

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI mieszkaniowych w NYC

2

KLASA DRUGA

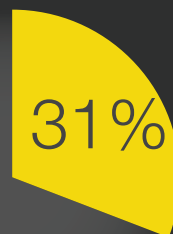
mieszkania spółdzielcze
mieszkania własnościowe
mieszkania odnajmowane
4+ lokali



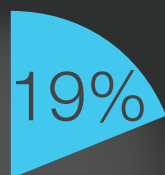
NA CO PRZEZNACZANE SĄ pieniądze pochodzące z podatków?



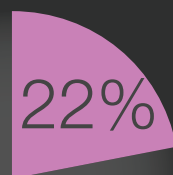
Służby mundurowe
(policja, straż
pożarna, służby
sanitarne, służby
więzienne)



Edukacja



Opieka
zdrowotna



Pozostałe
agencje (służby
transportowe,
mieszkalnictwo,
parki itp.)

W Mieście Nowy Jork podatek od nieruchomości stanowi 47% całości środków finansowych miasta zebranych roku fiskalnym 2020, zakończonym 30 czerwca 2020 r. Poniższy wykres ilustruje sposób rozchodu tych środków finansowych.

w jaki sposób naliczany jest podatek od nieruchomości

1
krok

USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Generalnie nieruchomości klasy II wyceniane są stosownie do potencjału dochodowego.

2
krok

USTALENIE WARTOŚCI SZACUNKOWEJ

Wartość rynkowa nieruchomości zostaje pomnożona przez 45% („poziom wyceny”), aby ustalić „rzeczywistą wartość szacunkową”. Wartość szacunkowa wzrasta w przypadku budynków składających się z 10 lub mniejszej liczby lokali mieszkalnych, do limitu określonego przepisami prawa stanowego.

3
krok

USTALENIE PRZEJŚCIOWEJ WARTOŚCI SZACUNKOWEJ

Zmiany wartości szacunkowej nieruchomości klasy II, składających się z 10 lub większej liczby lokali mieszkalnych, wprowadzane są stopniowo, na przestrzeni pięciu lat. Powoduje to powstanie „przejściowej wartości szacunkowej” nieruchomości”. Przejściowa wartość szacunkowa wykorzystywana jest to skalkulowania rachunku za podatek od nieruchomości w wypadku, gdy przejściowa wartość szacunkowa jest niższa od rzeczywistej wartości szacunkowej.

4
krok

WYKORZYSTANIE AKTUALNIE POSIADANEGO ZWOLNIENIA OD PODATKU

Miasto Nowy Jork oferuje odpisy podatkowe w formie zwolnienia od podatku dla seniorów, weteranów, duchownych, osób niepełnosprawnych i innych właścicieli nieruchomości. Kwoty te zostaną odjęte od wartości szacunkowej nieruchomości w celu ustalenia wartości podlegającej opodatkowaniu. (Więcej informacji uzyskać można na stronie www.nyc.gov/ownerexemption)

5
krok

RACHUNEK ZA PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Należny podatek od nieruchomości oblicza się mnożąc miejską stawkę podatkową, wartość ustalaną co roku przez radę miasta, przez wartość podlegającą opodatkowaniu. Jeżeli nieruchomość kwalifikuje się do otrzymania odpisu określonego mianem ulgi podatkowej, wartość tej ulgi zostaje odjęta od rachunku, aby obniżyć całkowitą należną kwotę.

1 KROK

Wartość rynkowa — Wycena nieruchomości

Departament Finansów ustala wartość rynkową nieruchomości w oparciu o jej potencjał zarobkowy. Do oszacowania przychodów i wydatków w odniesieniu do danej nieruchomości wykorzystywane jest modelowanie statyczne i oceny innych nieruchomości, podobnych pod względem metrażu, lokalizacji, ilości lokali i wieku.

KLASY PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości zlokalizowane na terenie Miasta Nowy Jork podzielone są na cztery klasy, które stosownie do obowiązujących przepisów prawa, są różne szacowane. Klasa II to nieruchomości mieszkalne, składające się z trzech lub większej liczby lokali, w tym mieszkań spółdzielczych i własnościowych.



Budynki mieszkalne jedno- do trzylokalowych



Obiekty dostawców mediów i specjalne obiekty franczyzowe



Budynek mieszkalny zawierający więcej niż 4 lokale mieszkalne, w tym mieszkania spółdzielcze i własnościowe



Wszelkie pozostałe nieruchomości, w tym budynki biurowe, fabryki, sklepy i hotele

Wartość rynkowa obliczana jest inaczej dla każdej klasy podatkowej. Informacje dotyczące ustalania wartości rynkowej dla nieruchomości klasy I, III i IV można znaleźć na stronie www.nyc.gov/propertytaxes.

wartości rynkowe klasy II

Przepisy prawa stanowego wymagają od Departamentu Finansów oszacowania wartości wszystkich nieruchomości klasy II w kontekście ich potencjału dochodowego. Aby ustalić wartość rynkową nieruchomości, wykorzystywane jest modelowanie statystyczne dla skalkulowania typowych dochodów i wydatków w odniesieniu do innych nieruchomości, podobnych pod względem metrażu, lokalizacji, ilości lokali i wieku. Proces ten różni się w zależności od tego, czy w skład danej nieruchomości wchodzi więcej niż 10 lokali mieszkalnych czy mniej.

WIĘKSZE BUDYNKI Z LOKALAMI MIESZKALNYMI DO WYNAJĘCIA



Większość właścicieli budynków mieszkalnych obowiązuje wymóg składania corocznego zestawienia dochodów i wydatków uzyskanych z nieruchomości Real Property Income and Expense (RPIE). Do ustalenia wartości rynkowej odnajmowanej nieruchomości wykorzystywane są informacje dotyczące dochodów i wydatków dla oszacowania aktualnego dochodu netto z nieruchomości. Ta ocena szacunkowa uwzględnia korekty podanych informacji w oparciu o modelowanie statystyczne i wytyczne dotyczące wyceny.

Do szacunkowego dochodu netto doliczana jest następnie stopa kapitalizacji, aby obliczyć wartość rynkową nieruchomości. Stopa kapitalizacji to oczekiwana zyskowność w oparciu o wysokość przychodów z posiadanej nieruchomości. Szacunkowy przychód, wydatki i stopę kapitalizacji można znaleźć w naszej witrynie www.nyc.gov/finance.

WIĘKSZE BUDYNKI Z MIESZKANIAMI WŁASNOŚCIOWYMI I SPÓŁDZIELCZYMI



Przepisy prawa stanowego wymagają, aby budynki z mieszkaniami własnościowymi i spółdzielczymi wyceniane były jako budynki odnajmowane, a wycena budynku zakłada, że przynosi on dochód.

Ustalanie wartości rynkowej przeprowadzane jest na podstawie porównania danego budynku do innych, podobnych budynków z odnajmowanymi lokalami mieszkalnymi. Do określenia szacunkowych przychodów i wydatków w odniesieniu do danej nieruchomości wykorzystywane jest modelowanie statyczne i oceny rzeczoznawców przeprowadzone w stosunku do innych nieruchomości, podobnych pod względem metrażu, lokalizacji, ilości lokali i wieku. Do szacunkowego przychodu netto z budynku doliczana jest następnie stopa kapitalizacji. Stopa kapitalizacji to oczekiwana zyskowość w oparciu o wysokość przychodów przypisaną tej nieruchomości.

Listę nieruchomości wykorzystanych w celach porównawczych dla ustalenia wartości rynkowej można znaleźć na stronie www.nyc.gov/finance. Podano tam również szacunkowy przychód z nieruchomości, wydatki i stopę kapitalizacji.

MIESZKANIA SPÓŁDZIELCZE Wartość rynkowa całego budynku. Wartość rynkowa budynku dostępna jest na stronie www.nyc.gov/finance.

MIESZKANIA WŁASNOŚCIOWE Najpierw ustalana jest wartość rynkowa całego budynku, a następnie każdego lokalu mieszkalnego. Jeżeli mieszkanie własnościowe wybudowano po lipcu 2007, wartość rynkowa lokalu oparta jest na procentowym udziale podanym przez zarząd. Ten „wskaźnik przydziału na lokal” jest zwykle uwzględniony w ofercie sprzedaży mieszkania.

MNIEJSZE BUDYNKI (10 LUB MNIEJ MIESZKAŃ)



Mniejsze budynki klasy II są również wyceniane jako nieruchomości dochodowe. Ponieważ jednak w stosunku do większości z tych budynków nie obowiązuje wymóg składania corocznego zestawienia dochodów i wydatków uzyskanych z nieruchomości (RPIE), ich wycena jest uproszczona dzięki zastosowaniu metody mnożnika dochodu brutto. Departament Finansów:

- dokonuje oceny szacunkowej typowego przychodu na stopę kwadratową, uzyskanego z porównywalnych, odnajmowanych lokali mieszkalnych,
- generuje całkowity dochód dla budynku mnożąc przychód na stopę kwadratową przez całkowitą powierzchnię budynku, po czym
- mnoży szacunkowy przychód dla budynku przez wskaźnik, aby otrzymać wartość rynkową danej nieruchomości. Na przykład, budynek przynoszący dochód w wysokości \$100 000 i mnożniku równym 10 zostałby wyceniony na \$1 mln.

2 krok

Rzeczywista wartość szacunkowa—Wycena Twojej nieruchomości

Po ustaleniu wartości rynkowej, zostanie obliczona wartość szacunkowa. Wartość szacunkowa ustalana jest w oparciu o określony procent wartości rynkowej. Dla klasy II wartość szacunkowa to 45% wartości rynkowej - aby uzyskać kwotę wartości szacunkowej, wartość rynkowa zostaje pomnożona przez 45%,

NIERUCHOMOŚCI KLASY II SKŁADAJĄCE SIĘ Z 10 LUB MNIJSZEJ LICZBY LOKALI MIESZKALNYCH

Na kalkulację wartości szacunkowej budynków klasy II składających się z 10 lub mniejszej liczby lokali mieszkalnych wpływa jeszcze jeden dodatkowy czynnik. Prawo stanowe ogranicza maksymalny wzrost wartości szacunkowej takich budynków w Mieście Nowy Jork. Wartość szacunkowa nie może wzrosnąć powyżej 8% w stosunku do poprzedniego roku lub powyżej 30% w ciągu pięciu lat. Z tego względu wartość szacunkowa będzie stanowić: 45% wartości rynkowej lub kwotę limitu, w zależności od tego, która jest niższa.

Ze względu na te ograniczenia, większość wartości szacunkowych nieruchomości klasy II jest niższa niż 45% udziału procentowego. Oznacza to, że może upłynąć wiele lat zanim wartość szacunkowa zrówna się ze zmianami w wartości rynkowej. Może się zdarzyć, że nawet w przypadku spadku wartości rynkowej wartość szacunkowa nadal rośnie, ponieważ ciągle nie przekracza ona 45% aktualnej wartości rynkowej. (Prosimy zauważyć, że ograniczenie to nie dotyczy fizycznych modyfikacji nieruchomości. Zaliczane są one w całości w poczet wartości rynkowej nieruchomości, a następnie szacowane jako 15% wzrost wartości dla przeprowadzonych modyfikacji i renowacji oraz 45% dla nowo wybudowanych nieruchomości).

3 krok

Przejściowa wartość szacunkowa—dla nieruchomości klasy II składających się z 11+ lokali mieszkalnych

Na kalkulację wartości szacunkowej wpływa również jeden dodatkowy czynnik, którym jest wymóg nakazany przepisami prawa stanowego, w myśl którego zmiany w wartości szacunkowej muszą być wprowadzane stopniowo, na przestrzeni pięciu lat. Oznacza to doliczenie 20% zmiany każdego roku, przez pięć lat. Przy dokonywaniu nowego oszacowania każdego roku, wszelkie dodatkowe zmiany zostają ponownie rozłożone na okres pięciu lat.

Każdego roku dolicza się w związku z tym kilka zmian okresowych, czego wynikiem jest przejściowa wartość szacunkowa. Przepisy prawa wymagają wykorzystania przejściowej wartości szacunkowej do skalkulowania rachunku za podatek od nieruchomości w wypadku, gdy przejściowa wartość szacunkowa jest niższa od rzeczywistej wartości szacunkowej. (Prosimy zauważyć, że fizyczne modyfikacje nieruchomości nie są doliczane stopniowo. Zostają one doliczone w całości do wartości rynkowej nieruchomości, a następnie pomnożone przez 45% współczynnik wyceny).

w jaki sposób ustalana jest przejściowa wartość szacunkowa

NIERUCHOMOŚCI KLASY II SKŁADAJĄCE SIĘ Z 11 LUB WIĘKSZEJ LICZBY LOKALI MIESZKALNYCH

Oto szczegółowy przykład stopniowego wprowadzania przejściowych wartości szacunkowych - 20% zmiana rocznej wartości szacunkowej uwzględniana jest co roku, na przestrzeni pięciu lat.

% Wycena wartości rynkowej nieruchomości klasy II

RZECZYWISTA WARTOŚĆ SZACUNKOWA

Różnica w rocznej wycenie

20% stopniowa zmiana wyceny dla nieruchomości składających się z 11 lub większej liczby lokali mieszkalnych

UBIEGŁOROCZNA PRZEJŚCIOWA WARTOŚĆ SZACUNKOWA

PRZEJŚCIOWA WARTOŚĆ SZACUNKOWA

1
year

$\$100,000 \times (0.45) =$
 $\$45,000$

2
year

$\$101,000 \times (0.45) =$
 $\$45,450$

3
year

$\$101,500 \times (0.45) =$
 $\$45,675$

$\$450$

$\$225$

$\$90$

$\$90$

$\$45$

+

+

$\$45,000$

$\$45,090$

=

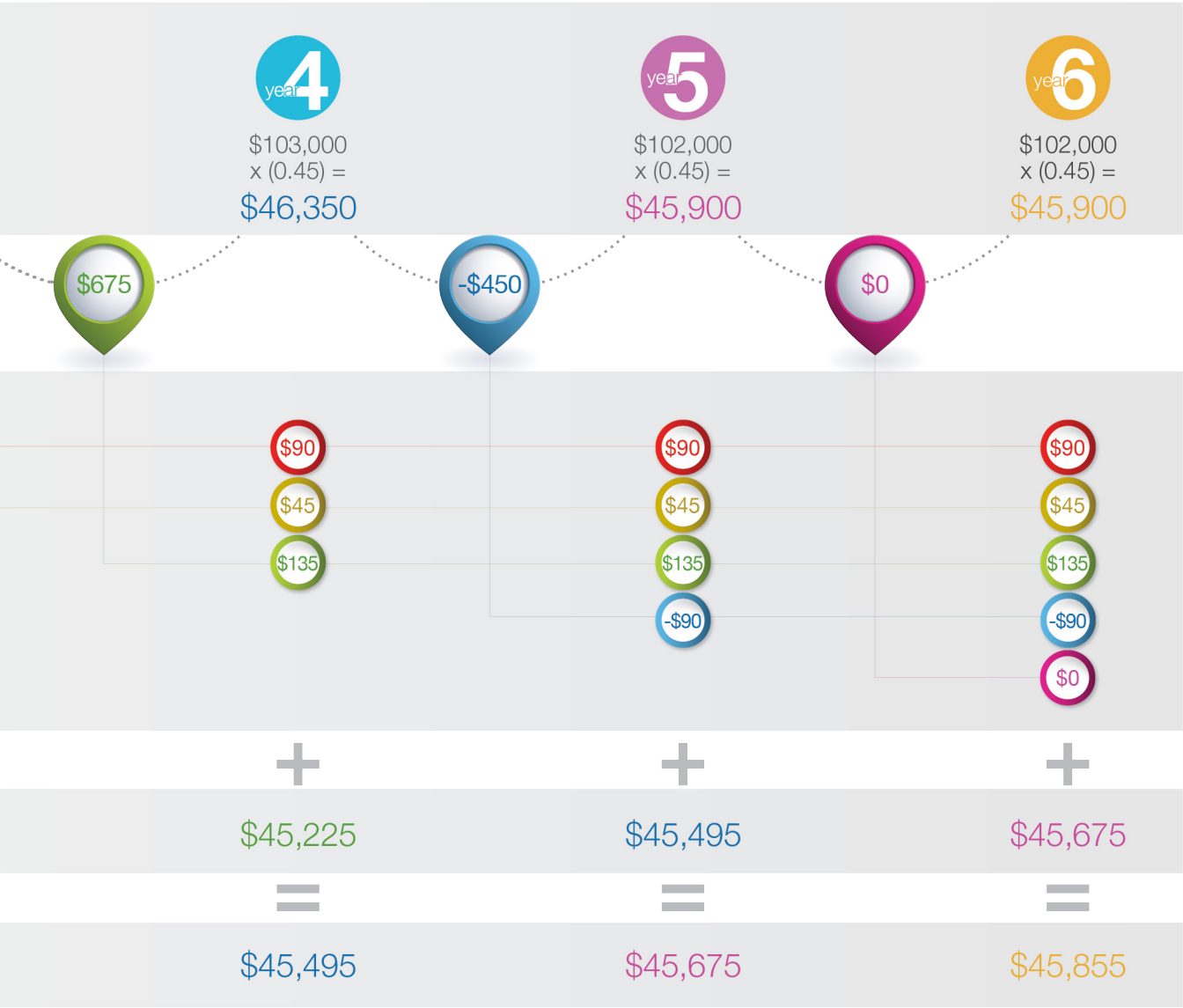
=

$\$45,000$

$\$45,090$

$\$45,225$

Należy pamiętać, że prawo wymaga wykorzystania niższej wartości—wartości szacunkowej lub przejściowej wartości szacunkowej—do skalkulowania należnego podatku od nieruchomości.



4 krok

Zwolnienia — Obniżka podatku od nieruchomości

Miasto i Stan Nowy Jork oferują właścicielom lokali mieszkaniowych zwolnienie z podatku od nieruchomości. Posiadacze mieszkań własnościowych otrzymają te zwolnienia dla swoich lokali mieszkalnych. Każdego roku Departament Finansów informuje zarząd spółdzielni mieszkaniowych o tym, które mieszkania otrzymały zwolnienia osobiste, a spółdzielnia przyznaje te ulgi odpowiednim lokalom mieszkaniowym w ramach pobieranych przez spółdzielnię opłat. Otrzymany w czerwcu rachunek za podatek od nieruchomości uwzględnia zwolnienia oraz ulgi, które zostaną przyznane w nadchodzącym roku podatkowym rozpoczynającym się 1 lipca.

- Termin składania wniosków o zwolnienie od podatku dla właścicieli mieszkań spółdzielczych/własnościowych upływa 15 lutego.
- Termin składania wniosków o osobiste zwolnienia od podatku upływa 15 marca.

ZWOLNIENIA OSOBISTE

Program Basic STAR (edukacyjna ulga podatkowa)	Program Enhanced STAR	Zwolnienie dla seniorów będących właścicielami nieruchomości (Senior Citizen Homeowners' Exemption, SCHE)	Zwolnienie dla niepełnosprawnych właścicieli nieruchomości (Disabled Homeowners' Exemption, DHE)
Dla właścicieli domów, mieszkań spółdzielczych i własnościowych o skorygowanych rocznych dochodach brutto nieprzekraczających \$250 000.	Dla właścicieli wieku 65+ lat o rocznych dochodach nieprzekraczających \$90 550.	Dla właścicieli wieku 65+ lat o rocznych dochodach nieprzekraczających \$58 399.	Dla właścicieli niepełnosprawnych o rocznych dochodach nieprzekraczających \$58 339.

Zwolnienie dla weteranów służby wojskowej	Zwolnienie dla niepełnosprawnych ofiar przestępstw i dobrych Samarytanów	Zwolnienie dla duchownych
Dostępne niektórym weteranom, małżonkom weteranów/wdowcom po weteranach oraz rodzicom poległych weteranów odznaczonym orderem Złotej Gwiazdy.	Dostępne ofiarom przestępstw oraz osobom, które odniosły obrażenia podczas próby zapobieżenia przestępstwu lub udzielania pomocy ofierze przestępstwa. Nie przysługuje oficerom policji. Właściciel nieruchomości musi mieć zainstalowane udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.	Dostępne dla niektórych czynnych i emerytowanych osób duchownych oraz ich wdowców, którzy nie zawarli ponownego związku małżeńskiego.

* W 2016 r. na mocy przepisów stanowych zmieniono format programu STAR ze zwolnienia od podatku na odpis z podatku dochodowego. Osoby korzystające aktualnie ze zwolnienia z podatku od nieruchomości STAR nadal będą mogły z niego korzystać. Nowi wnioskodawcy muszą złożyć wniosek o przyznanie odpisu w urzędzie stanowym. Odpis przysługuje gospodarstwom domowym, których łączne roczne dochody nie przekraczają \$500 000. Kwalifikujący się wnioskodawcy otrzymają równowartość kwoty odpisu w formie czeku. Wartość kwoty odpisu jest generalnie taka sama, jak kwota zwolnienia z podatku od nieruchomości.

Jaka jest różnica pomiędzy tymi dwoma obniżkami?

Zwolnienia

Zwolnienie powoduje obniżenie wartości szacunkowej przed naliczeniem podatku.

Ulgi

Ulga powoduje obniżenie kwoty należnego podatku po jego naliczeniu.

Najbardziej aktualne informacje dotyczące zwolnień dostępne są na stronie www.nyc.gov/finance.

ZWOLNIENIA DLA BUDYNKÓW

421	J51
Częściowe zwolnienie z podatku od nieruchomości dla nowo wybudowanych budynków z lokalami mieszkalnymi. Zarząd nad tym programem sprawuje Nowojorski Departament Ochrony i Rozwoju Mieszkalnictwa (NYC Department of Housing Preservation and Development). Zwolnienia przyznaje Departament Finansów.	Częściowe zwolnienie z podatku od nieruchomości na remont budynków z lokalami mieszkalnymi. Zarząd nad tym programem sprawuje Nowojorski Departament Ochrony i Rozwoju Mieszkalnictwa. Zwolnienia przyznaje Departament Finansów.

ULGI

Mieszkania spółdzielcze/własnościowe	J51
Obniżenie kwoty należnego podatku od nieruchomości od właścicieli mieszkań własnościowych i spółdzielczych. Budynek musi złożyć wniosek w imieniu całego kompleksu mieszkaniowego.	Częściowa ulgi od podatku od nieruchomości dla wyremontowanych budynków z lokalami mieszkalnymi. Zarząd nad tym programem sprawuje Nowojorski Departament Ochrony i Rozwoju Mieszkalnictwa (NYC Department of Housing Preservation and Development). Ulgę przyznaje Departament Finansów.
Energia słoneczna	Ekologiczny dach
Ulga podatkowa dla nieruchomości wykorzystujących energię słoneczną pochodzącą z paneli ogniwi słonecznych. Zarząd nad tym programem sprawuje Nowojorski Departament Budynków. Ulgę przyznaje Departament Finansów.	Jednorazowa ulga od podatku dla nieruchomości z dachem ekologicznym. Zarząd nad tym programem sprawuje Nowojorski Departament Budynków. Ulgę przyznaje Departament Finansów.

5 krok

Rachunek za podatek od nieruchomości

Oto przykładowy rachunek za podatek od nieruchomości dla nieruchomości klasy II składającej się z ponad 10 spółdzielczych lokali mieszkalnych. Właściciele mieszkań spółdzielczych nie otrzymują tego rachunku, jest on przesyłany do zarządu spółdzielni, która dolicza odpowiedni podatek od nieruchomości dla każdego mieszkania w ramach pobieranych standardowo opłat.

- Wartość rynkowa**
Departament Finansów ustala wartość rynkową nieruchomości w oparciu o jej potencjał zarobkowy. Do określenia szacunkowych przychodów i wydatków w odniesieniu do danej nieruchomości wykorzystywane jest modelowanie statyczne i oceny rzeczoznawców przeprowadzone w stosunku do innych nieruchomości, podobnych pod względem metrażu, lokalizacji, ilości lokali i wieku.

- Wartość szacunkowa**
Wartość szacunkowa to rzeczywista wartość szacunkowa lub przejściowa wartość szacunkowa, w zależności od tego, która jest niższa.

- Zwolnienia**
Wartość zwolnień zostaje odjęta od wartości szacunkowej.

- Wartość podlegająca opodatkowaniu**
Wartość podlegająca opodatkowaniu to rzeczywista lub przejściowa wartość szacunkowa (w zależności od tego, która jest niższa), pomniejszona o wszelkie otrzymane zwolnienia. Jest to kwota, od której naliczany jest podatek.

- Stawka podatkowa**
Należny podatek od nieruchomości oblicza się mnożąc miejską stawkę podatkową, wartość ustalaną co roku przez radę miasta, przez wartość podlegającą opodatkowaniu. Stawka podatkowa za rok podatkowy (od 1 lipca do 30 czerwca) ostatecznie zatwierdzana jest dopiero w listopadzie.

- Roczna kwota podatku od nieruchomości:**
Otrzymane ulgi zostaną odjęte od kwoty podatku, a uzyskana suma stanowić będzie ostateczną należną kwotę podatku od nieruchomości.



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
Total amount due			\$5,799.45

Annual Property Tax Detail

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

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

** 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.

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.

omówienie: w jaki sposób naliczany jest podatek od nieruchomości

ROCZNA KWOTA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI = {(WARTOŚĆ SZACUNKOWA MINUS ZWOLNIENIA) (X) STAWKA PODATKOWA} MINUS ULGI

1
krok

WARTOŚĆ RYNKOWA:

Departament Finansów ustala wartość rynkową nieruchomości w oparciu o jej potencjał zarobkowy.

2
krok

RZECZYWISTA WARTOŚĆ SZACUNKOWA:

Wartość rynkowa x 45% (poziom wyceny) = Wartość szacunkowa (budynki składające się z 10 lub mniejszej liczby lokali mieszkalnych podlegają ograniczeniom)

3
krok

PRZEJŚCIOWA WARTOŚĆ SZACUNKOWA:

20% stopniowa zmiana wyceny dla nieruchomości składających się z 11 lub większej liczby lokali mieszkalnych

4
krok

WARTOŚĆ PODLEGAJĄCA OPODATKOWANIU:

Wartość szacunkowa lub przejściowa wartość szacunkowa – Zwolnienia = Wartość podlegająca opodatkowaniu

5
krok

ROCZNA KWOTA PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI::

Wartość podlegająca opodatkowaniu × Stawka podatkowa - Ulgi

płacenie podatku od nieruchomości

Rachunek za podatek od nieruchomości obliczany jest w oparciu o wartość podlegającą opodatkowaniu, która uwzględnia wszelkie zmiany wprowadzone przez Nowojorską Komisję Podatkową (NYC Tax Commission). Więcej informacji dotyczących Komisji Podatkowej podano na stronie 18 niniejszego przewodnika). Prosimy zauważyć, że właściele mieszkań spółdzielczych i najemcy nie płacą podatku od nieruchomości bezpośrednio. Jest on wliczony w czynsz lub standardowe opłaty pobierane przez spółdzielnię mieszkaniową.

Rachunek za podatek od nieruchomości można przejrzeć i opłacić na stronie www.nyc.gov/finance. Płatności można dokonać czeki elektronicznym lub kartą kredytową bądź debetową (prosimy zauważyć, że za płatność kartą pobierana jest opłata manipulacyjna). Płatność można również wysłać pocztą. Płatności należy dokonać stosownie do instrukcji płatności podanych na otrzymanym rachunku.

Rachunki za podatek od nieruchomości wysyłane są co kwartał w przypadku nieruchomości, których wartość szacunkowa nie przekracza \$250 000 oraz co pół roku w przypadku nieruchomości, których wartość szacunkowa przekracza \$250 000. Płatności rachunków kwartalnych wymagane są odpowiednio 1 lipca, 1 października, 1 stycznia i 1 kwietnia, a rachunki wysyłane są na miesiąc przed wymaganym terminem płatności. Rachunki półroczne wysyłane są na miesiąc przed wymaganymi terminami płatności, przypadającym na 1 stycznia i 1 lipca.

OPLĄTY PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI REALIZOWANE SĄ PRZEZ BANK LUB FIRMĘ OBSŁUGUJĄCĄ SPŁATĘ KREDYTU HIPOTECZNEGO?

W takim wypadku właściciel nieruchomości nie otrzyma rachunku za podatek od nieruchomości, chyba że naliczone zostały inne opłaty, takie jak koszty naprawy chodnika i awarii. Te należności nie są wliczane do opłat dokonywanych przez bank lub firmę obsługującą spłatę kredytu hipotecznego i muszą być opłacone bezpośrednio przez właściciela nieruchomości.

powiadomieniu o wartości nieruchomości



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

#516558748051274 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.

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

Page 1

POWIADOMIENIE O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZAWIERAJĄCE DANE NIERUCHOMOŚCI

Jednym z najważniejszych dokumentów otrzymanych z Departamentu Finansów jest Powiadomienie o wartości nieruchomości (Notice of Property Value, NOPV). Powiadomienie NOPV, wysyłane każdego roku w styczniu, informuje o wartości rynkowej i wartości szacunkowej nieruchomości.

Oprócz wartości rynkowej i wartości szacunkowej, NOPV zawiera również listę aktualnych zwolnień.

Powiadomienie NOPV nie jest rachunkiem i nie wymaga płatności. Należy je zachować na potrzeby ewentualnych weryfikacji w ciągu roku.

Poniżej przykładowe powiadomienie NOPV dla nieruchomości klasy II składających się z 11 lub większej liczby lokali mieszkaniowych.

NOPV strona 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.

- **Wartość rynkowa**
Departament Finansów ustala wartość rynkową nieruchomości w oparciu o jej potencjał zarobkowy. Do określenia szacunkowych przychodów i wydatków w odniesieniu do danej nieruchomości wykorzystywane jest modelowanie statyczne i oceny rzeczoznawców przeprowadzone w stosunku do innych nieruchomości, podobnych pod względem metrażu, lokalizacji, ilości lokali i wieku.
- **Wartość szacunkowa**
Po ustaleniu wartości rynkowej, zostanie obliczona rzeczywista wartość szacunkowa. Wartość szacunkowa ustalana jest w oparciu o określony procent wartości rynkowej. Dla klasy II wartość szacunkowa to 45% wartości rynkowej - aby uzyskać kwotę rzeczywistej wartości szacunkowej, wartość rynkowa zostaje pomnożona przez 45%,
- **Zwolnienia**
NOPV zawiera informacje o otrzymywanych aktualnie zwolnieniach i ich wartości —oraz wynikającej z tego obniżki wartości szacunkowej.
- **Wartość podlegająca opodatkowaniu**
Wartość podlegająca opodatkowaniu to wartość szacunkowa, pomniejszona o wszelkie otrzymane zwolnienia. Dla budynków składających się z 11 lub większej liczby lokali mieszkalnych, wartość podlegająca opodatkowaniu to rzeczywista lub przejściowa wartość szacunkowa, w zależności od tego, która jest niższa, pomniejszona o wszelkie otrzymane zwolnienia. Wartość podlegająca opodatkowaniu to kwota, od której naliczany jest podatek.
- **Szacunkowa kwota podatku od nieruchomości:**
Powiadomienie NOPV podaje szacunkową kwotę podatku w przyszłym roku podatkowym. Mimo, iż kwota ta jest jedynie kwotą szacunkową, może być pomocna w planowaniu na przyszły rok.
- **Ustalenie wartości szacunkowej**
Jeżeli nieruchomość składa się z 11 lub większej liczby lokali mieszkaniowych, a rzeczywista wartość szacunkowa uległa podwyższeniu, zmiany zostaną odzwierciedlone stopniowo tak, aby podlegająca opodatkowaniu wartość szacunkowa nie wzrosła powyżej 20% w okresie jednego roku.
- **Opis nieruchomości**
Osobom uprawnionym do otrzymania ulg zostaną one odjęte od kwoty podatku, a uzyskana suma stanowić będzie ostateczną należną kwotę podatku od nieruchomości.

Identyfikacja nieruchomości BBL

Każda nieruchomość na terenie Miasta Nowy Jork posiada unikalny identyfikator, czyli numer dzielnicy-przecznicy-działki (borough-block-lot number, BBL). BBL to również numer konta właściciela nieruchomości w Departamencie Finansów i figuruje na prawie każdym otrzymanym od nas powiadomieniu lub wyciągu z konta. Kontaktując się z DOF należy mieć ten numer pod ręką—pomoże to szybciej rozwiązać przedmiotową kwestię.

Na początku zawsze podawany jest numer dzielnicy:

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

Jako drugi podawany jest numer przecznicy.

Może on zawierać do pięciu cyfr.

Na końcu znajduje się numer działki.

Może on zawierać do czterech cyfr.

odwołanie od wartości szacunkowej podanej w NOPV

Jeżeli właściciel nieruchomości uzna, iż podana wartość szacunkowa jest zbyt wysoka, ma prawo do wniesienia odwołania w Nowojorskiej Komisji Podatkowej, niezależnej agencji miejskiej, posiadającej uprawnienia do zmiany wartości szacunkowej nieruchomości, klasy podatkowej i weryfikacji przyznanych zwolnień. Aby złożyć wniosek w Komisji Podatkowej nie jest potrzebny adwokat, a wnioskodawca nie musi osobiście uczestniczyć w rozprawie, chociaż ma do tego prawo.

Aby złożyć odwołanie należy wejść na stronę Komisji Podatkowej www.nyc.gov/taxcommission. W zakładce „Forms” (Formularze) należy wybrać odsyłacz „General Instructions” (Instrukcje ogólne) i zapoznać się z treścią formularza TC 600 „How to Appeal a Tentative Assessment” (Jak odwołać się od wstępnej wyceny). Wydrukowane formularze dostępne są w centrach usługowych DOF oraz w biurze Komisji Podatkowej, zlokalizowanym przy 1 Centre Street, Room 2400, New York, NY 10007. (Aby wejść do budynku należy okazać dowód tożsamości ze zdjęciem). Termin składania odwołań dotyczących nieruchomości klasy II upływa 1 marca. Oznacza to, że Komisja Podatkowa musi otrzymać odwołanie do dnia 1 marca—wysłanie wniosku w tym dniu nie wystarczy.

Właściele mieszkań spółdzielczych, własnościowych i budynków odnajmowanych składają odwołanie w imieniu całego budynku. Właściele poszczególnych lokali mieszkaniowych mogą również odwoływać się indywidualnie.

Prosimy zauważyć, że aby Komisja Podatkowa mogła obniżyć wartość szacunkową, posiadacze mniejszych nieruchomości (10 lokali mieszkalnych lub mniej) muszą udowodnić, że wartość nieruchomości jest niższa od rzeczywistej wartości rynkowej. Rzeczywista wartość rynkowa nieruchomości to wartość szacunkowa przed odjęciem zwolnień, podzielona przez 45%.

W przypadku stwierdzenia błędu rzeczowego w treści powiadomienia NOPV (np. nieprawidłowości opisu nieruchomości) prosimy zgłosić to w Departamencie Finansów na formularzu „wniosku o aktualizację”, dostępnym na stronie www.nyc.gov/finance lub telefonicznie dzwoniąc pod numer 311. W przypadku zakwestionowania podanej w powiadomieniu szacunkowej wartości rynkowej, można to zgłosić na formularzu „wniosku o aktualizację”, dostępnym na stronie www.nyc.gov/finance lub telefonicznie dzwoniąc pod numer 311. (Należy pamiętać, iż złożenie któregośkolwiek formularza w DOF nie zastępuje zakwestionowania wartości szacunkowej w Komisji Podatkowej).

zasoby

BIURO RZECZNIKA PODATNIKÓW

Osoby, które podjęły stosowne wysiłki w celu rozwiązania kwestii podatkowych w Departamencie Finansów, ale nie otrzymały satysfakcjonującej odpowiedzi, mogą zwrócić się o pomoc do Biura Rzecznika Podatników.

Pomoc Biura Rzecznika Podatników można uzyskać na stronie www.nyc.gov/taxpayeradvocate oraz wypełniając formularz DOF-911 „Prośba o pomoc Biura Rzecznika Podatników”. Z Biurem Rzecznika Podatników można również kontaktować się bezpośrednio:

Telefonicznie: (212) 748-4785

Faksem: (646) 500-6907

Pocztą: NYC Office of the Taxpayer Advocate, 375 Pearl Street, 26th Floor, New York, NY 10038

NOWOJORSKA KOMISJA PODATKOWA

Nowojorska Komisja Podatkowa to niezależna agencja posiadająca uprawnienia do zmiany wartości szacunkowej nieruchomości, klasy podatkowej i zwolnień.

Wszystkie formularze odwołań dostępne są na stronie internetowej Komisji Podatkowej www.nyc.gov/taxcommission. Z Komisją Podatkową można kontaktować się dzwoniąc pod numer (212) 669-4410.

podatek od nieruchomości w ciągu roku



