

# ضرائب العقارات السكنية في نيويورك

الإيجار التعاوني  
الشقق الخاصة  
الإيجار  
أكثر من 4  
وحدات

# 2

الفئة 2





# أين تذهب الضرائب التي تدفعها؟



في مدينة نيويورك، كانت الضريبة العقارية تمثل 47% من جميع ضرائب المدينة التي تم جمعها في السنة المالية 2020، والتي انتهت في 30 يونيو 2020. يوضح هذا الرسم البياني كيفية إنفاق جميع ضرائب المدينة.

# كيف يتم حساب فاتورة ضريبتك العقارية

## تحديد القيمة السوقية

نحدد قيمة العقارات من الفئة 2 بناءً على الدخل المحتمل الذي تدره.

الخطوة 1

## تحديد القيمة المقدرة

نضرب القيمة السوقية للعقار الخاص بك في 45% (مستوى التقييم) لتحديد قيمتها الفعلية المقدرة. يتم تعيين الحد الأقصى للزيادات على المباني التي تحتوي على 10 وحدات أو أقل بنسبة يحددها قانون الولاية.

الخطوة 2

## تحديد القيمة الانتقالية المقدرة

تتغير القيمة المقدرة للعقارات من الفئة 2 التي تتكون من أكثر من 10 وحدات على مدار خمس سنوات تدريجياً. مما ينتج عنه "القيمة الانتقالية المقدرة" لعقارك. نستخدم القيمة الانتقالية المقدرة لحساب فاتورة الضريبة العقارية الخاصة بك إذا كانت القيمة الانتقالية المقدرة أقل من القيمة الفعلية المقدرة.

الخطوة 3

## تطبيق الإعفاءات المسجلة

تقدم مدينة نيويورك تنزيلات ضريبية تُعرف باسم الإعفاءات لكبار السن، وقدامى المحاربين، ورجال الدين، وذوي الإعاقة، وغيرهم من أصحاب المنازل. نطرح هذه المبالغ من القيمة المقدرة للعقار لتحديد قيمته الخاضعة للضريبة. (للمزيد من المعلومات، تفضل بزيارة [www.nyc.gov/ownerexemption](http://www.nyc.gov/ownerexemption)).

الخطوة 4

## فاتورة الضريبة العقارية

نحسب المبلغ الذي تدين به في الضرائب العقارية من خلال تطبيق معدل الضريبة في المدينة، ويعين مجلس المدينة نسبة مئوية كل عام إلى القيمة الخاضعة للضريبة. وفي حال كان العقار الخاص بك يتلقى نوعاً من الإيقاف الضريبي يُعرف باسم التخفيض، فإننا نطرحه من فاتورتك لتقليل المبلغ الإجمالي الذي تدين به.

الخطوة 5

## القيمة السوقية — تقييم عقارك

تتولى دائرة المالية تقدير القيمة السوقية لعقارك بناءً على الدخل المحتمل الذي تدره. نستخدم نماذج إحصائية ومراجعات خبراء التقييم لتقدير الإيرادات والمصروفات المتعلقة بعقارك بناءً على العقارات المؤجرة المشابهة لعقارك من حيث الحجم والموقع وعدد الوحدات والعمر.

### فئات الضريبة العقارية

تنقسم العقارات في مدينة نيويورك إلى أربع فئات، جميعها يتم تقديرها وتقييمها بشكل مختلف بموجب القانون. تشمل الفئة 2 العقارات السكنية التي تتكون من أكثر من ثلاث وحدات من بينها التعاونيات والمساكن المشتركة.

عقارات معدات شركات المرافق  
والامتيازات الخاصة



العقارات السكنية المكونة من  
وحدة إلى ثلاث وحدات



جميع العقارات الأخرى، بما في ذلك  
مباني المكاتب والمصانع والمتاجر  
والفنادق



العقارات المكونة من أكثر من  
أربع وحدات سكنية وتعاونيات  
ومساكن مشتركة



يختلف احتساب القيمة السوقية حسب كل فئة ضريبية. للمزيد من المعلومات بشأن كيفية تحديد القيمة السوقية للفئات 1 و 3 و 4، تفضل  
بزيارة [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance).

## القيم السوقية للفئة 2

وفقاً لقانون الولاية، تتولى دائرة المالية تقييم عقارات الفئة 2 كما لو كانت تدر أرباحاً. لتحديد القيمة السوقية لعقارك، نستخدم نماذج إحصائية لحساب مستوى الإيرادات والمصروفات للعقارات المشابهة لعقارك من حيث الحجم والموقع والعمر وعدد الوحدات. تختلف العملية بناءً على إذا ما كان عقارك يتكون من أكثر أو أقل من 10 وحدات.

### العقارات المؤجرة الكبيرة

يلتزم معظم مالكي العقارات بموجب القانون بتقديم إقرار الإيرادات العقارية والمصروفات (RPIE). لتحديد القيمة السوقية لعقارك المؤجر، نستخدم المعلومات الخاصة بالإيرادات والمصروفات لتقدير صافي الدخل الحالي. يشمل هذا التقدير تعديلات بناءً على النماذج الإحصائية التي نستخدمها وتعليمات التقييم.

ثم نطبق معدل الرسملة على صافي الدخل المقدر لحساب القيمة السوقية لعقارك. معدل الرسملة هو معدل العائدات المتوقعة بناءً على الدخل الذي يدره عقارك. يمكنك العثور على الدخل المقدر ومعدل الرسملة على موقعنا الإلكتروني [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance).



## الشقق الخاصة ومساكن التعاونيات الكبيرة (أكثر من 11 وحدة)

ينص قانون الولاية على أن الشقق الخاصة ومساكن التعاونيات يجب تقييمها كالمباني المؤجرة، وعليه نقيّم عقارك كما لو كان يدر أرباحًا.



لتحديد القيمة السوقية لعقارك، نقارنه بعقارات مؤجرة مشابهة له. نستخدم نماذج إحصائية ومراجعات خبراء التقييم لتقدير الإيرادات والمصروفات المقدرة المتعلقة بعقارك بناءً على العقارات المؤجرة المشابهة لعقارك من حيث الحجم والموقع وعدد الوحدات والعمر. ثم نطبق معدل الرسملة على صافي الدخل المقدر. معدل الرسملة هو معدل العائدات المتوقعة بناءً على الدخل الذي يفترض أن يدره عقارك.

يمكنك العثور على العقارات المشابهة التي نستخدمها لتحديد القيمة السوقية لعقارك على [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance). كما يمكنك الاطلاع على الإيرادات والمصروفات المقدرة ومعدل الرسملة لعقارك.

**مساكن التعاونيات:** يتم تحديد قيمة سوقية للعقار بالكامل. يمكنك الاطلاع على القيمة السوقية لعقارك على [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance).

**الشقق الخاصة:** أولاً، نحدد القيمة السوقية لعقارك بالكامل، ثم لكل وحدة على حدة. إذا بُنيت شقتك الخاصة بعد يوليو 2007، فُتحدّد القيمة السوقية لوحدة بناءً على نسبة مئوية للفائدة يحددها اتحاد الملاك. عادة تشمل خطة عرض البيع "عامل تخصيص الوحدة" الخاصة بك.

## العقارات الصغيرة (10 وحدات أو أقل)

يتم تقييم العقارات من الفئة 2 أيضًا كعقارات مدرّة للربح. وبرغم أن تلك العقارات لا يفرض عليها القانون تقديم إقرار الإيرادات العقارية والمصروفات، إلا أن عملية التقييم تكون بسيطة عن طريق استخدام معامل الدخل الإجمالي. الدائرة المالية:



- تتولى تقدير الدخل العادي حسب المتر المربع بناءً على العقارات المؤجرة المشابهة؛
- ينتج عنها دخل إجمالي للعقار عن طريق ضرب الدخل حسب المتر المربع في المساحة الكلية للعقار بالمتر المربع؛ و
- وضرب الدخل المقدر للعقار في أحد العوامل ليعطينا القيمة السوقية للعقار. على سبيل المثال، عقار يدر 100000 دولار ويخضع لمعامل 10، ستكون قيمته مليون دولار.

## القيمة الفعلية المقدرة—تقييم عقارك

بمجرد تحديد القيمة السوقية لعقارك، نحسب قيمته المقدرة. تُحسب القيمة المقدرة بناءً على مجموعة من النسب المئوية للقيمة السوقية. بالنسبة لعقارات الفئة 2، تكون النسبة المئوية للتقييم 45%، تضرب القيمة السوقية في 45% لتعطينا القيمة المقدرة.

### عقارات الفئة 2 التي تتكون من 10 وحدات أو أقل:

يوجد عامل آخر يؤثر على حساب القيمة المقدرة لعقارات الفئة الثانية التي تتكون من 10 وحدات أو أقل. يضع قانون الولاية حدًا للزيادة التي تشهدها تلك العقارات في مدينة نيويورك كل عام. لا يمكن أن تزيد القيمة المقدرة أكثر من 8% عن العام السابق أو 30% على مدار خمسة أعوام. بالتالي، ستكون القيمة المقدرة لعقارك أقل أيًا كانت قيمتها: 45% من القيمة السوقية لعقارك، أو حد أقصى للقيمة.

وبسبب هذا الحد الأقصى، تكون معظم القيمة المقدرة لعقارات الفئة 2 أقل من نسبة مئوية للتقييم 45%. مما يعني أن القيمة المقدرة لعقارك قد تستغرق عدة سنوات لمواكبة تغيير قيمته السوقية. وربما تجد أنه حتى عندما نقل القيمة السوقية لعقارك، تستمر القيمة المقدرة في الزيادة لأنها لا تزال أقل من 45% من القيمة السوقية الحالية. (يرجى ملاحظة أنه لا يوجد حد أقصى للتغييرات الإنشائية التي تطرأ على عقارك بتلك الطريقة. تُطبق بالكامل على القيمة السوقية لعقارك، ثم تُقدر بـ 15% من الزيادات على التعديلات وأعمال التجديد و45% على أعمال البناء الجديدة.)

## القيمة الانتقالية المقدرة—لعقارات الفئة 2 التي تتكون من 11 وحدة أو أكثر

يوجد عامل آخر يؤثر في حساب القيمة المقدرة لعقارك وهو أن التغييرات على القيمة المقدرة لعقارك تحدث تدريجيًا على مدار خمسة أعوام بموجب قانون الولاية. هذا يعني أننا نطبق 20% من التغييرات كل عام على مدار خمسة أعوام. بعد التقييم الذي يتم كل عام، تندرج أي تغييرات إضافية على مدار خمسة أعوام.

ستطبق بعض التغييرات التدريجية في أي عام يتم تحديده، وسينتج عنها القيمة الانتقالية المقدرة لعقارك. نستخدم القيمة الانتقالية المقدرة لحساب فاتورة الضريبة العقارية الخاصة بك بموجب القانون إذا كانت القيمة الانتقالية المقدرة أقل من القيمة الفعلية المقدرة. (لا تحدث التغييرات المادية على عقارك تدريجيًا. إنها تُطبق بالكامل على القيمة السوقية لعقارك ثم تُضرب في نسبة تقييم 45%.)

# كيف يمكنني تحديد القيمة الانتقالية المقدرة

عقارات الفئة 2 التي تتكون من 11 وحدة أو أكثر

مثال على كيفية تدرج التقييمات الانتقالية - يُطبق 20% من التغيير على القيمة المقدرة كل عام على مدار خمسة أعوام.



النسبة المئوية لتقدير القيمة  
السوقية لعقارات الفئة 2  
القيمة الفعلية المقدرة  
الاختلاف في التقدير السنوي

تدرج 20% للتغيرات في  
التقدير للعقارات التي تتكون  
من 11 وحدة أو أكثر

القيمة الانتقالية المقدرة  
للعام الماضي

القيمة الانتقالية المقدرة

تذکر، یشرط القانون استخدام أيهما أقل—القيمة المقدرة أو القيمة الانتقالية—لحساب الفاتورة الضريبية لعقارك.



## الإعفاءات - تخفيض ضريبة عقارك

تقدم مدينة وولاية نيويورك عددًا من إعفاءات الضريبة العقارية لمالكي العقارات السكنية. كما يتمتع بها أصحاب الشقق الخاصة. في كل عام، تخطر دائرة المالية مجالس التعاونيات بالوحدات التي تتمتع بإعفاءات شخصية في مبانهم، ثم تخصص المجالس تلك المستحقات لوحدات التعاونيات كجزء من المصروفات المشتركة. تُظهر فاتورة الضريبة العقارية التي تتلقاها في يونيو الإعفاءات والتخفيضات التي ستتمتع بها في السنة الضريبية المقبلة، التي تبدأ في 1 يوليو.

- الموعد النهائي لتقديم طلب للحصول على تخفيض ضريبة الشقة التعاونية أو الشقة الخاصة 15 فبراير.
- الموعد النهائي لتقديم طلب للحصول على إعفاءات شخصية 15 مارس.

### الإعفاءات الشخصية

إعفاء أصحاب المنازل المعاقين (DHE)	إعفاء ملاك المنازل من المواطنين كبار السن (SCHE)	STAR المحسن	STAR الأساسي (تخفيف الضرائب المدرسية)
متاح لملاك المنازل من ذوي الإعاقة والذين يكون دخلهم السنوي 58399 دولارًا أو أقل.	متاح لملاك المنازل الذين يزيد عمرهم عن 65 سنة والذين يكون دخلهم السنوي 58399 دولارًا أو أقل.	متاح لأصحاب المنازل فوق سن الخامسة والستين الذين يكون دخلهم السنوي أقل من 90550 دولار.	متاح لأصحاب المنازل، والتعاونيات، والشقق الذين يبلغ إجمالي دخلهم المعدل سنويًا أقل من 250000 دولار*.

إعفاء رجال الدين	إعفاء المعاقين ضحايا الجرائم وفاعلي الخير	إعفاء قدامى المحاربين
متاح لبعض رجال الدين الحاليين والمتقاعدين أو أزواجهم الذين لم يتزوجوا مرة أخرى.	متاح لضحايا الجريمة والجرحى الذين يحاولون منع الجريمة أو مساعدة الضحية. ضباط الشرطة غير مؤهلين. يجب أن يتوفر لدى المالك منزل معدل لاستيعاب الإعاقة.	متاح لبعض المحاربين القدامى، زوجات/أرامل قدامى المحاربين، والوالدين الحاصلين على النجمة الذهبية (Gold Star).

\* في عام 2016، تم تغيير برنامج STAR بموجب قانون الدولة من إعفاء من الضريبة العقارية إلى ائتمان ضريبة الدخل. ويمكن للمتلقين الحاليين للإعفاء الضريبي للعقارات من برنامج STAR أن يستمروا في تلقيه. يجب على المتقدمين الجدد التقدم بطلب للدولة للحصول على الائتمان. الائتمان متاح للأسر التي يكون دخلها السنوي 500000 دولار أو أقل. في حال كنت مؤهلاً، فستتلقى الائتمان على شكل شيك. وعادة ما تكون قيمة الدولار للائتمان هي نفس قيمة الإعفاء من الضريبة العقارية.

## ما الفرق بين طريقتي التخفيض؟

### الإعفاءات

الإعفاء يقلل من القيمة المقدرة لك قبل احتساب ضرائبك.

### التخفيضات

يقلل التخفيض من الضرائب بعد احتسابها بالفعل.

للحصول على أحدث المعلومات بشأن الإعفاءات، يرجى زيارة [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance).

### إعفاءات المباني

421	J51
إعفاء جزئي على الضريبة العقارية في حال أعمال البناء الجديدة بالنسبة للمباني التي تتكون من وحدات سكنية. تدير دائرة الإسكان المحافظ والتنمية في مدينة نيويورك هذا البرنامج. تتولى دائرة المالية تطبيق الإعفاءات.	إعفاء جزئي على الضريبة العقارية في حال أعمال التجديد بالنسبة للمباني التي تتكون من وحدات سكنية. تدير دائرة الإسكان المحافظ والتنمية في مدينة نيويورك هذا البرنامج. تتولى دائرة المالية تطبيق الإعفاءات.

### التخفيضات

تعاوني/شقة	J51
تقلل مبلغ الضرائب العقارية المستحقة على مالكي الشقق والوحدات التعاونية. يجب تقديم طلب تطوير شامل.	تخفيض جزئي على الضريبة العقارية في حال أعمال التجديد بالنسبة للمباني التي تتكون من وحدات سكنية. تدير دائرة الإسكان المحافظ والتنمية في مدينة نيويورك هذا البرنامج. تتولى دائرة المالية تطبيق التخفيضات.
الطاقة الشمسية	الأسطح الخضراء
تقدم تخفيضاً على الضريبة العقارية للعقارات التي تستخدم طاقة شمسية من خلال ألواح شمسية. تدير دائرة العقارات في مدينة نيويورك هذا البرنامج. تتولى دائرة المالية تطبيق التخفيضات.	تخفيض على الضريبة العقارية يُقدم لمرة واحدة للعقارات التي بها أسطح خضراء. تدير دائرة العقارات في مدينة نيويورك هذا البرنامج. تتولى دائرة المالية تطبيق التخفيضات.

## فاتورة الضريبة العقارية الخاصة بك



فيما يلي مثال على فاتورة الضريبة العقارية للتعاونيات من الفئة 2 التي تتكون من أكثر من 10 وحدات. لا يتلقى مالكو التعاونيات تلك الفاتورة؛ تُرسل بالبريد إلى مجلس التعاونيات، الذي يخصص الضرائب العقارية لكل وحدة كجزء من المصروفات المشتركة.



### Statement Details

February 23, 2020  
Property Owner  
123 45th St.  
1-23456-6789  
Page 2

Billing Summary	Activity Date	Due Date	Amount
Outstanding charges including interest and payments			\$0.00
Finance-Property Tax		04/01/2020	\$5,858.38
Credit Adjustment	12/21/2019		-\$58.93
<b>Total amount due</b>			<b>\$5,799.45</b>

Annual Property Tax Detail			
Finance-Property Tax	04/01/2020		\$1,681.09
Adopted Tax Rate			\$66.26
<b>Total tax year charges remaining</b>			<b>\$1,747.35</b>
<b>If you want to pay everything you owe by January 2, 2020 please pay</b>			<b>\$3,488.76</b>
<b>If you pay everything you owe by January 2, 2020, you would save:</b>			<b>\$5.94</b>

Tax class 2C - Co-op Or Condo, Less Than 11 Units	Tax rate	Estimated market value	Billable assessed value	New Tax rate	Taxes
Current tax rate	12.473%				
		\$1,544,000	\$228,400	12.473%	\$28,488
Tax before exemptions and abatements					\$28,488
Basic STAR - School Tax Relief	1 Unit		-\$2,280		-\$2,284**
<b>Tax before abatements</b>					<b>\$28,204</b>
Co-op/Condo Abatement 3 Units					-\$5,059
<b>Annual property tax</b>					<b>\$23,145</b>

\*\* 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](http://nyc.gov/finance) or contact 311.

If you own income producing property, you must file a Real Property Income and Expense Statement or a Claim of Exclusion unless you are exempt by law. The deadline to file is June 1, 2020. Failure to file will result in penalties and interest, which will become a lien on your property if they go unpaid. To see if you are exempt from this requirement and to learn more, please visit [nyc.gov/rpie](http://nyc.gov/rpie).

### القيمة السوقية

تتولى دائرة المالية تقدير القيمة السوقية لعقارك بناءً على الدخل المحتمل الذي تدره. نستخدم نماذج إحصائية ومراجعات خبراء التقييم لتقدير الإيرادات والمصروفات المقدرة المتعلقة بعقارك بناءً على العقارات المؤجرة المشابهة لعقارك من حيث الحجم والموقع وعدد الوحدات والعمر.

### القيمة المقدرة

تكون القيمة المقدرة إما القيمة المقدرة الفعلية أو القيمة الانتقالية المقدرة، أيهما أقل.

### الإعفاءات

تُخصم قيمة الإعفاءات التي تحصل عليها من القيمة المقدرة.

### القيمة الخاضعة للضريبة

القيمة الخاضعة للضريبة هي القيمة المقدرة الفعلية أو الانتقالية (أيهما أقل) ناقص أي إعفاءات تحصل عليها. وهو المبلغ الذي يخضع للضريبة.

### معدل الضريبة

نحسب المبلغ الذي تدين به في الضرائب العقارية من خلال تطبيق معدل الضريبة في المدينة، ويعين مجلس المدينة نسبة مئوية كل عام إلى القيمة الخاضعة للضريبة. لا يتم الانتهاء من معدل الضريبة العقارية الخاص بك للعام (من 1 يوليو إلى 30 يونيو) حتى شهر نوفمبر.

### الضريبة العقارية السنوية

إذا كنت تحصل على أي تخفيضات، فإنها تُطرح من مبلغ الضرائب الخاصة بك لتحديد فاتورة ضريبتك العقارية النهائية.

## راجع: كيف يتم حساب فاتورة ضريبتك العقارية

الضريبة العقارية السنوية = (القيمة المقدرة - الإعفاءات) (X) معدل الضريبة - التخفيضات

القيمة السوقية:

تتولى دائرة المالية تقدير القيمة السوقية لعقارك بناءً على الدخل المحتمل الذي تدره.

1  
الخطوة

القيمة الفعلية المقدرة:

نضرب القيمة السوقية في 45% (مستوى التقييم) يساوي القيمة المقدرة (بحد أقصى للمباني التي تتكون من 10 وحدات أو أقل)

2  
الخطوة

القيمة الانتقالية المقدرة:

تدرج 20% للتغييرات في التقدير للعقارات التي تتكون من 11 وحدة أو أكثر

3  
الخطوة

القيمة الخاضعة للضريبة:

القيمة المقدرة - القيمة الانتقالية المقدرة = القيمة الخاضعة للضريبة

4  
الخطوة

الضريبة العقارية السنوية:

القيمة الخاضعة للضريبة x معدل الضريبة - التخفيضات

5  
الخطوة

## دفع فاتورة الضريبة العقارية

تُحسب فاتورة الضريبة العقارية بناءً على القيمة الخاضعة للضريبة، وتشمل أي تغييرات تجريها لجنة الضرائب في مدينة نيويورك. (تحتوي الصفحة 18 من هذا الدليل على مزيد من المعلومات حول لجنة الضرائب.) يرجى ملاحظة أن ملاك وحدات التعاونيات ومؤجريها لا يدفعون الضريبة بشكل مباشر. حيث تكون جزءاً من قيمة الإيجار أو المصروفات المشتركة لوحدة التعاونيات.

يمكنك الاطلاع على فاتورة الضريبة العقارية الخاصة بك ودفعها من خلال [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance). يمكنك الدفع عن طريق الشيك الإلكتروني أو بطاقات الائتمان أو الخصم (توجد رسوم على استخدام البطاقات). كما يمكنك الدفع عبر البريد. تأكد من اتباع تعليمات الدفع الموجودة على فاتورتك.

تُرسل فواتير الضرائب العقارية بشكل ربع سنوي للمنازل التي تبلغ قيمتها المقدرة 250000 دولار أو أقل، ونصف سنوي للمنازل التي تبلغ قيمتها المقدرة أكثر من 250000 دولار. ومن المقرر أن تُسدد الفواتير ربع السنوية في 1 يوليو و 1 أكتوبر و 1 يناير و 1 أبريل. وستُرسل الفاتورة عبر البريد بشكل عام قبل شهر من تاريخ استحقاقها. تُرسل الفواتير نصف السنوية قبل شهر من تواريخ الاستحقاق المقررة في 1 يناير و 1 يوليو.

دفع الضرائب العقارية من خلال البنوك وشركات خدمات الرهن العقاري؟

لن تستلم فاتورة الضريبة العقارية عبر البريد إلا إذا كنت مسؤولاً عن دفع رسوم أخرى، مثل الرصيف أو رسوم الإصلاح في الحالات الطارئة. لا يدفع البنك أو شركات خدمات الرهن العقاري هذه الرسوم؛ يجب أن تدفعها بنفسك.

# إشعار بقيمة العقار

إشعار سنوي يتضمن تفاصيل حول العقار الخاص بك

إحدى أهم الوثائق التي سنتلقاها من دائرة المالية هو إشعار بقيمة العقار، أو ما يعرف بـ NOPV. يُرسل بالبريد الإلكتروني في كل شهر يناير، وسيخبرك إشعار NOPV بتقدير للقيم السوقية والمقدّرة للعقار الخاص بك.

بالإضافة إلى القيمة السوقية لعقارك وقيّمته المقدّرة، سيشمل NOPV الإعفاءات الحالية التي تحصل عليها.

إشعار NOPV لا يُعد فاتورة ضريبية، ولا يتطلب الدفع. ستحتاج إلى إبقاء إشعار NOPV مسجلاً والرجوع إليه حسب الحاجة على مدار السنة.

فيما يلي مثال على إشعار NOPV لعقارات الفئة 2 التي تتكون من 11 وحدة أو أكثر:

**NYC**  
Department of Finance

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

#51055874895127#  
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: 2A Building Class: RR Units: 1 residential

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

**2020-21 Market Value:** \$2,600,000

**2020-21 Assessed Value:** \$1,100,000

**Your property tax exemptions:** NEW MULT DWELLINGS

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](http://www.nyc.gov/nopv).

### ESTIMATED 2020-21 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. The table below estimates the amount you will owe by multiplying the taxable value of your property by the current tax rate of 12.473%. This table is provided for informational purposes only; the actual amount you owe may differ.

Please note that the coop-condo tax abatement is not included in this estimate. If you receive the coop-condo abatement, it will be subtracted from your property taxes. Check your July tax bill for the value of any abatements you receive.

Year	Taxable Value	Tax Rate	Estimated Property Tax
2020-21	\$820,969	x 12.473	= \$102,399.46

### KEY DATES

March 2, 2020

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

March 16, 2020

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

April 1, 2020

Last day to request review of your market value. (See page 2.)

July 1, 2020

2020-21 tax year begins.

To learn more, visit

[www.nyc.gov/nopv](http://www.nyc.gov/nopv)

Page 1

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

	Current Year (2019-20)	Next Year (2020-21)	Change
Market Value	\$X	\$2,600,000	+/- \$X
Assessment Percentage	45%	45%	--
Actual Assessed Value	\$X	\$1,100,000	+/- \$X
Transitional Assessed Value	--	\$1,000,000	--
Exemption Value	\$X	\$200,000	+/- \$X
Taxable Value	\$X	\$800,000	+/- \$X

- **Market value** is the Department of Finance's estimated value for your property.
- **Assessment percentage** is a fixed percentage of market value. For class 2 properties, it is 45%.
- **Actual assessed value** is calculated by multiplying your market value by the assessment percentage.
- Changes to your assessed value are phased in over a five-year period. The **transitional assessed value** represents the changes being phased in for the coming tax year.
- **Exemption value** is the amount of the reduction in your assessed value as a result of any property tax exemptions you receive. The value shown above is your actual exemption value, but a transitional exemption value may be used to calculate your taxable value.
- **Taxable value** is the lower of the actual or transitional assessed value, minus the actual or transitional exemption value.

الصفحة الأولى من إشعار  
NOPV

الصفحة الثالثة من إشعار NOPV

## ● القيمة السوقية

تتولى دائرة المالية تقدير القيمة السوقية لعقارك بناءً على الدخل المحتمل الذي تدره. نستخدم نماذج إحصائية ومراجعات خبراء التقييم لتقدير الإيرادات والمصروفات المقدرة المتعلقة بعقارك بناءً على العقارات المؤجرة المشابهة لعقارك من حيث الحجم والموقع وعدد الوحدات والعمر.

## ● القيمة المقدرة

بمجرد تحديد القيمة السوقية لعقارك، نحسب قيمته الفعلية المقدرة. تُحسب القيمة المقدرة بناءً على مجموعة من النسب المئوية للقيمة السوقية. بالنسبة لعقارات الفئة 2، تكون النسبة المئوية للتقييم 45%، نضرب القيمة السوقية في 45% لتعطينا القيمة الفعلية المقدرة.

## ● الإعفاءات

يشمل NOPV الإعفاءات التي تحصل عليها حالياً ويخطر بك قيمة الإعفاء، والانخفاض الذي تشهده القيمة المقدرة نتيجة لتلك الإعفاءات.

## ● القيمة الخاضعة للضريبة

القيمة الخاضعة للضريبة هي القيمة المقدرة ناقص أي إعفاءات تحصل عليها. بالنسبة للمباني التي تتكون من 11 وحدة أو أكثر، تكون القيمة الخاضعة للضريبة هي القيمة المقدرة الفعلية أو الانتقالية (أيهما أقل) ناقص أي إعفاءات تحصل عليها. القيمة الخاضعة للضريبة هي المبلغ الذي يخضع للضريبة.

## ● الضريبة العقارية المقدرة

يخطرك NOPV بقيمة تقديرية لضريبتك العقارية للعام المقبل. بما أن هذا الرقم تقديري، فسيمكنك من التخطيط لعام قادم.

## ● القيمة الانتقالية المقدرة

إذا كان عقارك يتكون من 11 وحدة أو أكثر، وزادت القيمة الفعلية المقدرة، فسننقلها لتدريج التغييرات لكي لا تزيد القيمة المقدرة الخاضعة للضريبة أكثر من 20% في عام واحد.

## ● وصف العقار

إذا كنت تحصل على أي تخفيضات، فإنها تُطرح من مبلغ الضرائب الخاصة بك لتحديد فاتورة ضريبتك العقارية النهائية.

## ● تحديد العقار: BBL

كل عقار في مدينة نيويورك يحتوي على معرف فريد يعرف باسم رقم قطعة الأرض لكل وحدة عقارية في المقاطعة أو BBL. و يعد BBL بمثابة رقم حسابك مع دائرة المالية وسيظهر تقريباً على كل إشعار أو بيان تتلقاه منا. تأكد من وجود BBL عند الاتصال بـ DOF-حيث سيساعدنا في حل مشكلتك بسرعة أكبر.

## ● رقم المقاطعة يكون الأول دائماً:

1 = مانهاتن      2 = بروكس      3 = بروكلين      4 = كوينز      5 = ستاتن آيلاند

رقم المجمع السكني يكون الثاني:

يمكن أن يصل إلى خمسة أرقام. يمكن أن يصل إلى أربعة أرقام.

# الطعن على القيمة المقدرة في إشعار NOPV

إذا كنت تعتقد أن تعيين القيمة المقدرة الخاصة بك مرتفع جدًا، ف لديك الحق في تقديم التماس إلى لجنة الضرائب لمدينة نيويورك، وهي وكالة مستقلة تابعة للمدينة لديها سلطة تغيير قيمة تقدير العقار الخاص بك، والفئة الضريبية، ومراجعة الإعفاءات. لا تحتاج إلى محام لتقديم التماس إلى لجنة الضرائب، ولست مطالبًا بحضور جلسة، إلا إذا كانت لديك رغبة في الحضور.

لتقديم التماس، تفضل بزيارة الموقع الرسمي للجنة الضرائب [www.nyc.gov/taxcommission](http://www.nyc.gov/taxcommission). من علامة التبويب "نماذج"، اختر رابط "تعليمات عامة" وراجع النموذج TC 600 "كيف تقدم التماس التقييم المؤقت". تتوفر نماذج مطبوعة في مراكز الأعمال لوزارة المالية وفي مكتب لجنة الضرائب في 1 Centre Street, Room 2400, New York, NY 10007. (ستحتاج إلى بطاقة هوية مزودة بصورة لدخول المبنى). الموعد النهائي لتقديم التماس لعقارات الفئة 2 هو 1 مارس. مما يعني أن هيئة الضرائب يجب أن تستلم الطعن الخاص بك بحلول 1 مارس - إرسال الالتماس في ذلك التاريخ غير كافٍ.

يقدم مالكو التعاونيات والشقق الخاصة والمباني المؤجرة طلبات التماس بالنيابة عن المباني بالكامل. يجوز لمالكي وحدات الشقق الخاصة أيضًا تقديم طلبات التماس منفصلة.

يرجى ملاحظة أنه إذا كنت تمتلك عقارًا صغيرًا من الفئة 2 (10 وحدات أو أقل)، عليك إثبات أن قيمة عقارك أقل من القيمة السوقية الفعالة لكي تُخضخ لجنة الضرائب التقييم الخاص بك. القيمة السوقية الفعالة لعقارك هي قيمته المقدرة، قبل الإعفاءات، مقسومة على 45%.

إذا كان هناك خطأ فعلي في إشعار NOPV الخاص بك (بأن يكون وصف العقار الخاص بك غير صحيح مثلًا)، يرجى إبلاغ دائرة المالية عن طريق تقديم نموذج "طلب للتحديث"، وهو متاح على [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance)، أو من خلال الاتصال على 311. إذا كنت لا توافق على القيمة السوقية المقدرة بإشعار NOPV الخاص بك، يمكنك تقديم نموذج "طلب للمراجعة" وهو متاح على [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance)، أو من خلال الاتصال على 311. (ولكن تذكر أن تقديم أي من هذه النماذج بوزارة المالية ليس بديلًا عن الطعن على القيمة المقدرة بلجنة الضرائب.)

## المصادر

### مكتب دعم دافعي الضرائب

إذا كنت قد بذلت جهدًا معقولًا لحل مشكلة ضريبية مع دائرة المالية ولكنك تشعر بأنك لم تتلق ردًا مرضيًا، يمكنك طلب المساعدة من مكتب دعم دافعي الضرائب.

للحصول على مساعدة من مكتب المحامي المكلف، يرجى زيارة [www.nyc.gov/taxpayeradvocate](http://www.nyc.gov/taxpayeradvocate) وملء استمارة DOF-911، "طلب المساعدة من مكتب محامي دافعي الضرائب". يمكنك أيضًا الاتصال بمكتب محامي دافعي الضرائب مباشرة:

اتصال: (212) 748-4785

فاكس: (646) 500-6907

عبر البريد: مكتب دعم دافعي الضرائب في نيويورك، 375 Pearl Street, 26th Floor, New York, NY 10038

### لجنة الضرائب في مدينة نيويورك

لجنة الضرائب في مدينة نيويورك هي وكالة مستقلة تتمتع بسلطة تغيير القيمة المقدرة للعقارات، وفئة الضريبة، والإعفاءات.

تتوفر جميع نماذج الاستئناف على الموقع الإلكتروني للجنة الضرائب، [www.nyc.gov/taxcommission](http://www.nyc.gov/taxcommission). يمكنك الاتصال بلجنة الضرائب على (212) 669-4410.

# العقارية الضريبة عامك في



## يناير

ترسل DOF إشعارًا بقيمة عقارك عبر البريد الإلكتروني. إصدار بيان التقييم المؤقت.

## 15 فبراير

الموعد النهائي لتقديم طلب للحصول على تخفيض ضريبة الشقة التعاونية/الشقة. يقدم الوكلاء الإداريون أو اتحاد ملاك الشقق الخاصة الطلبات بالنيابة عن مالكي الوحدات

## 1 مارس

الموعد النهائي لنزاع قيمة العقارات مع لجنة الضرائب في نيويورك.

## 15 مارس

الموعد النهائي لتقديم طلب للحصول على إعفاءات شخصية.

## مايو

إصدار بيان التقييم النهائي.

## يونيه

تتلقى فاتورة الضريبة العقارية الأولى للسنة الضريبية التي تبدأ في 1 يوليو.

## 1 يوليو

عندما تبدأ السنة الضريبية الجديدة، تُفرض عليك ضريبة بمعدل الضريبة للسنة السابقة، إذا لم يتم اعتماد معدل السنة الضريبية الجديدة بحلول 6 يونيو.

## نوفمبر

يصوّت مجلس المدينة على المعدلات الضريبية ويوقع العمدة عليها. لا يتم الانتهاء من المعدلات الضريبية حتى نوفمبر بسبب قرارات السياسة لتعديل توزيع حصة ضريبة الدخل في كثير من الأحيان. ولأننا نقترّب جزئيًا من السنة الضريبية التي يتم تطبيق هذه المعدلات فيها، يعاد حساب الضرائب الخاصة بك للجزء الأول من السنة بالمعدل الجديد.

