ГОРОД НЬЮ-ЙОРК
налоги на жилую недвижимость

2
ВТОРОЙ КЛАСС

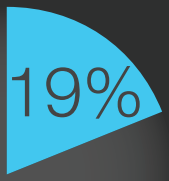
кооперативы
кондоминиумы
арендные дома
на 4 и более квартир

NYC
Department of Finance

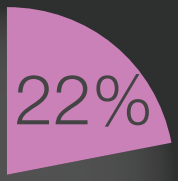
КУДА ИДУТ ваши налоги?

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

Образование



Здравоохранение и социальное обеспечение



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

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

как рассчитывается налог на недвижимость

1 этап

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Обычно стоимость недвижимости класса 2 оценивается в зависимости от ее потенциала генерирования дохода.

2 этап

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Используется «фактическая оценочная стоимость», которая определяется как 45% (это значение называется «уровнем оценки») от рыночной стоимости недвижимости. Процент увеличения оценочной стоимости для зданий на 10 или менее квартир не может превышать значения, установленного законом штата.

3 этап

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Для недвижимости класса 2 на 11 и более квартир суммы изменения оценочной стоимости распределяются на пятилетний период. В результате получается «промежуточная оценочная стоимость» недвижимости. Промежуточная оценочная стоимость используется для расчета суммы налога на недвижимость, если она ниже фактической оценочной стоимости.

4 этап

ПРИМЕНЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЛЬГОТ

Муниципалитет Нью-Йорка предоставляет налоговые льготы пожилым гражданам, ветеранам, священнослужителям, людям с ограниченными возможностями и другим категориям собственников жилья. Эти суммы вычитаются из оценочной стоимости недвижимости, в результате чего определяется налогооблагаемая стоимость недвижимости. (Подробнее см. на сайте www.nyc.gov/ownerexemption.)

5 этап

СЧЕТ НА УПЛАТУ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Для расчета суммы налога на недвижимость к вашей налогооблагаемой стоимости применяется городская налоговая ставка (процентное значение, ежегодно устанавливаемое Городским советом). Если к вашей недвижимости применяется в качестве налоговой льготы снижение налога, соответствующая сумма вычитается из вашего счета и общая сумма к оплате уменьшается.

1 этап

Определение стоимости недвижимости: рыночная стоимость

Департамент финансов оценивает рыночную стоимость недвижимости в зависимости от ее потенциала генерирования дохода. Потенциальный доход и расходы для конкретной недвижимости оцениваются на основе статистического моделирования и экспертных оценок с учетом арендной недвижимости, аналогичной по размеру, местоположению, количеству квартир и времени постройки.

КЛАССЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ПО НАЛОГУ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Объекты недвижимости в Нью-Йорке делятся на четыре класса, для каждого из которых закон предусматривает различный порядок определения стоимости и оценки. Класс 2 включает жилую недвижимость на 4 и более квартиры (включая кооперативы и кондоминиумы).

Одно-, двух- и трехквартирные дома

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

Оборудование коммунальных компаний и имущество с особым режимом использования

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

Рыночная стоимость определяется различным образом для каждого класса налогообложения. Подробнее об определении рыночной стоимости для недвижимости класса 1, 3 и 4 см. на сайте www.nyc.gov/finance.

рыночная стоимость для недвижимости класса 2

Согласно законодательству штата, Департамент финансов обязан определять стоимость всех объектов недвижимости класса 2 так, как если бы они приносили доход. Для определения рыночной стоимости недвижимости рассчитываются типичные доход и расходы для объектов недвижимости, аналогичных по размеру, местоположению, времени постройки и количеству квартир. Порядок расчета различается для объектов недвижимости, имеющих больше 10 квартир и меньше 10 квартир.

БОЛЬШИЕ АРЕНДНЫЕ ЗДАНИЯ

По закону в большинстве случаев владельцы арендных зданий обязаны подавать заявление о доходах и расходах для недвижимого имущества (Real Property Income and Expense, RPIE). При определении рыночной стоимости недвижимости информация о доходах и расходах используется для оценки текущего чистого дохода. Эта оценка корректируется с учетом имеющейся информации, полученной с использованием статистического моделирования и рекомендаций по оценке.

Затем рыночная стоимость недвижимости определяется путем применения ставки капитализации к предполагаемому чистому доходу. Ставка капитализации — это ожидаемый уровень доходности с учетом дохода, генерируемого данной недвижимостью. Расчетный доход, расходы и ставку капитализации для вашей недвижимости можно просмотреть на нашем сайте www.nyc.gov/finance.

БОЛЬШИЕ КОНДОМИНИУМЫ И КООПЕРАТИВЫ (11 И БОЛЕЕ КВАРТИР)

Согласно законодательству штата кондоминиумы и кооперативы оцениваются как арендные здания, и поэтому стоимость вашего здания оценивается так, как если бы оно приносило доход.

Для определения рыночной стоимости здания оно сравнивается с аналогичными арендными зданиями. Предполагаемые доход и расходы для вашей недвижимости определяются на основе статистического моделирования и экспертных оценок с учетом данных для арендной недвижимости, аналогичной по размеру, местоположению, количеству квартир и времени постройки. Затем к предполагаемому чистому доходу применяется ставка капитализации. Ставка капитализации — это ожидаемый уровень доходности с учетом дохода, определенного для вашей недвижимости.

Данные об аналогичных объектах недвижимости, использованных для определения рыночной стоимости вашей недвижимости, приведены на сайте www.nyc.gov/finance. Вы также можете посмотреть предполагаемый доход, расходы и ставку капитализации для вашей недвижимости.

КООПЕРАТИВЫ. Рыночная стоимость определяется для всего здания. Рыночную стоимость для вашего здания можно посмотреть на сайте www.nyc.gov/finance.

КОНДОМИНИУМЫ. Сначала определяется рыночная стоимость для всего здания, а затем для каждой квартиры. Если ваш кондоминиум создан после июля 2007 года, рыночная стоимость вашей квартиры определяется с учетом процента владения, указанного советом кондоминиума. Такой «относительный коэффициент для квартиры» обычно указывается в пакете документов, оформляемых при покупке квартиры.

НЕБОЛЬШИЕ ЗДАНИЯ (10 КВАРТИР ИЛИ МЕНЕЕ)

Стоимость небольших зданий класса 2 также определяется как для недвижимости, приносящей доход. Но поскольку для большинства таких зданий не требуется подавать заявление о доходах и расходах для недвижимого имущества (RPIE), в этом случае стоимость определяется упрощенным способом путем умножения общего дохода. Департамент финансов:

- определяет типичный доход на квадратный фут площади для сравнимых объектов арендной недвижимости;
- рассчитывает общий доход для здания путем умножения дохода на квадратный фут на общую площадь здания (в кв. футах) и
- определяет рыночную стоимость недвижимости путем умножения предполагаемого дохода от здания на коэффициент. Например, здание, приносящее доход $100,000 и имеющее коэффициент 10, будет оценено в $1 млн.

2 этап

Оценка стоимости недвижимости: фактическая оценочная стоимость

После определения рыночной стоимости недвижимости рассчитывается ее оценочная стоимость. Оценочная стоимость определяется на основании установленного процента от рыночной стоимости. Для недвижимости класса 2 коэффициент оценки составляет 45%, то есть для получения оценочной стоимости берется 45% от рыночной стоимости.

НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА 2 НА 10 ИЛИ МЕНЕЕ КВАРТИР

При расчете стоимости недвижимости на 10 или менее квартир учитывается еще один фактор. Законодательство штата ограничивает размер ежегодного повышения оценочной стоимости для таких зданий в городе Нью-Йорке. Оценочная стоимость не может быть повышена более чем на 8% по сравнению с предыдущим годом или более чем на 30% за пятилетний период. Поэтому оценочной стоимостью будет считаться наименьшая из двух сумм: 45% от рыночной стоимости или сумма предельного ограничения.

Вследствие предельных ограничений в большинстве случаев оценочная стоимость недвижимости класса 2 меньше суммы, полученной при применении коэффициента оценки 45%. Это значит, что изменения рыночной стоимости недвижимости могут отразиться на ее оценочной стоимости только через несколько лет. Может случиться, что оценочная стоимость будет повышаться даже после снижения рыночной стоимости недвижимости, так как она будет все равно меньше, чем 45% от текущей рыночной стоимости. (Обратите внимание, что эти предельные суммы не относятся к физическим изменениям объекта недвижимости. В случае таких изменений они полностью учитываются в рыночной стоимости и затем применяется коэффициент 15% для изменений и реновации и 45% для нового строительства.)

3 этап

Промежуточная оценочная стоимость для недвижимости класса 2 на 11 и более квартир

На расчет оценочной стоимости также влияет то, что законодательство штата предписывает распределять любое изменение оценочной стоимости на пятилетний период. Это значит, что каждый год в течение пяти лет применяются 20% изменения. Когда каждый год выполняется новая оценка стоимости, любое дополнительное изменение распределяется на пять лет.

Каждый год применяется несколько распределенных изменений, в результате чего получается переходная оценочная стоимость недвижимости. Согласно законодательству мы обязаны рассчитывать сумму налога на недвижимость на основе промежуточной оценочной стоимости, если она ниже фактической оценочной стоимости. (Обратите внимание, что физические изменения объекта недвижимости не распределяются во времени. Он полностью учитываются в рыночной стоимости, после чего применяется коэффициент оценки 45%.)

как определяется промежуточная оценочная стоимость

НЕДВИЖИМОСТЬ КЛАССА 2 НА 11 И БОЛЕЕ КВАРТИР

Ниже приведен пример распределения промежуточных оценок, когда 20% изменения годовой оценочной стоимости применяется каждый год в течение пятилетнего периода.

	1 year	2 year	3 year
Коэффициент оценки для рыночной стоимости недвижимости класса 2	$100,000 x (0.45) =	$101,000 x (0.45) =	$101,500 x (0.45) =
ФАКТИЧЕСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	$45,000	$45,450	$45,675
Разница оценочной стоимости за один год		$450	$225
Распределение по 20% изменения оценочной стоимости для недвижимости на 11 и более квартир		$90	$90 $45
		+	+
ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗА ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД		$45,000	$45,090
		=	=
ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ	$45,000	$45,090	$45,225

Помните, что в счет на уплату налога на недвижимость включается наименьшая из двух сумм: фактическая или промежуточная оценочная стоимость.

шаг 4

Льготы: уменьшение налога на недвижимость

Город Нью-Йорк и штат Нью-Йорк предлагают владельцам жилой недвижимости ряд льгот при уплате налога на недвижимость. Владельцы квартир в кондоминиумах получают такие льготы для своих квартир. Каждый год Департамент финансов информирует советы кондоминиумов о том, для каких квартир имеются личные налоговые льготы, после чего советы назначают эти льготы квартирам в кондоминиуме в рамках общих расходов. В счете на уплату налога на недвижимость, который вы получаете в июне, показываются налоговые льготы и скидки, которые вы получите в будущем налоговом году, который начинается 1 июля.

- Налоговые скидки для кооперативов и кондоминиумов должны быть применены не позднее 15 февраля.
- Подать заявление на личные налоговые льготы необходимо не позднее 15 марта.

ЛИЧНЫЕ НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ

Basic STAR (льготы по уплате школьного налога)	Enhanced STAR	Налоговые льготы для пожилых собственников жилья (SCHE)	Налоговые льготы для нетрудоспособных собственников жилья (DHE)
Собственники домов, кооперативов и кондоминиумов со скорректированным общим годовым доходом менее $250,000.	Собственники старше 65 лет с годовым доходом менее $90,550.	Собственники старше 65 лет с годовым доходом $58,399 или менее.	Нетрудоспособные собственники с годовым доходом $58,399 или менее.

Налоговые льготы для ветеранов	Налоговые льготы для нетрудоспособных жертв преступлений и «добрых самаритян»	Налоговая льгота для духовенства
Некоторые категории ветеранов, супруги или вдовы (вдовцы) ветеранов, а также родители погибших военнослужащих.	Жертвы преступлений и лица, получившие травмы при попытке предотвратить преступление или оказать помощь жертве. Сюда не относятся сотрудники полиции. Домовладелец должен заранее изменить жилье для адаптации к нуждам нетрудоспособного жильца.	Отдельные действующие и находящиеся на пенсии представители духовенства или пережившие их супруги, повторно не вступившие в брак.

* В 2016 году согласно закону штата льгота по налогу на недвижимость STAR была заменена на кредит по подоходному налогу. Текущие получатели льготы по налогу на недвижимость STAR могут получать ее, как прежде. Новые заявители должны оформить заявление на кредит. Кредит предоставляется домохозяйствам, имеющим годовой доход $500,000 или менее. В случае положительного решения вы получите кредит в виде чека. Сумма кредита обычно равна сумме льготы по налогу на недвижимость.

В чем различие между этими вариантами снижения налога?

Налоговые льготы
Налоговая льгота снижает оценочную стоимость до расчета налогов.

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

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

ЛЬГОТЫ ДЛЯ ЗДАНИЙ

421	J51
Частичная налоговая льгота для вновь построенных многоквартирных жилых домов. Реализацией этой программы занимается Департамент по сохранению и развитию жилого фонда города Нью-Йорка (NYC Department of Housing Preservation and Development). Льгота применяется Департаментом финансов.	Частичная налоговая льгота для реновации многоквартирных жилых домов. Реализацией этой программы занимается Департамент по сохранению и развитию жилого фонда города Нью-Йорка (NYC Department of Housing Preservation and Development). Льгота применяется Департаментом финансов.

НАЛОГОВЫЕ СКИДКИ

Кооперативы/кондоминиумы	J51
Снижение суммы налога на недвижимость, начисленного владельцам квартир в кондоминиумах и кооперативах. Владелец здания подает заявление для всего жилого комплекса.	Частичная налоговая скидка для реновации многоквартирных жилых домов. Реализацией этой программы занимается Департамент по сохранению и развитию жилого фонда города Нью-Йорка (NYC Department of Housing Preservation and Development). Скидка применяется Департаментом финансов.
Солнечная энергия	**«Зеленая крыша»**
Предоставляет скидку на налог на недвижимость для объектов недвижимости, в которых используется солнечная энергия посредством солнечных батарей. Реализацией этой программы занимается Департамент зданий города Нью-Йорка (NYC Department of Buildings). Скидка применяется Департаментом финансов.	Единовременная скидка по налогу на недвижимость для объектов, в которых имеется «зеленая крыша». Реализацией этой программы занимается Департамент зданий города Нью-Йорка (NYC Department of Buildings). Скидка применяется Департаментом финансов.

5 этап

Ваш счет на уплату налога на недвижимость

Вот образец счета на уплату налога на недвижимость за кооператив класса 2, имеющий более 10 квартир. Владельцы квартир в кооперативах не получают такой счет; он отправляется по почте в совет кооператива, который затем назначает налог на недвижимость для каждой квартиры в рамках общих расходов.

NYC Department of Finance

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 penalities 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.

Рыночная стоимость

Департамент финансов определяет рыночную стоимость недвижимости в зависимости от ее потенциала генерирования дохода. Предполагаемые доход и расходы для вашей недвижимости определяются на основе статистического моделирования и экспертных оценок с учетом данных для арендной недвижимости, аналогичной по размеру, местоположению, количеству квартир и времени постройки.

Оценочная стоимость

В качестве оценочной стоимости выбирается наименьшая из двух сумм: фактическая оценочная стоимость или промежуточная оценочная стоимость.

Налоговые льготы

Сумма ваших налоговых льгот вычитается из оценочной суммы недвижимости.

Налогооблагаемая стоимость

Налогооблагаемая стоимость — это фактическая или промежуточная оценочная стоимость (в зависимости от того, какая сумма меньше) минус получаемые налоговые льготы. Это сумма, с которой взимается налог.

Налоговая ставка

Для расчета суммы налога на недвижимость к вашей налогооблагаемой стоимости применяется городская налоговая ставка (процентное значение, ежегодно устанавливаемое Городским советом). Налоговая ставка для вашей недвижимости за налоговый год (с 1 июля до 30 июня) окончательно утверждается только в ноябре.

Годовой налог на недвижимость

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

резюме: как рассчитывается налог на недвижимость

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

1 этап

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:
Департамент финансов оценивает рыночную стоимость недвижимости в зависимости от ее потенциала генерирования дохода.

2 этап

ФАКТИЧЕСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:
Рыночная стоимость × 45% (коэффициент оценки) = оценочная стоимость (для зданий на 10 или менее квартир действует ограничение)

3 этап

ПРОМЕЖУТОЧНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:
20% распределенной суммы изменения оценочной стоимости для недвижимости на 11 или более квартир

4 этап

НАЛОГООБЛАГАЕМАЯ СТОИМОСТЬ:
Оценочная стоимость или промежуточная оценочная стоимость – налоговые льготы = налогооблагаемая стоимость

5 этап

ГОДОВОЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ:
Налогооблагаемая стоимость × налоговая ставка – налоговые скидки

оплата счета по налогу на недвижимость

Сумма счета на налог на недвижимость определяется на основе налогооблагаемой стоимости с учетом изменений, внесенных Комиссией по налогам города Нью-Йорка (NYC Tax Commission). (Подробнее о Комиссии по налогам см. на стр. 18 этого документа.) Обратите внимание, что владельцы квартир в кооперативах и арендаторы не платят налог напрямую. Он включен в арендную плату или в общие расходы для квартиры в кооперативе.

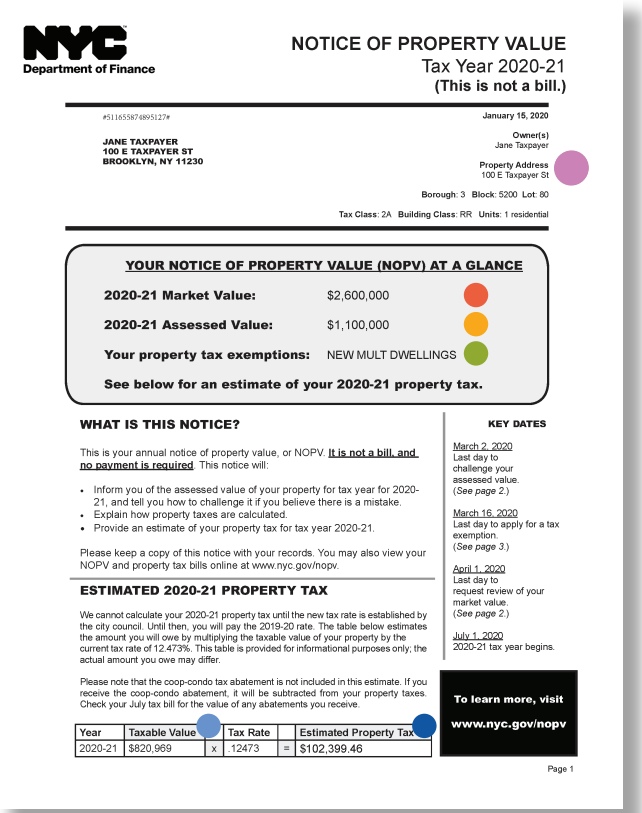
Вы можете посмотреть и оплатить свой счет по налогу на недвижимость на сайте www.nyc.gov/finance. Оплатить счет можно электронным чеком, по кредитной или дебетовой карте (при оплате по карте взимается комиссия). Вы также можете отправить платеж по почте. Обязательно следуйте инструкциям, указанным в счете.

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

ВЫ ПЛАТИТЕ НАЛОГИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ЧЕРЕЗ БАНК ИЛИ ИПОТЕЧНУЮ КОМПАНИЮ?

Вы не получите по почте счет на уплату налога на недвижимость, если только вы не оплачиваете другие сборы (например, ремонт тротуара или экстренный ремонт). Эти сборы не включаются в счет, оплачиваемый банком или ипотечной компанией, вы должны оплатить их самостоятельно.

уведомлении о стоимости недвижимости



NYC Department of Finance

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

#5116558748951 27#

JANE TAXPAYER
100 E TAXPAYER ST
BROOKLYN, NY 11230

January 15, 2020

Owner(s)
Jane Taxpayer

Property Address
100 E Taxpayer St

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

Tax Class: 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	.12473	=	$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

Страница 1 уведомления

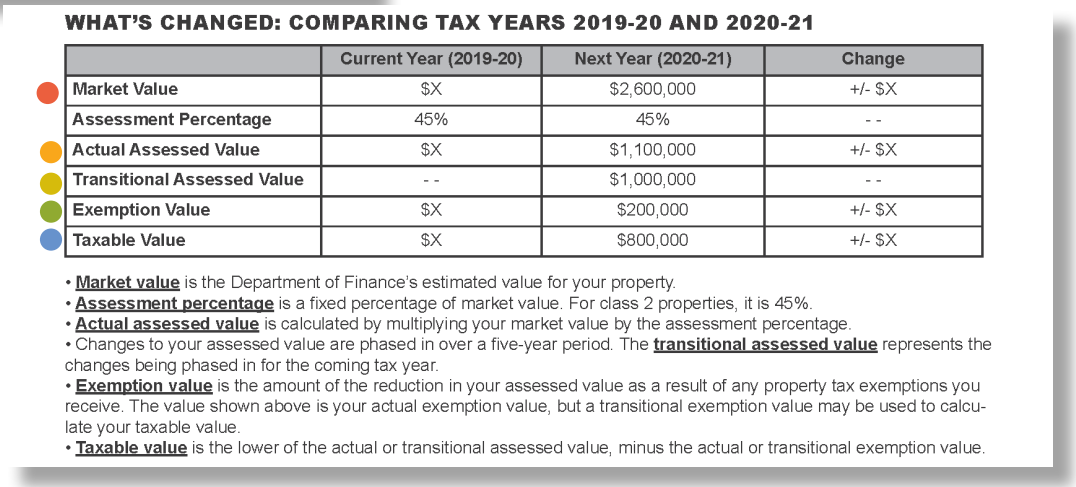
ЕЖЕГОДНОЕ УВЕДОМЛЕНИЕ СО СВЕДЕНИЯМИ О ВАШЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Уведомление о стоимости недвижимости (NOPV) — один из самых важных документов, которые вы получаете от Департамента финансов. Это уведомление направляется в январе каждого года и содержит определенную нами рыночную и оценочную стоимость вашей недвижимости.

Помимо рыночной и оценочной стоимости, в уведомлении указываются текущие налоговые льготы.

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

Ниже приведен пример уведомления о стоимости для недвижимости класса 2 на 11 или более квартир:



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.

Страница 3 уведомления

Рыночная стоимость

Департамент финансов оценивает рыночную стоимость недвижимости в зависимости от ее возможности генерирования дохода. Предполагаемые доход и расходы для вашей недвижимости определяются на основе статистического моделирования и экспертных оценок с учетом данных для арендной недвижимости, аналогичной по размеру, местоположению, количеству квартир и времени постройки.

Оценочная стоимость

После определения рыночной стоимости недвижимости рассчитывается ее фактическая оценочная стоимость. Оценочная стоимость определяется на основании установленного процента от рыночной стоимости. Для недвижимости класса 2 коэффициент оценки составляет 45%, то есть для получения фактической оценочной стоимости берется 45% от рыночной стоимости.

Налоговые льготы

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

Налогооблагаемая стоимость

Налогооблагаемая стоимость — это оценочная стоимость минус получаемые налоговые льготы. Для зданий на 11 или более квартир налогооблагаемая стоимость — это фактическая или промежуточная оценочная стоимость (в зависимости от того, какая сумма меньше) минус получаемые налоговые льготы. Налогооблагаемая стоимость — это сумма, с которой взимается налог.

Предварительная сумма налога на недвижимость

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

Промежуточная оценочная стоимость

Если для объекта недвижимости на 11 или более квартир фактическая оценочная стоимость увеличилась, то изменение распределяется на пятилетний период, чтобы налогооблагаемая оценочная стоимость за один год увеличивалась не более чем на 20% от суммы этого увеличения.

Описание недвижимости

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

Идентификация недвижимости: номер BBL

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

В начале номера BBL всегда указывается номер района:

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

Затем указывается номер квартала:

Он может включать до пяти цифр.

Последним указывается номер участка:

Он может включать до четырех цифр.

оспаривание оценочной стоимости, указанной в уведомлении

Если вы считаете, что в уведомлении указана слишком высокая оценочная стоимость, вы имеете право подать апелляцию в Комиссию по налогам города Нью-Йорка — независимое городское учреждение, уполномоченное изменять оценочную стоимость, класс налогообложения и решения относительно налоговых льгот. Для подачи апелляции в Комиссию по налогам адвокат не требуется, и вам не обязательно лично присутствовать на слушании (хотя вы можете присутствовать, если хотите).

Чтобы подать апелляцию, перейдите на сайт Комиссии по налогам по адресу www.nyc.gov/taxcommission. На вкладке «Forms» (Формы) выберите пункт «General Instructions» (Общие инструкции) и прочитайте информацию в форме TC 600 «Оспаривание предварительной оценки» (How to Appeal a Tentative Assessment). Печатные экземпляры форм можно получить в бизнес-центрах Департамента финансов (DOF) и в офисе Комиссии по налогам по адресу: 1 Centre Street, Room 2400, New York, NY 10007. (Для входа в здание требуется предъявить удостоверение личности с фотографией.) Апелляции для недвижимости класса 2 можно подавать до 1 марта. Это означает, что Комиссия по налогам должна получить вашу апелляцию не позднее 1 марта (это не значит, что апелляцию нужно отправить в этот день).

Владельцы кооперативов, кондоминиумов и арендных зданий подают апелляции от имени всего здания. Владельцы отдельных квартир в кондоминиумах также могут подать отдельные апелляции.

Обратите внимание, что для того, чтобы Комиссия по налогам снизила оценочную сумму для небольшого здания класса 2 (на 10 квартир или менее), вы должны доказать, что стоимость вашего здания меньше его фактической рыночной стоимости. Фактическая рыночная стоимость — это оценочная стоимость вашей недвижимости до применения налоговых льгот, поделенная на 45%.

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

ресурсы

УПРАВЛЕНИЕ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКОВ

Если вы приняли все разумные меры для решения налоговой проблемы с Департаментом финансов, но не получили удовлетворительного ответа, обратитесь в Управление по защите прав налогоплательщиков.

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

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

КОМИССИЯ ПО НАЛОГАМ

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

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

налоги на недвижимость в течение года

ЯНВАРЬ

DOF посылает вам уведомление о стоимости недвижимости. Публикация предварительного списка налогов.

15 ФЕВРАЛЯ

Срок подачи заявлений на налоговые скидки для кооперативов/кондоминиумов. Управляющие агенты или советы кондоминиумов подают заявления от имени владельцев квартир.

1 МАРТА

Срок оспаривания стоимости недвижимости в Комиссии по налогам города Нью-Йорка.

15 МАРТА

Срок подачи заявлений на личные налоговые льготы.

МАЙ

Публикация окончательного списка налогов.

ИЮН

Вы получаете первый счет на уплату налога на недвижимость за налоговый год, начинающийся 1 июля.

1 ИЮЛЯ

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

НОЯБРЬ

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

Department of Finance