# ГОРОД НЬЮ-ЙОРК

## **налоги на жилую недвижимость**

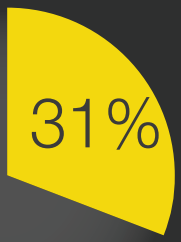
1 ПЕРВЫЙ КЛАСС

одно-
двух-
трех-
семейные
дома

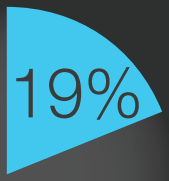
Department of Finance

# КУДА ИДУТ ваши налоги?

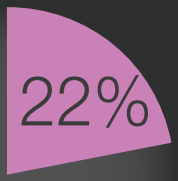
Правоохранительные, экстренные и контрольные службы (полиция, пожарная охрана, санитарное управление, исправительные учреждения)




Образование




Здравоохранение и социальное обеспечение




Прочие службы (транспорт, жилье, парки и т. д.)

Поступления от налога на недвижимость в городе Нью-Йорке составили 47% от всех налоговых поступлений города за 2020 финансовый год (завершился 30 июня 2020 года). На этой диаграмме представлено расходование всех городских налоговых поступлений.

# как рассчитывается налог на недвижимость

1 этап

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Стоимость вашей недвижимости оценивается путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе).

2 этап

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценочная стоимость недвижимости — это процент от ее рыночной стоимости. На основе оценочной стоимости с указанными ниже корректировками рассчитывается сумма годового налога на недвижимость. По закону оценочная стоимость недвижимости класса 1 не может увеличиваться более чем на 6% в год или на 20% в течение пяти лет, если увеличение стоимости не обусловлено новым строительством или реконструкцией. Кроме того, оценочная стоимость не может превышать 6% от рыночной стоимости вашей недвижимости.

3 этап

## ПРИМЕНЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЛЬГОТ

Муниципалитет Нью-Йорка предоставляет налоговые льготы пожилым гражданам, ветеранам, священнослужителям, людям с ограниченными возможностями и другим категориям собственников жилья. Если вы имеете право на такие льготы, соответствующая сумма вычитается из оценочной стоимости вашей недвижимости для определения налогооблагаемой стоимости. (Подробнее об имеющихся налоговых льготах см. на сайте www.nyc.gov/ownerexemption.)

4 этап

## СЧЕТ НА УПЛАТУ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Чтобы рассчитать сумму вашего налога на недвижимость, к вашей налогооблагаемой стоимости применяется налоговая ставка для недвижимости класса 1 (это процентное значение, которое ежегодно устанавливается Городским советом на основе положений законов штата и др.). Если к вашей недвижимости применяется налоговая льгота, соответствующая сумма вычитается из вашего счета и общая сумма к оплате уменьшается.

пример

| **Односемейный дом Собственник получает налоговую льготу и налоговую скидку** | |
|---|---|
| Рыночная стоимость | $714,000 |
| Коэффициент оценки (в данном случае 6% от рыночной стоимости) | x 0.06 |
| Оценочная стоимость | $42,840 |
| минус льгота | - $2,000 |
| Налогооблагаемая стоимость | $40,840 |
| Налоговая ставка (ежегодно устанавливается Городским советом) | x 0.21045 |
| Налог на недвижимость до применения скидок | $8,595 |
| минус скидка | - $396 |
| **ИТОГОВАЯ СУММА НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ** | **$8,199** |

1 этап

# Рыночная стоимость — определение стоимости недвижимости

Департамент финансов (Department of Finance) оценивает стоимость вашей недвижимости класса 1 путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе). Сходная недвижимость — это объекты аналогичного размера, стиля и времени постройки.

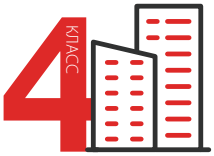
## КЛАССЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ПО НАЛОГУ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Объекты недвижимости в Нью-Йорке делятся на четыре класса, для каждого из которых закон предусматривает различный порядок определения стоимости и оценки. К классу налогообложения 1 относятся жилые дома на одну, две или три семьи. Подробнее об определении рыночной стоимости для недвижимости класса 2, 3 и 4 см. на сайте www.nyc.gov/propertytaxes.

Одно-, двух- и трехквартирные дома

Оборудование коммунальных компаний и имущество с особым режимом использования

Жилая недвижимость на 4 и более квартиры (включая кооперативы и кондоминиумы)




Вся прочая недвижимость (включая офисные здания, заводы, магазины и отели)

2 этап

# Оценочная стоимость — оценка недвижимости

Оценочная стоимость вашей недвижимости — это процент от ее рыночной стоимости. Закон штата ограничивает темпы увеличения оценочной стоимости недвижимости класса 1 в Нью-Йорке. Оценочная стоимость вашей недвижимости не может увеличиваться более чем на 6% за один год или на 20% в течение пяти лет независимо от темпов увеличения рыночной стоимости, если не было физического изменения объекта недвижимости (расширения, реконструкции и т. п.). В связи с этими ограничениями оценочная стоимость большинства объектов недвижимости класса 1 составляет менее 6%.

В связи с этими ограничениями возможна ситуация, когда оценочная стоимость вашей недвижимости продолжает увеличиваться, хотя рыночная стоимость снижается. Это происходит потому, что оценочная стоимость может «нагнать» рыночную стоимость только за несколько лет. В таблице ниже показан пример объекта недвижимости, для которого оценочная стоимость увеличивалась, а рыночная стоимость снижалась.

## ПОЧЕМУ ИЗМЕНИЛАСЬ ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ВАШЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ?

Оценочная стоимость может измениться по нескольким причинам:

- Изменилась рыночная стоимость вашей недвижимости.
- Произошли физические изменения (расширение, реконструкция и т. п.), на которые не распространяется годовое и пятилетнее ограничение оценочной стоимости за этот год.
- Вы потеряли право на налоговую льготу или скидку, или ее размер уменьшился.
- Оценочная стоимость вашей недвижимости «нагоняет» предыдущие изменения рыночной стоимости (см. таблицу ниже).

| Пример дома на 1-3 семьи | Год 1 | Год 2 | Год 3 |
|---|---|---|---|
| **Рыночная стоимость** | **100,000** | **150,000** | **140,000** |
| **Оценочная стоимость без учета ограничений на увеличение** | **6,000** | **9,000** | **8,400** |
| **Оценочная стоимость с ограничениями на увеличение** | **6,000** | **6,360** | **6,741** |

3 этап

# Льготы — уменьшение налога на недвижимость

Муниципалитет Нью-Йорка предоставляет налоговые льготы пожилым гражданам, ветеранам, священнослужителям, людям с ограниченными возможностями и другим категориям. Если вам предоставлена льгота, она вычитается из оценочной стоимости вашей недвижимости, и налогооблагаемая стоимость уменьшается. (Льгота отличается от скидки. Скидка — это вариант снижения налога, когда сумма налога к оплате уменьшается после расчета налога.) В вашем счете на уплату налога на недвижимость за июль отражены льготы, предоставленные за налоговый год, который начинается с 1 июля.

## ПОИСК ПРИМЕНИМЫХ ЛЬГОТ

| | STAR (льготы по школьному налогу) Basic STAR* | Enhanced STAR* | Налоговые льготы для пожилых собственников жилья (SCHE) | Налоговые льготы для нетрудоспособных собственников жилья (DHE) |
|---|---|---|---|---|
| ИМЕЮТ ПРАВО | Собственники домов, кооперативов и кондоминиумов с годовым доходом $250,000 или менее. | Собственники домов, кооперативов и кондоминиумов в возрасте 65 лет и старше и с годовым доходом $90,550 или менее. | Собственники старше 65 лет с годовым доходом $58,399 и менее. | Нетрудоспособные собственники с годовым доходом $58,399 и менее. |
| ЛЬГОТА | Экономия по налогу: около $300 в год. | Экономия по налогу: около $600 в год. | Уменьшение оценочной стоимости макс. на 50%. | Уменьшение оценочной стоимости макс. на 50%. |
| ОФОРМЛЕНИЕ | Посетите сайт www.tax.ny.gov или позвоните по телефону (518) 457-2036. | Посетите сайт www.tax.ny.gov или позвоните по телефону (518) 457-2036. (Если вы в настоящее время получаете льготы по программе Basic STAR, вы можете подать заявление на E-STAR на сайте Департамента финансов: www.nyc.gov/star.) | Заполните форму заявления на сайте www.nyc.gov/sche. | Заполните форму заявления на сайте www.nyc.gov/dhe. |
| СРОК | 15 марта | 15 марта | 15 марта | 15 марта |

* В 2016 году согласно закону штата льгота по налогу на недвижимость STAR была заменена на кредит по подоходному налогу. Если вы получали налоговую льготу до 2015/16 налогового года и позднее потеряли право на нее, вы можете подать в DOF заявление на восстановление льготы. Текущие получатели льготы по налогу на недвижимость STAR могут получать ее, как прежде. Новые заявители должны оформить заявление на кредит. Кредит предоставляется домохозяйствам, имеющим доход $500,000 или менее. В случае положительного решения вы получите кредит в виде чека. Сумма кредита обычно равна сумме льготы по налогу на недвижимость.

**ПОЛНЫЕ ПРАВИЛА ПОЛУЧЕНИЯ И СВЕДЕНИЯ О ЛЬГОТАХ СМ. НА САЙТЕ WWW.NYC.GOV/FINANCE**

# В чем различие между этими вариантами снижения налога?

## Налоговые льготы

Налоговая льгота снижает оценочную стоимость до расчета налогов.

## Налоговые скидки

Налоговая скидка уменьшает сумму налогов после того, как они уже рассчитаны.

**Актуальная информация о налоговых льготах доступна на сайте www.nyc.gov/finance.**

| Налоговые льготы для ветеранов | Налоговые льготы для нетрудоспособных жертв преступлений и «добрых самаритян» | Налоговая льгота для духовенства | |
|---|---|---|---|
| Некоторые категории ветеранов, супруги или вдовы (вдовцы) ветеранов, а также родители погибших военнослужащих. | Жертвы преступлений и лица, получившие травмы при попытке предотвратить преступление или оказать помощь жертве. Только гражданские лица. Собственник должен заранее создать все удобства для нетрудоспособного жильца. | Священнослужители (некоторые категории) или пережившие их супруги, не вступившие в повторный брак. | ИМЕЮТ ПРАВО |
| Размер льготы различается. | Компенсация расходов на реконструкцию для удобства нетрудоспособных лиц. | Уменьшение оценочной стоимости недвижимости на $1,500. | ЛЬГОТА |
| Заполните форму заявления на сайте www.nyc.gov/ownerexemption | Заполните форму заявления на сайте www.nyc.gov/ownerexemption | Заполните форму заявления на сайте www.nyc.gov/ownerexemption | ОФОРМЛЕНИЕ |
| 15 марта | 15 марта | 15 марта | СРОК |

**ПОЛНЫЕ ПРАВИЛА ПОЛУЧЕНИЯ И СВЕДЕНИЯ О ЛЬГОТАХ СМ. НА САЙТЕ WWW.NYC.GOV/FINANCE**

# Шаг 4 Счет по годовому налогу на недвижимость — класс 1

Так выглядит счет по годовому налогу на недвижимость класса 1:

NYC Department of Finance

**Statement Details**

June 5, 2020
Property Owner
123 45th St.
1-23456-7890
Page 2

| Billing Summary | Activity Date | Due Date | Amount |
|---|---|---|---|
| Outstanding charges including interest and payments | | | $0.00 |
| Finance-Property Tax | | 01/01/2020 | $1,681.09 |
| Adopted Tax Rate | | | $66.26 |
| **Total amount due** | | | **$1,747.35** |

| Tax Year Charges Remaining | Activity Date | Due Date | Amount |
|---|---|---|---|
| Finance-Property Tax | | 04/01/2020 | $1,681.09 |
| Adopted Tax Rate | | | $66.26 |
| **Total tax year charges remaining** | | | **$1,747.35** |
| **If you want to pay everything you owe by January 2, 2020 please pay.** | | | **$3,488.76** |
| If you pay everything you owe by January 2, 2020, you would save: | | | $5.94 |

**How We Calculated Your Property Tax For July 1, 2019 Through June 30, 2020**

| Tax class 1 - Small Home, Less Than 4 Families | Tax rate |
|---|---|
| Original tax rate billed June 2019 | 20.919% |
| New tax rate | 21.167% |

| | | Billable assessed value | | New Tax rate | | Taxes |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Estimated market value** | **$647,000** | | | | | |
| **Tax before exemptions and abatements** | | **$35,107** | X | **21.167%** | = | **$7,341** |
| Basic STAR - School Tax Relief | | $-1,470 | | | | $-311** |
| **Tax before abatements** | | | | | | **$7,120** |
| **Annual property tax** | | | | | | **$7,120** |

** This is your NYS STAR tax savings. It cannot increase more than 2% a year. For more information, please visit us at nyc.gov/finance or contact 311.

### Рыночная стоимость

Департамент финансов (Department of Finance) оценивает стоимость вашей недвижимости класса 1 путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе). Сходная недвижимость — это объекты аналогичного размера, стиля и времени постройки.

### Оценочная стоимость

Оценочная стоимость вашей недвижимости — это процент от ее рыночной стоимости. По закону оценочная стоимость недвижимости класса 1 не может увеличиваться более чем на 6% в год или на 20% в течение пяти лет, если увеличение стоимости не обусловлено новым строительством или реконструкцией. Кроме того, оценочная стоимость не может превышать 6% от рыночной стоимости вашей недвижимости.

### Величина налоговой льготы

Уменьшение оценочной стоимости за счет полученных налоговых льгот.

### Налоги до скидок

Налогооблагаемая стоимость вашей недвижимости до применения скидок.

### Налоговая ставка

Ставка, по которой рассчитываются налоги для вашего класса недвижимости. Этот процент ежегодно устанавливается Городским советом (в том числе в соответствии с законом штата) и может меняться.

### Годовой налог на недвижимость

Если вам предоставлены налоговые скидки, они вычитаются из суммы ваших налогов для определения итогового счета по налогу на недвижимость.

## Обзор расчета налога на недвижимость

**ГОДОВОЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ = {(ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ МИНУС НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ) (X) НАЛОГОВАЯ СТАВКА} МИНУС НАЛОГОВЫЕ СКИДКИ**

1 этап

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:**
Стоимость вашей недвижимости оценивается путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе).

2 этап

**ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:**
Рыночная стоимость x Коэффициент оценки (6%) или Предельная оценочная стоимость

3 этап

**НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ:**
Оценочная стоимость – налоговые льготы = налогооблагаемая стоимость

4 этап

**ГОДОВОЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ:**
Налогооблагаемая стоимость x Налоговая ставка – Налоговые скидки

# оплата счета по налогу на недвижимость

Счета по налогу на недвижимость направляются по почте: ежеквартально для недвижимости с оценочной стоимостью $250,000 и менее и раз в полгода для недвижимости с оценочной стоимостью более $250,000. Сроки оплаты ежеквартальных счетов — 1 июля, 1 октября, 1 января и 1 апреля; как правило, счет направляется за месяц до срока оплаты. Полугодовые счета направляются за месяц до срока оплаты — 1 января и 1 июля.

После получения счета внимательно изучите его. Вы должны не только знать сумму к оплате, но и понимать, как она была рассчитана. Используйте этот буклет в качестве справки. Дополнительные сведения см. на сайте www.nyc.gov/finance (там же в любое время можно посмотреть свой счет по налогу на недвижимость).

### КАК ОПЛАТИТЬ

Следуйте инструкциям, указанным в счете, или узнайте о других возможных способах оплаты (с помощью электронных средств, по почте или лично) на сайте www.nyc.gov/payonline.

### БАНКИ И КОМПАНИИ, ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ

Если вы оплачиваете налоги на недвижимость через банк или компанию, обслуживающую ипотечные кредиты, вы не получите счет по налогу на недвижимость от Департамента финансов, если вы не оплачиваете другие расходы в связи с объектом недвижимости (ремонт тротуара, аварийный ремонт и т. п.).

# уведомлении о стоимости недвижимости

## ЕЖЕГОДНОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ СО СВЕДЕНИЯМИ О ВАШЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Уведомление о стоимости недвижимости (NOPV) — один из самых важных документов, которые вы получаете от Департамента финансов. Это уведомление направляется в январе каждого года и содержит сведения о рыночной и оценочной стоимости вашей недвижимости.

Помимо рыночной и оценочной стоимости в уведомлении о стоимости недвижимости перечисляются текущие налоговые льготы (в этом списке может не быть льгот, которые вы получите в следующем налоговом году).

Уведомление о стоимости недвижимости — это не счет, и оно не требует оплаты. Рекомендуется сохранить это уведомление и использовать его для справки в течение года.

Ниже приведен пример уведомления о стоимости для недвижимости класса 1:

NYC Department of Finance

**NOTICE OF PROPERTY VALUE**
Tax Year 2020-21
**(This is not a bill.)**

#5116558748951 27#

**JANE TAXPAYER**
**100 E TAXPAYER ST**
**BROOKLYN, NY 11230**

**January 15, 2020**

**Owner(s)**
Jane Taxpayer

**Property Address**
100 E Taxpayer St

**Borough:** 3 **Block:** 5200 **Lot:** 80

**Tax Class:** 1 **Building Class:** A4 **Units:** 1 (residential)

**YOUR NOTICE OF PROPERTY VALUE (NOPV) AT A GLANCE**

**2020-21 Market Value:** $950,000

**2020-21 Assessed Value:** $45,000

**Your property tax exemptions:** Basic STAR, Senior Citizens'

**See below for an estimate of your 2020-21 property tax.**

**WHAT IS THIS NOTICE?**

This is your annual notice of property value, or NOPV. **It is not a bill, and no payment is required**. This notice will:

- Inform you of the assessed value of your property for tax year for 2020-21, and tell you how to challenge it if you believe there is a mistake.
- Explain how property taxes are calculated.
- Provide an estimate of your property tax for tax year 2020-21.

Please keep a copy of this notice with your records. You may also view your NOPV and property tax bills online at www.nyc.gov/nopv.

**ESTIMATED 2019-20 PROPERTY TAX**

We cannot calculate your 2020-21 property tax until the new tax rate is established by the city council. Until then, you will pay the 2019-20 rate. Many factors influence your tax amount, including any exemptions and abatements you may receive.

The table below estimates the amount you will owe by multiplying the taxable value of your property by the current tax rate of 21.167%. This table is provided for informational purposes only; the actual amount you owe may differ, depending on the 2020-21 tax rate and the value of your exemptions and abatements.

| Year | Taxable Value | | Tax Rate | | Estimated Property Tax |
|---|---|---|---|---|---|
| 2020-21 | $30,000 | x | .21167 | = | $6,350.10 |

**KEY DATES**

March 16, 2020
Last day to request review of your market value.
(*See page 2.*)

Last day to challenge your assessed value.
(*See page 2.*)

Last day to apply for a tax exemption.
(*See page 3.*)

July 1, 2020
2019-20 tax year begins.

November 2020
2019-20 tax rate is determined.

January 2021
First bill with the new tax rate.

**To learn more, visit www.nyc.gov/nopv**

Page 1

Страница 1 уведомления

**ABOUT YOUR PROPERTY TAXES**

Property taxes are determined using a complex formula that takes into account many different amounts and calculations. Visit www.nyc.gov/nopv for more information about property valuation and taxation.

| | |
|---|---|
| First, we estimate the **MARKET VALUE** of your property. | **$950,000** |
| We start by looking at the selling prices of properties in your neighborhood with characteristics similar to those in the description of your property that appears on page three of this notice. We then use statistical analysis to determine your market value. | |
| Next, we determine the **ASSESSED VALUE** of your property. | **$45,000** |
| We multiply your market value by an assessment ratio to determine the assessed value of your property. The assessment ratio for properties in tax class 1 is 6% for 2020-21; this is the maximum percentage of market value at which your assessed value can be set. However, there are caps on how much your property's assessed value can increase. Under state law, your assessed value cannot increase more than 6% per year or 20% over five years, regardless of increases to your property's market value, unless the increases are due to construction or renovations. | |
| From there we are able to determine your **EFFECTIVE MARKET VALUE**. | **$750,000** |
| After applying the legal caps on your assessed value, we are able to determine your effective market value, which is the market value you are "effectively" paying taxes on. The effective market value is computed by dividing your assessed value by 6%. This number will be important should you choose to challenge our determination of your market value, as your property tax will not go down unless you can prove that your market value should be lower than the effective market value. | |
| Next, we subtract the value of any **EXEMPTIONS** you receive. | **$15,000** |
| If you receive any exemptions, we subtract their value—your exemption value—from your property's assessed value. Your exemption value is used to calculate your taxable value (see below); it is not the dollar amount that you will save on your property taxes. | |
| The result is your **TAXABLE VALUE**. | **$30,000** |
| After subtracting the value of any exemptions you receive, we arrive at your property's taxable value. The amount you owe in property taxes is determined by applying the city's property tax rate, which is currently 21.167%, to your taxable value. Any abatements that you receive are then applied to reduce your tax bill. | |

**How You Will Be Billed:**
Property tax bills are mailed quarterly for properties with an assessed value of $250,000 or less and semiannually for properties assessed at more than $250,000. If you pay your property taxes through a bank, mortgage servicing company, or co-op board, you will not receive a bill from the Department of Finance unless you are responsible for other charges, such as sidewalk or emergency repair charges.w

Страница 2 уведомления

**PLEASE REVIEW: YOUR PROPERTY DETAILS**

The Department of Finance has the following information on record for your property. Please review this information and inform us of any errors by filing a "Request to Update" form, available at www.nyc.gov/nopv or by calling 311.

**Owner(s):** Jane Taxpayer **Building Class:** A4 (city residence one-family)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Primary Zoning** | R4A | **Lot Frontage** | 48.50 ft | **Lot Depth** | 102.00 ft |
| **Lot Square Footage** | 4,947 | **Lot Shape** | Regular | **Lot Type** | Inside |
| **Proximity** | Freestanding | **Building Frontage** | 20.00 ft | **Building Depth** | 38.00 ft |
| **Number of Buildings** | 1 | **Style** | Old Style | **Year Built** | 1920 |
| **Exterior Condition** | Average | **Finished Sq. Ft.** | 1,680 | **Unfinished Sq. Ft.** | 920 |
| **Commercial Units** | 0 | **Commercial Sq. Ft.** | 0 | **Residential Units** | 2 |
| **Garage Type** | N/A | **Garage Sq. Ft.** | 400 | **Basement Grade** | Below Grade |
| **Basement Sq. Ft.** | 0 | **Basement Type** | Full | **Construction Type** | Frame |
| **Exterior Wall** | Composition | **Number of Stories** | 2.00 | | |

**WHAT'S CHANGED: COMPARING TAX YEARS 2019-20 AND 2020-21**

| | Current Year (2019-20) | Next Year (2020-21) | Change |
|---|---|---|---|
| **Market Value** | $X | $950,000 | + $X |
| **Assessment Percentage** | 6% | 6% | - - |
| **Assessed Value** | $X | $45,000 | + $X |
| **Effective Market Value** | - - | $725,000 | - - |
| **Exemption Value** | $X | $15,000 | + $X |
| **Taxable Value** | $X | $30,000 | + $X |

Страница 3 уведомления

### Описание недвижимости

Основные сведения о недвижимости: собственники, описание, классификация, номер района, квартала и участка (BBL).

### Идентификация недвижимости: BBL

Каждому объекту недвижимости в городе Нью-Йорке присваивается уникальный идентификатор — номер района, квартала и участка (BBL). BBL используется как номер счета в Департаменте финансов и указывается практически во всех рассылаемых уведомлениях и выписках. При обращении в Департамент финансов будьте готовы назвать BBL — он поможет нам быстрее решить ваш вопрос.

### В начале BBL всегда указывается номер района:

| | | |
|---|---|---|
| 1 = Манхэттен | 2 = Бронкс | 3 = Бруклин |
| 4 = Куинс | 5 = Статен-Айленд | |

**Затем указывается номер квартала:** он может состоять максимум из 5 цифр.
**Последним указывается номер участка:** он может состоять максимум из 4 цифр.

### Рыночная стоимость

Департамент финансов (Department of Finance) оценивает стоимость вашей недвижимости класса 1 путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе).

### Оценочная стоимость

Оценочная стоимость вашей недвижимости — это процент от ее рыночной стоимости. По закону оценочная стоимость недвижимости класса 1 не может увеличиваться более чем на 6% в год или на 20% в течение пяти лет, если увеличение стоимости не обусловлено новым строительством или реконструкцией. Кроме того, оценочная стоимость не может превышать 6% от рыночной стоимости вашей недвижимости.

### Налоговые льготы

В уведомлении NOPV указаны льготы, которые вы в настоящее время получаете, а также сумма льгот, то есть снижение оценочной суммы в результате применения льгот.

### Налогооблагаемая стоимость

Оценочная стоимость минус величина налоговой льготы. Налогооблагаемая стоимость — это сумма, с которой взимается налог.

### Предварительная сумма налога на недвижимость

В уведомлении NOPV указана предварительная сумма вашего налога на недвижимость на следующий налоговый год. Хотя это только оценочное значение, оно поможет вам спланировать платежи на следующий год.

### Фактическая рыночная стоимость

Фактическая рыночная стоимость — это оценочная стоимость вашей недвижимости до применения налоговых льгот, поделенная на 6%. Комиссия по налогам может снизить оценку, если вы докажете, что стоимость вашей недвижимости меньше ее фактической рыночной стоимости.

## ОСПАРИВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, УКАЗАННОЙ В

# уведомлении о стоимости недвижимости

Если вы считаете, что в уведомлении указана слишком высокая оценочная стоимость, вы имеете право подать апелляцию в Комиссию по налогам города Нью-Йорка — независимое городское учреждение, уполномоченное изменять оценочную стоимость, класс налогообложения и налоговые льготы. Комиссия по налогам может снизить оценку, если вы докажете, что стоимость вашей недвижимости меньше ее фактической рыночной стоимости (оценочной стоимости до применения налоговых льгот, поделенной на 6%).

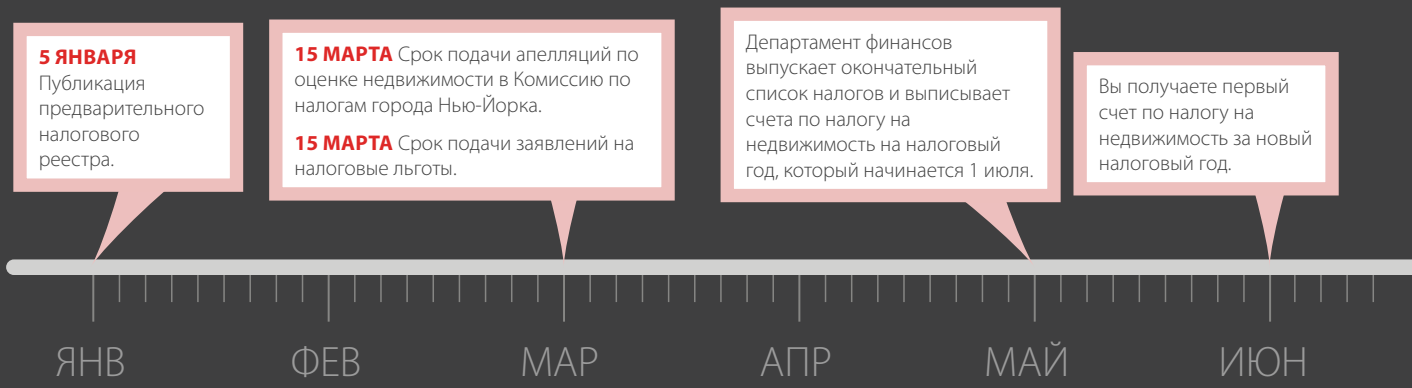
Формы апелляции для подачи в Комиссию по налогам можно получить на сайте www.nyc.gov/taxcommission. Печатные экземпляры форм также можно получить в бизнес-центрах Департамента финансов и в офисе Комиссии по налогам по адресу: One Centre Street, Room 2400, New York, NY. (Для входа в дом One Centre Street требуется удостоверение личности с фотографией.) Срок подачи апелляции для недвижимости класса 1: 15 марта. Это означает, что Комиссия по налогам должна получить вашу апелляцию не позднее 15 марта (это не значит, что апелляцию нужно отправить в этот день).

Если вы не согласны с решением Комиссии по налогам, вы можете подать заявку на пересмотр оценки с небольшой суммой претензии (SCARP) в Верховный суд штата Нью-Йорк (New York State Supreme Court). Форма заявки SCARP доступна на сайте Управления судебной администрации (Office of Court Administration, OCA) штата Нью-Йорк www.nycourts.gov. Ее следует подать не позднее 25 октября. Подать заявку SCARP нельзя, если вы не подали апелляцию в Комиссию по налогам за текущий налоговый год, который начинается 1 июля.

## ПРОЧИЕ КОРРЕКТИРОВКИ

Если вы обнаружили фактическую ошибку в уведомлении NOPV (например, неверное описание недвижимости), сообщите об этом в Департамент финансов. Для этого заполните форму запроса исправления (Request to Update) на сайте www.nyc.gov/finance или позвоните по телефону 311. Если вы не согласны с рассчитанной рыночной стоимостью, указанной в уведомлении NOPV, заполните форму запроса пересмотра (Request to Review) на сайте www.nyc.gov/finance или позвоните по телефону 311. (Важно помнить, что заполнение любой из этих форм для Департамента финансов не заменяет подачу апелляции на пересмотр оценочной стоимости в Комиссию по налогам.)

# налоги на недвижимость



# ресурсы

## Управление по защите прав налогоплательщиков

Если вы приняли все возможные меры для решения вопроса о налогах с Департаментом финансов, но не получили удовлетворительного ответа, обратитесь в Управление по защите прав налогоплательщиков.

Чтобы обратиться за помощью в Управление по защите прав налогоплательщиков, перейдите на страницу www.nyc.gov/taxpayeradvocate и заполните форму DOF-911 «Request for Help from the Office of the Taxpayer Advocate» (Запрос помощи Управления по защите прав налогоплательщиков). Также можно обратиться в Управление по защите прав налогоплательщиков напрямую:

**Телефон:** (212) 748-4785
**Факс:** (646) 500-6907
**Почтовый адрес:** NYC Office of the Taxpayer Advocate, 375 Pearl Street, 26th Floor, New York, NY 10038

## Комиссия по налогам

Комиссия по налогам — это независимое учреждение, уполномоченное изменять оценочную стоимость недвижимости, класс налогообложения и налоговые льготы.

Все формы апелляций доступны на сайте Комиссии по налогам: www.nyc.gov/taxcommission. Позвоните в Комиссию по налогам можно пот телефону (212) 669-4410.

# в течение года

Начинается новый налоговый год. Если налоговая ставка на новый налоговый год не введена к 6 июня, с вас взимается налог по ставке предыдущего года.

Городской совет утверждает налоговые ставки, после чего мэр подписывает соответствующий документ. Часто принимаются решения об изменении распределения классов налоговых сборов, и в такой год налоговые ставки утверждаются только в ноябре. Поскольку к ноябрю уже прошла почти половина налогового года, с которого применяются эти ставки, налоги за первое полугодие пересчитываются по новым ставкам.

ИЮЛ АВГ СЕН ОКТ НОЯ ДЕК

# глоссарий

**Налоговая скидка**

Муниципалитет Нью-Йорка предоставляет налоговые льготы в виде налоговых скидок, которые применяются после расчета суммы налога.

**Оценочная стоимость**

Оценочная стоимость вашей недвижимости — это процент от ее рыночной стоимости. По закону оценочная стоимость недвижимости класса 1 не может увеличиваться более чем на 6% в год или на 20% в течение пяти лет, если увеличение стоимости не обусловлено новым строительством или реконструкцией. Кроме того, оценочная стоимость не может превышать 6% от рыночной стоимости вашей недвижимости.

**Коэффициент оценки**

(Также называется «процент оценки» или «уровень оценки».) Оценочная стоимость рассчитывается с использованием процента от рыночной стоимости, который называется «коэффициентом оценки».

**Фактическая рыночная стоимость**

Фактическая рыночная стоимость — это оценочная стоимость вашей недвижимости до применения налоговых льгот, поделенная на 6%. Комиссия по налогам может снизить оценку, если вы докажете, что стоимость вашей недвижимости меньше ее фактической рыночной стоимости.

**Налоговая льгота**

Муниципалитет Нью-Йорка предоставляет налоговые льготы пожилым гражданам, ветеранам, священнослужителям, людям с ограниченными возможностями и другим категориям. Если вам предоставлена льгота, она вычитается из оценочной стоимости вашей недвижимости, и налогооблагаемая стоимость уменьшается. (Льгота отличается от скидки. Скидка — это вариант снижения налога, когда сумма налога к оплате уменьшается после ее расчета.)

**Рыночная стоимость**

Департамент финансов (Department of Finance) оценивает стоимость вашей недвижимости класса 1 путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе). Сходная недвижимость — это объекты аналогичного размера, стиля и времени постройки. Эта рыночная стоимость используется только для расчета налога.

# глоссарий

**Классы налогообложения**

Объекты недвижимости в Нью-Йорке делятся на четыре класса. По закону каждый из этих классов по-разному облагается налогом.

**Класс 1:** Недвижимость на одну, две или три семьи, преимущественно жилые дома. Сюда также относятся некоторые пустующие участки и определенные типы кондоминиумов.

**Класс 2:** Жилая недвижимость на 4 и более квартир (включая кондоминиумы и кооперативы)

**Класс 3:** Оборудование коммунальных компаний и имущество с особым режимом использования

**Класс 4:** Вся прочая недвижимость (включая офисные здания, заводы и фабрики, магазины, отели и лофты)

**Налоговая ставка**

Ставка, по которой рассчитываются налоги для вашего класса недвижимости. Этот процент ежегодно устанавливается городским советом и может меняться.

**Налогооблагаемая стоимость**

Оценочная стоимость минус величина налоговой льготы. Налогооблагаемая стоимость — это сумма, с которой взимается налог.

NYC®
Department of Finance

Class 1 Tax Guide [Russian] - Rev 01.22.21