

# IMPÔTS FONCIERS POUR LES RÉSIDENCES dans la ville de New York

# 2

CATÉGORIE DEUX

coopératives  
copropriétés  
locations  
4 unités ou plus





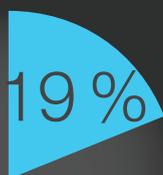
# À QUOI SERVENT vos impôts ?



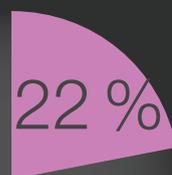
Corps en uniforme  
(police, pompiers,  
services sanitaires,  
administration  
pénitentiaire)



Éducation



Santé et  
bien-être



Autres agences  
(transports,  
logements,  
parcs, etc.)

Dans la ville de New York, les impôts fonciers ont représenté 47 % du montant des impôts collectés par la Ville durant l'année fiscale 2020 qui s'est achevée le 30 juin 2020. Le graphique suivant montre la manière dont les impôts collectés par la Ville ont été dépensés.

# comment nous calculons votre facture d'impôt foncier

**1**  
étape

## DÉTERMINER LA VALEUR MARCHANDE

En règle générale, nous évaluons votre propriété de catégorie 2 sur la base de son potentiel de génération de revenu.

**2**  
étape

## DÉTERMINER LA VALEUR FONCIÈRE

Nous multiplions la valeur marchande de votre propriété par 45 % (son « niveau de valeur foncière ») pour déterminer sa « valeur foncière réelle ». Les augmentations de la valeur foncière des immeubles de 10 unités ou moins sont plafonnées à un pourcentage établi par la loi de l'État.

**3**  
étape

## DÉTERMINER LA VALEUR FONCIÈRE TRANSITOIRE

Nous échelonnons les changements apportés à la valeur foncière d'une propriété de catégorie 2 avec plus de 10 unités sur une période de cinq ans. Le résultat en est une « valeur foncière transitoire » pour votre propriété. Nous utilisons la valeur foncière transitoire pour calculer votre facture d'impôt foncier si la valeur foncière transitoire est inférieure à votre valeur foncière réelle.

**4**  
étape

## APPLIQUER LES EXONÉRATIONS ENREGISTRÉES DANS LE DOSSIER

La Ville de New York offre des déductions fiscales, appelées exonérations, aux personnes âgées, aux anciens combattants, aux membres du clergé, aux personnes en situation de handicap, et à d'autres propriétaires. Nous soustrayons ces montants de la valeur foncière de votre propriété pour déterminer sa valeur imposable. (Consultez [www.nyc.gov/ownerexemption](http://www.nyc.gov/ownerexemption) pour en savoir plus.)

**5**  
étape

## FACTURE D'IMPÔT FONCIER

Nous calculons le montant de l'impôt foncier dont vous devez vous acquitter en appliquant le taux d'imposition de la Ville, un pourcentage établi chaque année par le conseil municipal, à la valeur imposable de votre propriété. Si votre propriété bénéficie d'un type de déduction fiscale appelé abattement, son montant est déduit de votre facture pour réduire le montant total que vous devez.

# 1 étape

## Valeur marchande — Estimation de votre propriété

Le Département des finances (Department of Finance) estime une valeur marchande pour votre propriété sur la base de son potentiel de génération de revenu. Nous utilisons des examens de modèles statistiques et d'évaluateurs pour estimer le revenu et les dépenses pour votre propriété sur la base de propriétés de location similaires à la vôtre en matière de taille, emplacement, nombre d'unités, et âge.

### CATÉGORIES D'IMPÔTS FONCIERS

Les propriétés de la ville de New York sont réparties en quatre catégories, dont les valeurs marchandes et foncières sont déterminées différemment conformément à la législation. La catégorie 2 comprend les propriétés résidentielles avec plus de trois unités, y compris les coopératives et les copropriétés.



Propriétés résidentielles composées d'une à trois unités



Équipements de services publics et propriétés en franchise spéciale



Propriétés résidentielles comportant plus de 4 unités, y compris les coopératives et copropriétés



Toutes les autres propriétés immobilières, y compris les immeubles de bureaux, usines, boutiques, et hôtels

La valeur marchande est calculée différemment pour chaque catégorie fiscale. Pour plus d'informations sur la manière dont les valeurs marchandes sont déterminées pour les propriétés de catégories 1, 3 et 4, consultez [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance).

# valeurs marchandes pour la catégorie 2

La loi de l'État exige que le Département des finances évalue toutes les propriétés de catégorie 2 comme si elles génèrent un revenu. Pour déterminer la valeur marchande de votre propriété, nous utilisons un modèle statistique pour calculer le revenu et les dépenses types de propriétés similaires à la vôtre en matière de taille, emplacement, âge, et nombre d'unités. Le processus varie en fonction du nombre d'unités de votre propriété (plus ou moins de 10).

## **GRANDS IMMEUBLES DE LOCATION**



Il est légalement imposé à la plupart des propriétaires d'immeubles de location de déposer une déclaration annuelle de revenu et de dépenses liés à leurs propriétés (Real Property Income and Expense, RPIE). Pour déterminer la valeur marchande de votre propriété de location, nous utilisons des informations de revenu et de dépenses pour estimer son revenu net pour l'année en cours. Cette estimation comprend les ajustements apportés aux informations déposées sur la base de nos directives en matière de modèles statistiques et d'évaluation.

Puis nous appliquons un taux de capitalisation au revenu net estimé pour calculer la valeur marchande de votre propriété. Le taux de capitalisation est le taux de rendement attendu sur la base du revenu généré par votre propriété. Vous pouvez trouver vos revenu, dépenses et taux de capitalisation estimés sur notre site Web [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance).

## GRANDES COPROPRIÉTÉS ET COOPÉRATIVES (11 UNITÉS OU PLUS)



La loi de l'État exige que les copropriétés et coopératives soient évaluées comme des immeubles de location, et que nous évaluions votre immeuble comme s'il générerait un revenu.

Pour déterminer sa valeur marchande, nous comparons votre immeuble à des immeubles de location similaires. Nous utilisons des examens de modèles statistiques et d'évaluateurs pour attribuer un revenu et des dépenses à votre propriété sur la base de propriétés de location similaires à la vôtre en matière de taille, emplacement, nombre d'unités, et âge. Puis nous appliquons un taux de capitalisation au revenu net estimé de votre immeuble. Le taux de capitalisation est le taux de rendement attendu sur la base du revenu attribué à votre propriété.

Vous pouvez trouver les propriétés comparables que nous avons utilisées pour déterminer la valeur marchande de votre propriété sur le site [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance). Vous pouvez également afficher les revenus, dépenses et taux de capitalisation estimés de votre propriété.

**COOPÉRATIVES :** Une valeur marchande est attribuée à l'immeuble dans son ensemble. Vous pouvez consulter la valeur marchande de votre immeuble sur le site [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance).

**COPROPRIÉTÉS :** Nous déterminons en premier lieu une valeur marchande pour votre immeuble dans son ensemble, puis pour chaque unité. Si votre copropriété a été créée après juillet 2007, la valeur marchande de votre unité est basée sur le pourcentage d'intérêt fourni par votre conseil d'administration. Ce « facteur d'attribution à l'unité » généralement figure dans le plan de vente pour votre unité.

## PETITS IMMEUBLES (10 UNITÉS OU MOINS)



Les petits immeubles de catégorie 2 sont également évalués comme des propriétés générant des revenus. Cependant, comme il n'est pas légalement imposé à la plupart des propriétaires de ces immeubles de déposer une déclaration annuelle de revenu et de dépenses liés à leurs propriétés (Real Property Income and Expense, RPIE), l'approche de l'évaluation est simplifiée et a recours à la méthode de multiplication du revenu brut. Le Département des finances :

- estime le revenu type par pied carré généré par des propriétés de location comparables ;
- génère un revenu total pour l'immeuble en multipliant le revenu par pied carré par la superficie totale de l'immeuble ; et
- multiplie le revenu estimé de l'immeuble par un facteur pour générer la valeur marchande de la propriété. Par exemple, un immeuble générant un revenu de 100 000 dollars et assujéti à un multiplicateur de 10 serait évalué à 1 million de dollars.

## 2 étape

### Valeur foncière pour l'année en cours — Évaluation de votre propriété

Une fois que nous avons déterminé la valeur marchande de votre propriété, nous calculons sa valeur foncière. La valeur foncière est basée sur un pourcentage établi de la valeur marchande. Pour la catégorie 2, le pourcentage d'évaluation est de 45 % ; votre valeur marchande est multipliée par 45 % pour arriver à la valeur foncière.

#### **PROPRIÉTÉS DE CATÉGORIE 2 AVEC 10 UNITÉS OU MOINS :**

Un autre facteur affecte le calcul de la valeur foncière pour les immeubles de catégorie 2 avec 10 unités ou moins. La loi de l'État limite l'augmentation annuelle de la valeur foncière de ces immeubles dans la ville de New York. La valeur foncière ne peut pas augmenter de plus de 8 % par rapport à l'année précédente ou de plus de 30 % sur une période de cinq ans. Par conséquent, la valeur foncière de votre propriété sera la valeur la plus faible des deux : 45 % de votre valeur marchande ou le montant plafonné.

En raison des plafonds, la plupart des valeurs foncières pour les propriétés de catégorie 2 sont inférieures au pourcentage d'évaluation de 45 %. Cela signifie que de nombreuses années pourraient s'écouler avant que la valeur foncière de votre propriété ne corresponde aux changements dans sa valeur marchande. Il est possible que même lorsque la valeur marchande de votre propriété baisse, sa valeur foncière continue à augmenter car elle est toujours à moins de 45 % de sa valeur marchande pour l'année en cours. (Veuillez prendre note que les changements physiques apportés à votre propriété ne sont pas plafonnés de cette manière. Ils sont intégralement appliqués à votre valeur marchande, puis évalués à 15 % de l'augmentation pour les modifications et rénovations et à 45 % pour les nouvelles constructions.)

## 3 étape

### Valeur foncière transitoire — Pour les propriétés de catégorie 2 avec 11 unités ou plus

Un autre facteur qui influence le calcul de votre valeur foncière est l'exigence de la loi de l'État qui prévoit que nous échelonnions les changements à la valeur foncière de votre propriété sur une période de cinq ans. Cela signifie que nous appliquons 20 % aux changements chaque année pendant cinq ans. Lorsqu'une nouvelle évaluation est effectuée chaque année, tout changement supplémentaire est lui aussi échelonné sur une période de cinq ans.

De nombreux échelonnements sont donc appliqués chaque année, ce qui résulte en une valeur foncière transitoire pour votre propriété. La loi exige que nous utilisions la valeur foncière transitoire pour calculer votre facture d'impôt foncier si la valeur foncière transitoire est inférieure à la valeur foncière réelle. (Veuillez prendre note que les changements physiques apportés à votre propriété ne sont pas échelonnés. Ils sont intégralement appliqués à votre valeur marchande, puis multipliés par le taux d'évaluation de 45 %.)

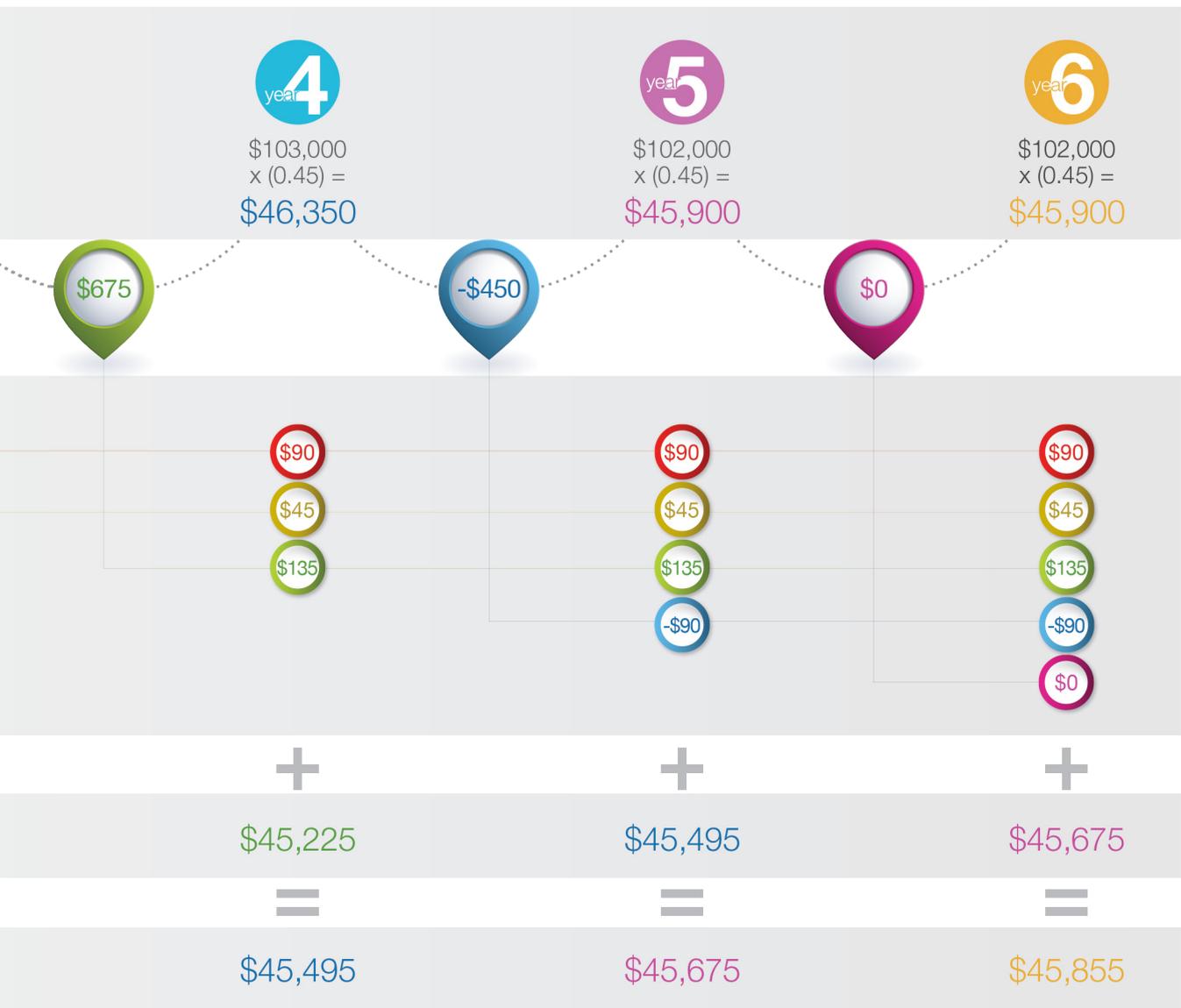
# comment nous déterminons la valeur foncière transitoire

## PROPRIÉTÉS DE CATÉGORIE 2 AVEC 11 UNITÉS OU PLUS

Vous trouverez ci-dessous un exemple détaillé de la manière dont les évaluations transitoires sont échelonnées. 20 % des changements à votre valeur foncière annuelle sont appliqués chaque année sur une période de cinq ans.



N'oubliez pas que la loi exige que vous utilisiez le chiffre le plus bas—valeur foncière ou valeur transitoire—pour calculer votre facture d'impôt foncier.



# 4 étape

## Exonérations — Réduction de votre impôt foncier

La Ville et l'État de New York offre un certain nombre d'exonérations pour l'impôt foncier aux propriétaires d'immeubles résidentiels. Les propriétaires d'unités en copropriété en bénéficient pour leurs unités. Chaque année, le Département des finances informe les conseils d'administration des coopératives des unités dans leur immeuble qui bénéficieront d'exonérations personnelles, et le conseil attribue ces avantages aux unités de la coopérative dans le cadre des charges communes. La facture d'impôt foncier que vous recevez en juin comprend les exonérations et abattements dont vous bénéficierez dans l'année fiscale à venir qui commence le 1er juillet.

- La date limite pour déposer une demande pour les abattements de coopérative/copropriété est le 15 février.
- La date limite pour déposer une demande pour les exonérations personnelles est le 15 mars.

### EXONÉRATIONS PERSONNELLES

Basic STAR (Exonération d'impôt des écoles)	Enhanced STAR* (améliorée)	Senior Citizen Homeowners' Exemption (SCHE) (Exonération pour les personnes âgées propriétaires)	Disabled Homeowners' Exemption (DHE) (Exonération du propriétaire souffrant d'un handicap)
Offerte aux propriétaires d'habitations, coopératives et copropriétés dont le revenu annuel brut ajusté est inférieur à 250 000 \$.*	Offerte aux propriétaires âgés de 65 ans ou plus dont le revenu annuel est inférieur à 90 550 \$.	Offerte aux propriétaires âgés de 65 ans ou plus dont le revenu annuel est inférieur ou égal à 58 399 \$.	Offerte aux propriétaires souffrant d'un handicap et dont le revenu annuel est inférieur ou égal à 58 399 \$.

Exonération pour les anciens combattants	Exonération pour les personnes handicapées victimes d'actes criminels et les bons samaritains	Exonération pour le clergé
Offerte à certains anciens combattants, conjoint(e)s ou veufs (veuves) d'anciens combattants, et parents Gold Star.	Offerte à victimes d'actes criminels et personnes blessées en essayant d'empêcher un acte criminel ou de porter secours à une victime. Les policiers ne sont pas éligibles. Le propriétaire doit avoir modifié l'habitation pour l'adapter au handicap.	Offerte à certains membres du clergé en fonction ou à la retraite, ou à leur époux(se) survivant(e) non marié(e).

\* En 2016, STAR a été modifiée par une loi d'État, et n'est plus une exonération sur l'impôt foncier, mais un crédit d'impôt sur le revenu. Les bénéficiaires de l'exonération d'impôt foncier STAR pour l'année en cours peuvent continuer à la percevoir. Les nouveaux demandeurs doivent déposer la demande de crédit auprès de l'État. Le crédit est offert aux foyers dont le revenu annuel est inférieur ou égal à 500 000 \$. Si vous êtes éligible, vous percevrez le crédit sous la forme d'un chèque. La valeur monétaire du crédit sera globalement la même que celle de l'exonération d'impôt foncier.

# Quelle est la différence entre les deux réductions ?

## Exonérations

Une exonération réduit la valeur foncière de votre propriété avant le calcul de votre impôt.

## Abattements

Un abattement réduit le montant de votre impôt après son calcul.

Veuillez consulter le site [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance) pour obtenir les informations les plus à jour sur les exonérations.

## ÉXONÉRATIONS POUR LES IMMEUBLES

421	J51
Une exonération partielle de l'impôt foncier pour les nouvelles constructions d'immeubles résidentiels. Ce programme est géré par le Département de la préservation et du développement des logements (Department of Housing Preservation & Development) de la ville de New York. L'exonération est exécutée par le Département des finances.	Une exonération partielle de l'impôt foncier pour les rénovations d'immeubles résidentiels. Ce programme est géré par le Département de la préservation et du développement des logements (Department of Housing Preservation & Development) de la ville de New York. L'exonération est exécutée par le Département des finances.

## ABATTEMENTS

Coopératives/Copropriétés	J51
Baisse le montant des impôts fonciers dus par les propriétaires d'unités dans des copropriétés ou coopératives. L'immeuble doit déposer une demande pour le lotissement dans son ensemble.	Un abattement partiel de l'impôt foncier pour les rénovations d'immeubles résidentiels. Ce programme est géré par le Département de la préservation et du développement des logements (Department of Housing Preservation & Development) de la ville de New York. L'abattement est exécuté par le Département des finances.
Énergie solaire	Toit vert
Fournit un abattement de l'impôt foncier pour les propriétés qui utilisent l'énergie solaire via des panneaux solaires. Ce programme est géré par le Département des bâtiments (Department of Buildings) de la ville de New York. L'abattement est exécuté par le Département des finances.	Un abattement unique de l'impôt foncier pour les propriétés qui ont des toits verts. Ce programme est géré par le Département des bâtiments (Department of Buildings) de la ville de New York. L'abattement est exécuté par le Département des finances.

# 5 étape

## Votre facture d'impôt foncier

Voici un exemple de facture d'impôt foncier pour une coopérative de catégorie 2 avec moins de 10 unités. Les propriétaires de la coopérative ne reçoivent pas cette facture ; elle est envoyée par courrier au conseil d'administration de la coopérative qui attribuera alors les impôts fonciers à chaque unité dans le cadre des charges communes.

### Valeur marchande

Le Département des finances (Department of Finance) attribue une valeur marchande à votre propriété sur la base de son potentiel de génération de revenu. Nous utilisons des examens de modèles statistiques et d'évaluateurs pour attribuer un revenu et des dépenses à votre propriété sur la base de propriétés de location similaires à la vôtre en matière de taille, emplacement, nombre d'unités, et âge.

### Valeur foncière

La valeur foncière de votre propriété est le plus bas des deux chiffres suivants : votre valeur foncière réelle et votre valeur foncière transitoire.

### Exonérations

La valeur de vos exonérations est déduite de la valeur foncière de votre propriété.

### Valeur imposable

La valeur imposable est la valeur foncière réelle ou transitoire de votre propriété (le montant le plus bas étant pris en compte) moins toutes les exonérations dont vous bénéficiez. C'est le montant sur lequel l'impôt est perçu.

### Taux d'imposition

Nous calculons le montant de l'impôt foncier dont vous devez vous acquitter en appliquant le taux d'imposition de la Ville, un pourcentage établi chaque année par le conseil municipal, à la valeur imposable de votre propriété. Le taux de la valeur foncière de votre propriété pour l'année fiscale (du 1er juillet au 30 juin) n'est pas finalisé avant le mois de novembre.

### Impôt foncier annuel

Si vous bénéficiez d'abattements, ils seront déduits du montant de votre impôt pour déterminer le montant final de votre facture d'impôt foncier.



#### 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				
Current tax rate	12.473%				
<b>Estimated market value</b> \$1,544,000		<b>Billable assessed value</b>		<b>New Tax rate</b>	<b>Taxes</b>
<b>Tax before exemptions and abatements</b>		\$228,400	X	12.473%	= \$28,488
Basic STAR - School Tax Relief 1 Unit		-\$2,280			-\$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).

## rappel : comment nous calculons votre facture d'impôt foncier

**IMPÔT FONCIER ANNUEL = {(VALEUR FONCIÈRE MOINS EXONÉRATIONS) (X) TAUX D'IMPOSITION} MOINS ABATTEMENTS**

- 1 VALEUR MARCHANDE :**  
Le Département des finances (Department of Finance) estime une valeur marchande pour votre propriété sur la base de son potentiel de génération de revenu.
- 2 VALEUR FONCIÈRE RÉELLE :**  
Valeur marchande x 45 % (niveau de valeur foncière) = Valeur foncière (les montants pour les immeubles avec 10 unités ou moins sont plafonnés)
- 3 VALEUR FONCIÈRE TRANSITOIRE :**  
Échelonnement de 20 % des changements dans l'évaluation pour les propriétés avec 11 unités ou plus
- 4 VALEUR IMPOSABLE :**  
Valeur foncière ou valeur foncière transitoire – exonérations = valeur imposable
- 5 IMPÔT FONCIER ANNUEL :**  
Valeur imposable × taux d'imposition – abattements

## règlement de votre facture d'impôt foncier

Votre facture d'impôt foncier est basée sur la valeur imposable de votre propriété, y compris tous les changements apportés par la commission fiscale de la ville de New York. (Des informations supplémentaires sur la commission fiscale figurent à la page 18 de ce guide.) Veuillez prendre note que les propriétaires et locataires d'unités de coopératives ne paient pas l'impôt directement. Il est compris dans leur loyer ou dans les charges communes de l'unité de la coopérative.

Vous pouvez consulter et payer votre facture d'impôt foncier sur le site [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance). Vous pouvez payer électroniquement par chèque ou carte de crédit ou débit (des frais s'appliquent pour tout paiement par carte). Vous pouvez également envoyer votre paiement par courrier. Assurez-vous de suivre les instructions de paiement figurant sur votre facture.

Les factures d'impôt foncier sont envoyées chaque trimestre pour les habitations dont la valeur foncière est inférieure ou égale à 250 000 \$, et chaque semestre pour les habitations dont la valeur foncière dépasse 250 000 \$. Les factures trimestrielles sont respectivement exigibles le 1er juillet, le 1er octobre, le 1er janvier et le 1er avril ; votre facture sera normalement expédiée un mois avant sa date d'exigibilité. Les factures semestrielles sont expédiées un mois avant leurs dates d'exigibilité qui sont le 1er janvier et le 1er juillet.

### **VOUS PAYEZ VOS IMPÔTS FONCIERS VIA UNE BANQUE OU UNE SOCIÉTÉ DE GESTION D'HYPOTHÈQUES ?**

Vous ne recevrez pas votre facture d'impôt foncier par courrier à moins que vous ne soyez responsable pour le paiement d'autres frais, comme les réparations de trottoir ou d'urgence. Ces frais ne sont pas inclus dans le paiement effectué par votre banque ou société de gestion d'hypothèques ; vous devrez les payer vous-même.

# avis d'évaluation foncière



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

#51105567895127# 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.

**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.

Year	Taxable Value	Tax Rate	Estimated Property Tax
2020-21	\$820,969	x 12473	= \$102,399.46

To learn more, visit [www.nyc.gov/nopv](http://www.nyc.gov/nopv)

## UN AVIS ANNUEL CONTENANT DES DÉTAILS SUR VOTRE PROPRIÉTÉ

L'avis d'évaluation foncière (Notice of Property Value, NOPV) est l'un des documents les plus importants que le Département des finances vous enverra. Vous parvenant chaque année en janvier, le NOPV vous indiquera les valeurs marchande et foncière que nous avons estimées pour votre propriété.

En plus des valeurs marchande et foncière pour votre propriété, le NOPV établira une liste de vos exonérations pour l'année en cours.

Le NOPV n'est pas un relevé d'imposition et ne nécessite aucun paiement. Conservez-le en lieu sûr et utilisez-le comme référence au besoin tout au long de l'année.

Voici un exemple de NOPV pour une propriété de catégorie 2 avec 11 unités ou plus :

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

	Current Year (2019-20)	Next Year (2020-21)	Change
<span style="color: red;">●</span> <b>Market Value</b>	\$X	\$2,600,000	+/- \$X
<b>Assessment Percentage</b>	45%	45%	--
<span style="color: orange;">●</span> <b>Actual Assessed Value</b>	\$X	\$1,100,000	+/- \$X
<span style="color: yellow;">●</span> <b>Transitional Assessed Value</b>	--	\$1,000,000	--
<span style="color: green;">●</span> <b>Exemption Value</b>	\$X	\$200,000	+/- \$X
<span style="color: blue;">●</span> <b>Taxable Value</b>	\$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.

NOPV page 1

NOPV page 3

## ● Valeur marchande

Le Département des finances (Department of Finance) estime une valeur marchande pour votre propriété sur la base de son potentiel de génération de revenu. Nous utilisons des examens de modèles statistiques et d'évaluateurs pour attribuer un revenu et des dépenses à votre propriété sur la base de propriétés de location similaires à la vôtre en matière de taille, emplacement, nombre d'unités, et âge.

## ● Valeur foncière

Une fois que nous avons déterminé la valeur marchande de votre propriété, nous calculons sa valeur foncière réelle. La valeur foncière est basée sur un pourcentage établi de la valeur marchande. Pour la catégorie 2, le pourcentage d'évaluation est de 45 % ; la valeur marchande est multipliée par 45 % pour arriver à la valeur foncière réelle.

## ● Exonérations

Sur le NOPV figure une liste des exonérations dont vous bénéficiez pour l'année en cours et leur valeur — la réduction en valeur foncière comme résultat de vos exonérations.

## ● Valeur imposable

La valeur imposable est la valeur foncière moins toutes les exonérations dont vous bénéficiez. Pour les immeubles avec 11 unités ou plus, la valeur imposable est la valeur foncière réelle ou transitoire de votre propriété (le montant le plus bas étant pris en compte), moins toutes les exonérations dont vous bénéficiez. La valeur imposable est le montant sur lequel l'impôt est perçu.

## ● Impôt foncier estimé

Sur le NOPV figure une estimation de votre impôt foncier pour l'année fiscale suivante. Bien que ce chiffre ne soit qu'une estimation, il pourra vous aider à planifier l'année suivante.

## ● Valeur foncière transitoire

Si votre propriété a 11 unités ou plus et que sa valeur foncière réelle a augmenté, nous échelonnerons les changements afin que la valeur foncière imposable de votre propriété n'augmente pas de plus de 20 % en un an.

## ● Description de la propriété

Si vous bénéficiez d'abattements, ils seront déduits du montant de votre impôt pour déterminer le montant final de votre facture d'impôt foncier.

### Numéro d'identification de la propriété : BBL

Chaque propriété de la ville de New York possède un identifiant unique appelé numéro d'arrondissement-bloc-parcelle (Borough-block-lot, BBL). Le BBL vous sert de numéro de compte auprès du Département des finances et apparaît sur quasiment tous les avis et déclarations que nous vous transmettons. Assurez-vous d'avoir votre BBL quand vous contactez le Département des finances — il nous permettra de résoudre vos problèmes plus rapidement.

Le numéro de l'arrondissement est toujours le premier :

1 = Manhattan      2 = Bronx      3 = Brooklyn      4 = Queens      5 = Staten Island

Le numéro du bloc vient en seconde place :

Il peut comprendre jusqu'à cinq chiffres.

Le numéro de la parcelle est le dernier :

Il peut comprendre jusqu'à quatre chiffres.

# contester la valeur foncière figurant sur votre NOPV

Si vous pensez que nous avons sur-évalué votre valeur foncière, vous avez le droit de déposer un appel auprès de la commission fiscale de la ville de New York (New York City Tax Commission), une agence municipale indépendante dotée du pouvoir de modifier la valeur foncière et la catégorie fiscale, et d'examiner comment les exonérations de votre propriété ont été déterminées. Vous n'êtes pas obligé d'avoir recours aux services d'un avocat pour déposer un appel auprès de la commission fiscale, et vous n'êtes pas obligé d'être présent à l'audience, bien que cela vous soit permis.

Pour déposer un appel, rendez-vous sur le site Web de la commission fiscale à [www.nyc.gov/taxcommission](http://www.nyc.gov/taxcommission). Dans l'onglet « Forms » (Formulaires), sélectionnez « General Instructions » (Instructions générales) et examinez le formulaire TC 600, « How to Appeal a Tentative Assessment » (Comment déposer un appel pour une évaluation intermédiaire). Des formulaires imprimés sont disponibles dans les centres d'affaires du Département des finances et dans les locaux de la commission fiscale à 1 Centre Street, Room 2400, New York, NY 10007. (Munissez-vous d'une pièce d'identité avec photo pour pouvoir entrer dans l'immeuble.) La date limite pour déposer un appel pour votre propriété de catégorie 2 est fixée au 1er mars. Cela signifie que la commission fiscale doit recevoir votre appel au plus tard le 1 mars — envoyer votre demande à cette date ne suffit pas.

Les propriétaires de coopératives, de copropriétés ou d'immeubles de location déposent des appels au nom de leur immeuble dans son ensemble. Les propriétaires d'unités de copropriété individuelle peuvent également déposer des appels séparés.

Veillez prendre note que si vous avez une petite propriété de catégorie 2 (10 unités ou moins), vous devez pouvoir prouver que la valeur de votre propriété est inférieure à sa valeur marchande effective pour que la commission fiscale baisse son évaluation. La valeur marchande effective de votre propriété est sa valeur foncière, avant exonérations, divisée par 45 %.

Si votre NOPV comporte une erreur factuelle (par exemple, la description de votre propriété est incorrecte), veuillez le signaler au Département des finances en remplissant un formulaire « Request to Update » (Demande de mise à jour), disponible sur le site [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance) ou en appelant le 311. En cas de désaccord avec la valeur marchande estimée indiquée sur votre NOPV, vous pouvez déposer un formulaire « Request to Review » (Demande d'examen) disponible sur le site [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance) ou en appelant le 311. (Mais n'oubliez pas que déposer l'un de ces formulaires auprès du Département des finances ne remplace pas la demande d'appel pour la valeur foncière auprès de la commission fiscale.)

## ressources

### **BUREAU DU DÉFENSEUR DES CONTRIBUABLES**

Si, après diligence raisonnable de votre part pour résoudre un problème fiscal auprès du Département des finances, vous estimez ne pas avoir reçu de réponse satisfaisante, le Bureau du défenseur des contribuables (Taxpayer Advocate) peut vous aider.

Pour obtenir l'assistance du Bureau du Défenseur des Contribuables, rendez-vous sur le site [www.nyc.gov/taxpayeradvocate](http://www.nyc.gov/taxpayeradvocate) et remplissez le formulaire DOF-911, « Request for Help from the Office of the Taxpayer Advocate » (Demande d'aide auprès du Bureau du Défenseur des Contribuables). Vous pouvez également contacter directement le Bureau du défenseur des contribuables :

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

### **LA COMMISSION FISCALE DE LA VILLE DE NEW YORK**

La commission fiscale de la ville de New York est une agence indépendante dotée du pouvoir de modifier la valeur foncière, la catégorie fiscale et les exonérations de votre propriété.

Tous les formulaires d'appel sont disponibles sur le site Web de la commission fiscale au [www.nyc.gov/taxcommission](http://www.nyc.gov/taxcommission). Vous pouvez appeler la commission fiscale au (212) 669-4410.

# vos impôts fonciers pour l'année

