

IMPUESTOS INMOBILIARIOS residenciales de la Ciudad de Nueva York

2

CLASE DOS

cooperativas
condominios
unidades de alquiler
4 o más unidades



¿A DÓNDE VA SU recaudación tributaria?



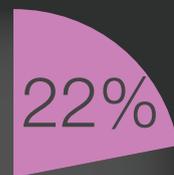
Organismos uniformados (policía, bomberos, departamento de sanidad, correccionales)



Educación



Salud y asistencia social



Otras agencias (transporte, vivienda, parques, etc.).

En la Ciudad de Nueva York, los impuestos inmobiliarios representaron el 47% de toda la recaudación tributaria de la ciudad que se recolectó en el año fiscal de 2020, el cual terminó el 30 de junio de 2020. Este gráfico muestra en qué se empleó toda la recaudación tributaria de la ciudad.

cómo calculamos su estado de cuenta del impuesto inmobiliario

1
paso

DETERMINAR EL VALOR DEL MERCADO

Por lo general, valuamos su propiedad clase 2 con base en su potencial para producir ingresos.

2
paso

DETERMINAR EL VALOR TASADO

Multiplicamos el valor de mercado de su inmueble por 45% (su “nivel de tasación”) para determinar su “valor de tasación real”. El aumento en el valor tasado en edificios con 10 unidades o menos tiene un límite a cierto porcentaje fijado por la legislación estatal.

3
paso

DETERMINAR EL VALOR TASADO DE TRANSICIÓN

Integramos cambios al valor tasado de inmuebles clase 2 con más de 10 unidades a lo largo de un período de 5 años. Esto tiene como resultado un “valor tasado de transición” para su inmueble. Usamos el valor tasado de transición para calcular su estado de cuenta del impuesto inmobiliario si el valor tasado de transición es menor que su valor de tasación real.

4
paso

APLICAR EXENCIONES REGISTRADAS

La Ciudad de Nueva York ofrece recortes tributarios, conocidos como exenciones, a personas de la tercera edad, veteranos, miembros del clero, personas con discapacidad y otros propietarios. Restamos estos montos del valor tasado de su propiedad para determinar su valor imponible. (Visite www.nyc.gov/ownnexemption para más información).

5
paso

ESTADO DE CUENTA DEL IMPUESTO INMOBILIARIO

Calculamos el monto que usted debe en impuestos inmobiliarios al aplicar la tasa fiscal de la ciudad, un porcentaje establecido cada año por el concejo municipal a su valor imponible. Si su propiedad recibe un tipo de recorte tributario conocido como reducción de impuestos, lo restamos de su estado de cuenta para reducir el monto total que usted debe.

1 paso

Valor de mercado: cómo tasar su propiedad

El Departamento de Finanzas (Department of Finance) estima un valor de mercado para su inmueble con base en su potencial de producción de ingresos. Usamos el modelado estadístico y las revisiones de tasadores para estimar los ingresos y gastos de su inmueble con base en inmuebles en alquiler que son similares al suyo en materia de tamaño, ubicación, cantidad de unidades y edad.

CATEGORÍAS DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS

Los inmuebles en la Ciudad de Nueva York se dividen en cuatro clases, cada una valorada y tasada de manera diferente, de conformidad con la ley. La clase 2 incluye inmuebles residenciales con más de tres unidades, incluidas cooperativas y condominios.



Inmuebles con una a tres unidades habitacionales



Equipo de empresas de servicios públicos y propiedades de franquicia especial



Inmuebles con más de 4 unidades habitacionales, incluidas cooperativas y condominios



Todo el resto de bienes inmuebles, incluidos edificios para oficinas, fábricas, tiendas, y hoteles

Los valores de mercado se calculan de modo distinto para cada categoría tributaria. Para obtener información acerca de la manera en que se determina el valor de mercado para los inmuebles clase 1, 3 y 4, visite www.nyc.gov/finance.

valores de mercado para la clase 2

La legislación estatal requiere que el Departamento de Finanzas valúe todos los inmueble clase 2 como si produjeran ingresos. Para determinar su valor de mercado, usamos el modelado estadístico para calcular los ingresos y gastos típicos para propiedades similares a la suya en cuanto a tamaño, ubicación, edad y cantidad de unidades. El proceso varía según si su propiedad tiene más o menos de 10 unidades.

EDIFICIOS DE ALQUILER MÁS GRANDES



La mayoría de los propietarios de edificios en alquiler están obligados por ley a presentar una declaración de Estado de Cuenta de Gastos e Ingresos de Bien Inmueble (Real Property Income and Expense, RPIE). Para determinar el valor de mercado de su inmueble de alquiler, usamos información de ingresos y gastos para estimar sus ingresos netos actuales. Esta estimación incluye ajustes a la información presentada con base en nuestros modelos estadísticos y pautas de tasación.

Luego, aplicamos una tasa de capitalización a los ingresos netos estimados para calcular el valor de mercado de su propiedad. La tasa de capitalización es la tasa esperada de retorno con base en los ingresos generados por su inmueble. Puede encontrar la estimación de sus ingresos, gastos y tasa de capitalización en nuestro sitio web, www.nyc.gov/finance.

CONDOMINIOS Y COOPERATIVAS MÁS GRANDES (11 UNIDADES O MÁS)



La legislación estatal dicta que los condominios y las cooperativas se valúen como edificios de alquiler, y que tasemos su edificio como si estuviera produciendo ingresos.

Para determinar su valor de mercado, comparamos su edificio con edificios de alquiler similares. Usamos el modelado estadístico y las revisiones de tasadores para asignar ingresos y gastos estimados a su inmueble con base en inmuebles en alquiler que son similares al suyo en materia de tamaño, ubicación, cantidad de unidades y edad. Luego, aplicamos una tasa de capitalización a los ingresos netos estimados de su edificio. La tasa de capitalización es la tasa esperada de retorno con base en los ingresos asignados a su inmueble.

Puede encontrar los inmuebles comparables que se usaron para determinar su valor de mercado en www.nyc.gov/finance. También puede ver la estimación de ingresos, gastos y tasa de capitalización de su inmueble.

COOPERATIVAS: Se asigna un valor de mercado para el edificio completo. Puede ver el valor de mercado de su edificio en www.nyc.gov/finance.

CONDOMINIOS: Primero determinamos un valor de mercado para su edificio completo, y luego para cada unidad. Si su condominio fue creado después de julio de 2007, el valor de mercado de su unidad está basado en un porcentaje de interés brindado por la junta de su condominio. Este “factor de asignación de unidades” por lo general se incluye en el plan de oferta de ventas de su unidad.

EDIFICIOS MÁS PEQUEÑOS (10 UNIDADES O MENOS)



Los edificios clase 2 más pequeños también se tasan como inmuebles que producen ingresos. Sin embargo, dado que la mayoría de estos edificios no están obligados por ley a presentar un Estado de Cuenta de Gastos e Ingresos de Bien Inmueble, la técnica de tasación se simplifica usando el método de multiplicados de ingresos brutos. El Departamento de Finanzas:

- estima los ingresos típicos por pie cuadrado generados por inmuebles de alquiler comparables;
- genera un ingreso total para el edificio multiplicando los ingresos por pie cuadrado por la superficie total del edificio; y
- multiplica los ingresos estimados del edificio por un factor para generar el valor de mercado del inmueble. Por ejemplo, un edificio con un ingreso de \$100,000 y sujeto a un multiplicador de 10 se tasaría en \$1 millón.

2 paso

Valor de tasación real – Tasar su inmueble

Una vez determinado el valor de mercado de su inmueble, calculamos su valor tasado. Los valores tasados están basados en un porcentaje fijo del valor de mercado. Para la clase 2, el porcentaje de tasación es 45%: se multiplica su valor de mercado por 45% para obtener el valor tasado.

PROPIEDADES CLASE 2 CON 10 UNIDADES O MENOS:

Hay otro factor que afecta el cálculo del valor tasado para edificios clase 2 con 10 unidades o menos.

La legislación estatal limita cuánto puede aumentar el valor tasado de dichos edificios en la Ciudad de Nueva York cada año. El valor tasado no puede aumentar más del 8% con respecto al año anterior, o 30% a lo largo de cinco años. Por lo tanto, su valor tasado será cual sea menor: 45% de su valor de mercado, o el monto con límite.

Debido a los límites, la mayoría de los valores tasados para propiedades clase 2 son más bajos que el porcentaje de tasación del 45%. Esto significa que puede llevar muchos años para que el valor tasado de su propiedad se ponga al día con los cambios en su valor de mercado. Quizás se encuentre con que incluso cuando baja su valor de mercado, su valor tasado sigue subiendo porque aún es menos del 45% de su valor de mercado actual. (Tenga en cuenta que los cambios físicos realizados a su propiedad no tienen este límite. Se aplican en su totalidad a su valor de mercado, y luego se tasan al 15% del aumento para alteraciones y renovaciones y 45% para nuevas construcciones).

3 paso

Valor tasado de transición – Para inmuebles clase 2 con 11 unidades o más

Otro factor que influye sobre el cálculo de su valor tasado es un requisito conforme a la legislación estatal de que incorporemos los cambios a su valor tasado gradualmente a lo largo de un período de cinco años. Esto significa que aplicamos el 20% del cambio cada año durante 5 años. Cuando se realiza una nueva tasación cada año, cualquier cambio adicional se extiende nuevamente a lo largo de un período de cinco años.

En cualquier año dado, se aplican varios de estos valores que se deben incluir, lo que tiene como resultado un valor tasado de transición para su inmueble. La ley exige que usemos el valor tasado de transición para calcular su estado de cuenta del impuesto inmobiliario si el valor tasado de transición es menor que su valor de tasación real. (Tenga en cuenta que los cambios físicos a su propiedad no se incluyen lentamente. Se aplican en su totalidad a su valor de mercado y luego se multiplican por el coeficiente de tasación del 45%).

cómo determinamos el valor tasado de transición

PROPIEDADES CLASE 2 CON 11 UNIDADES O MÁS

Aquí tienen un ejemplo detallado sobre cómo se incorporan gradualmente las tasaciones de transición: se aplica el 20% del cambio a su valor tasado anual cada año, a lo largo de un período de cinco años.



Recuerde, la ley exige que usemos el monto inferior, sea el valor tasado o el de transición, para calcular su estado de cuenta del impuesto inmobiliario.



4 paso

Exenciones: reducción de su impuesto inmobiliario

La ciudad y el estado de Nueva York ofrecen algunas exenciones al impuesto inmobiliario a propietarios de inmuebles residenciales. Los propietarios de unidades tipo condominio las reciben para sus propias unidades. Cada año, el Departamento de Finanzas informa a las juntas de cooperativas cuáles de las unidades en sus edificios tienen exenciones personales, y luego las juntas asignan esos beneficios a las unidades de la cooperativa como parte de los cargos comunes. El estado de cuenta del impuesto inmobiliario que recibe en junio muestra las exenciones y reducciones de impuestos que recibirá en el próximo ejercicio fiscal, que comienza el 1 de julio.

- La fecha límite para solicitar la reducción de impuestos para cooperativas/condominios es el 15 de febrero.
- Fecha límite para solicitar exenciones personales es el 15 de marzo.

EXENCIONES PERSONALES

STAR Básica (Desgravación Impositiva Escolar)	STAR Mejorada	Exención para Propietarios de la Tercera Edad (SCHE)	Exención para Propietarios Discapacitados (Disabled Homeowners' Exemption, DHE)
Disponible para propietarios de viviendas, cooperativas y condominios con un ingreso bruto ajustado anual inferior a \$250k*.	Disponible para propietarios mayores de 65 años de edad con un ingreso anual inferior a \$90,550.	Disponible para propietarios mayores de 65 años de edad con un ingreso anual de \$58,399 o inferior.	Disponible para propietarios discapacitados con un ingreso anual de \$58,399 o inferior.

Exención para veteranos	Exención para víctimas de crimen discapacitadas y buenos samaritanos	Exención para miembros del clero
Disponible para ciertos veteranos, cónyuges/viudos de veteranos y padres Gold Star.	Disponible para víctimas de delitos y personas que se lesionaron al intentar impedir un delito o ayudar a una víctima. Los oficiales de policía no son elegibles. El propietario debe haber modificado la vivienda para adaptarla a su discapacidad.	Disponible para ciertos miembros del clero activos y retirados o sus cónyuges sobrevivientes que no se volvieron a casar.

* En 2016, de conformidad con la ley estatal, STAR pasó de ser una exención de impuesto inmobiliario a un crédito de impuesto sobre la renta. Los beneficiarios actuales de la exención de impuesto inmobiliario de STAR pueden continuar percibiéndola. Los nuevos solicitantes deben presentar una solicitud al estado para obtener el crédito. El crédito está disponible para viviendas con un ingreso anual de %500,000 o menos. Si usted es elegible, recibirá el crédito en forma de cheque. Por lo general, el valor del crédito en dólares será el mismo que el de la exención del impuesto inmobiliario.

¿Cuál es la diferencia entre las dos reducciones?

Exenciones

Una exención reduce su valor tasado antes de que se calculen sus impuestos.

Reducciones de impuestos

Una reducción rebaja sus impuestos luego de que estos ya se hayan calculado.

Visite www.nyc.gov/finance para obtener la información más actualizada acerca de las exenciones.

EXENCIONES PARA EDIFICIOS

421	J51
Una exención parcial del impuesto inmobiliario para la nueva construcción de edificios de apartamentos residenciales. Este programa es administrado por el Departamento de Desarrollo y Preservación de Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYC Department of Housing Preservation and Development). La exención es implementada por el Departamento de Finanzas.	Una exención parcial del impuesto inmobiliario para la renovación de edificios de apartamentos residenciales. Este programa es administrado por el Departamento de Desarrollo y Preservación de Vivienda de la Ciudad de Nueva York. La exención es implementada por el Departamento de Finanzas.

REDUCCIONES DE IMPUESTOS

Cooperativa/condominio	J51
Disminuye el importe de impuestos inmobiliarios adeudados por los propietarios de unidades tipo condominio o cooperativa. El edificio debe realizar la solicitud para el desarrollo entero.	Una reducción parcial del impuesto inmobiliario para la renovación de edificios de apartamentos residenciales. Este programa es administrado por el Departamento de Desarrollo y Preservación de Vivienda de la Ciudad de Nueva York. La reducción de impuestos es implementada por el Departamento de Finanzas.
Energía solar	Techo verde
Brinda una reducción del impuesto inmobiliario a las propiedades que usan energía solar a través de paneles solares. Este programa es administrado por el Departamento de Edificaciones de la Ciudad de Nueva York (NYC Department of Buildings). La reducción de impuestos es implementada por el Departamento de Finanzas.	Una reducción del impuesto inmobiliario única para propiedades que tienen techos verdes. Este programa es administrado por el Departamento de Edificaciones de la Ciudad de Nueva York (NYC Department of Buildings). La reducción de impuestos es implementada por el Departamento de Finanzas.

5 paso

Su Estado de Cuenta del Impuesto Inmobiliario

Aquí tiene un ejemplo de un estado de cuenta del impuesto inmobiliario para una cooperativa clase 2 con más de 10 unidades. Los propietarios de cooperativas no reciben este estado de cuenta, pero se envía por correo a la junta cooperativa, que luego asigna impuestos inmobiliarios a cada unidad como parte de sus cargos comunes.

Valor de mercado
El Departamento de Finanzas asigna un valor de mercado a su inmueble con base en su potencial de producción de ingresos. Usamos el modelado estadístico y las revisiones de tasadores para asignar ingresos y gastos estimados a su inmueble con base en inmuebles en alquiler que son similares al suyo en materia de tamaño, ubicación, cantidad de unidades y edad.

Valor tasado
Su valor tasado es el menor de dos números: su valor de tasación real o su valor tasado de transición.

Exenciones
El valor de sus exenciones se deduce de su valor tasado.

Valor imponible
El valor imponible es su valor de tasación real o su valor tasado de transición (cual sea menor) menos cualquier exención que reciba. Este es el monto sobre el cual se le cobran impuestos.

Tasa de impuesto
Calculamos el monto que usted debe en impuestos inmobiliarios al aplicar la tasa fiscal de la ciudad, un porcentaje establecido cada año por el concejo municipal a su valor imponible. Su tasa de impuesto inmobiliario para el ejercicio fiscal (1 de junio al 30 de junio) no se finaliza hasta noviembre.

Impuesto inmobiliario anual
Si usted recibe alguna reducción de impuestos, estos se restan del monto de sus impuestos para determinar el estado de cuenta final de su impuesto inmobiliario.



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	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.

repaso: cómo calculamos su estado de cuenta del impuesto inmobiliario

IMPUESTO INMOBILIARIO ANUAL = {(VALOR TASADO MENOS LAS EXENCIONES) (X) TASA DE IMPUESTOS} MENOS LAS REDUCCIONES

1
Paso

VALOR DE MERCADO:

El Departamento de Finanzas estima un valor de mercado para su inmueble con base en su potencial de producción de ingresos.

2
Paso

VALOR DE TASACIÓN REAL:

Valor de mercado × 45% (nivel de tasación) = Valor tasado (los edificios con 10 unidades o menos tienen un límite)

3
Paso

VALOR TASADO DE TRANSICIÓN:

Incorporación gradual del 20% de los cambios de tasación para propiedades con 11 unidades o más

4
Paso

VALOR IMPONIBLE:

Valor tasado o valor tasado de transición - exenciones = valor imponible

5
Paso

IMPUESTO INMOBILIARIO ANUAL:

Valor imponible x Tasa de impuestos - Reducciones de impuestos

cómo pagar su estado de cuenta del impuesto inmobiliario

Su estado de cuenta del impuesto inmobiliario está basado en su valor imponible, lo que incluye cualquier cambio por la Comisión Tributaria de la Ciudad de Nueva York (NYC Tax Commission). (Encontrará más información sobre la Comisión Tributaria en la página 18 de esta guía). Tenga en cuenta que los propietarios de unidades cooperativas no pagan el impuesto directamente. Está incluido en su alquiler o como parte de los cargos comunes de una unidad cooperativa.

Puede ver y pagar su estado de cuenta del impuesto inmobiliario en www.nyc.gov/finance. Puede pagar mediante cheque electrónico o con tarjeta de crédito o débito (tenga en cuenta que el uso de una tarjeta conlleva un cargo). También puede enviar su pago por correo. Asegúrese de seguir las instrucciones de pago en su estado de cuenta.

Los estados de cuenta del impuesto inmobiliario se envían por correo trimestralmente a las viviendas con un valor tasado de \$250,000 o menos y semestralmente a las viviendas tasadas en más de \$250,000. Los estados de cuenta trimestrales vencen el 1 de julio, 1 de octubre, 1 de enero y 1 de abril; por lo general, se le enviará su estado de cuenta por correo un mes antes de su fecha de vencimiento. Los estados de cuenta semestrales se envían por correo un mes antes de sus fechas de vencimiento el 1 de enero y el 1 de julio.

¿PIENSA PAGAR LOS IMPUESTOS INMOBILIARIOS MEDIANTE UN BANCO O UNA EMPRESA DE SERVICIOS HIPOTECARIOS?

No recibirá un estado de cuenta del impuesto inmobiliario en el correo a menos que sea responsable de pagar otros cargos, como reparaciones de acera o de emergencia. Estos cargos no se incluyen en el pago que realiza su banco o empresa hipotecaria; debe pagarlos usted mismo.

aviso del valor del inmueble



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.

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

UN AVISO ANUAL CON DETALLES ACERCA DE SU PROPIEDAD

Uno de los documentos más importantes que usted recibirá del Departamento de Finanzas es el Aviso del Valor Tasado de la Propiedad (Notice of Property Value, NOPV). Cada mes de enero, recibirá por correo el NOPV, que le indicará nuestra estimación del valor del mercado y del valor tasado de su inmueble.

Además de su valor de mercado y valor tasado, el NOPV indicará sus exenciones actuales.

El NOPV no es un estado de cuentas y no requiere ningún pago. Usted querrá mantener el aviso en el expediente y consultarlo según sea necesario a lo largo del año.

Aquí tiene un ejemplo de un NOPV para un inmueble clase 2 con 11 unidades o más:

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.

Página 1 del NOPV

Página 3 del NOPV

● Valor de mercado

El Departamento de Finanzas estima un valor de mercado para su inmueble con base en su potencial de producción de ingresos. Usamos el modelado estadístico y las revisiones de tasadores para asignar ingresos y gastos estimados a su inmueble con base en inmuebles en alquiler que son similares al suyo en materia de tamaño, ubicación, cantidad de unidades y edad.

● Valor tasado

Una vez determinado el valor de mercado de su inmueble, calculamos su valor de tasación real. Los valores tasados están basados en un porcentaje fijo del valor de mercado. Para la clase 2, el porcentaje de tasación es 45%: se multiplica su valor de mercado por 45% para obtener el valor de tasación real.

● Exenciones

El NOPV indica las exenciones que recibe actualmente y le informa sobre su valor de exención: la reducción en valor tasado como resultado de sus exenciones.

● Valor imponible

El valor imponible es su valor tasado menos cualquier exención que reciba. Para edificios con 11 unidades o más, el valor imponible es su valor de tasación real o su valor tasado de transición (cual sea menor) menos cualquier exención que reciba. El valor imponible es el monto sobre el cual se le cobran impuestos.

● Impuesto inmobiliario estimado

El NOPV brinda una estimación de su impuesto inmobiliario para el próximo ejercicio fiscal. Si bien este número es únicamente una estimación, puede ayudarlo a planificar para el año próximo.

● Valor tasado de transición

Si su propiedad tiene 11 unidades o más, y su valor de tasación real ha aumentado, incorporaremos los cambios gradualmente para que su valor sujeto a tasa de impuesto no aumente en más del 20% del aumento en un año.

● Descripción del inmueble

Si usted recibe alguna reducción de impuestos, estos se restan del monto de sus impuestos para determinar el estado de cuenta final de su impuesto inmobiliario.

Identificación del inmueble: BBL

Todos los inmuebles de la Ciudad de Nueva York tienen un identificador único conocido como número de distrito, cuadra y solar (borough-block-lot number, BBL). El BBL actúa como su número de cuenta del Departamento de Finanzas y aparecerá en casi todos los avisos o informes que reciba de nosotros. Asegúrese de tener a mano su BBL cuando se ponga en contacto con el Departamento de Finanzas (Department of Finance, DOF): esto nos ayudará a solucionar su problema más rápidamente.

El número del distrito siempre está primero:

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

El número de la cuadra va segundo:

Puede estar formado por hasta cinco dígitos.

El número de solar va último:

Puede estar formado por hasta cuatro dígitos.

cómo apelar el valor tasado en su NOPV

Si cree que el valor tasado que hemos fijado es muy alto, tiene derecho a apelar ante la Comisión Tributaria de la Ciudad de Nueva York, un organismo municipal independiente con la potestad de cambiar el valor tasado de su inmueble y su clase fiscal, para que revise las determinaciones de exención. No necesita que un abogado realice la presentación ante la Comisión Tributaria, y usted no está obligado a asistir a una audiencia en persona, aunque puede hacerlo si así lo desea.

Para presentar una apelación, visite la Comisión Tributaria en www.nyc.gov/taxcommission. En la pestaña “Forms” [Formularios], seleccione el enlace “General Instructions” [Instrucciones generales] y el formulario de revisión TC 600 “How to Appeal a Tentative Assessment” [Cómo apelar a una tasación tentativa]. Hay formularios impresos disponibles en los centros empresariales del DOF y en la oficina de la Comisión Tributaria en 1 Centre Street, Room 2400, New York, NY 10007. (Necesitará una identificación con fotografía para ingresar al edificio). El plazo para enviar una apelación para su inmueble clase 2 es el 1 de marzo. Esto significa que la Comisión Tributaria debe recibir su apelación antes del 1 de marzo: no basta con enviar por correo su apelación en esa fecha.

Los propietarios de cooperativas, condominios y edificios de alquiler presentan apelaciones en nombre de sus edificios completos. Los propietarios de unidades tipo condominio individuales también pueden presentar apelaciones por separado.

Tenga en cuenta que si tiene un inmueble clase 2 más pequeño (10 unidades o menos), debe comprobar que el valor de su inmueble es menor que su valor de mercado vigente para que la Comisión Tributaria reduzca su tasación. El valor vigente de mercado de su inmueble es su valor tasado, antes de las exenciones, dividido entre 45%.

Si existe algún error en los hechos en su NOPV (por ejemplo, la descripción de su propiedad es incorrecta), infórmelo al Departamento de Finanzas al llenar un formulario de “solicitud de actualización”, disponible en www.nyc.gov/finance o llamando al 311. Si no está de acuerdo con el valor de mercado estimado en su NOPV, puede llenar un formulario de “solicitud de revisión” disponible en www.nyc.gov/finance o llamando al 311. (Recuerde que llenar cualquiera de estos formularios para el DOF no sustituye la apelación de su valor tasado ante la Comisión Tributaria).

recursos

OFICINA DEL DEFENSOR DEL CONTRIBUYENTE (OFFICE OF THE TAXPAYER ADVOCATE)

Si ha hecho un esfuerzo razonable por resolver un problema fiscal ante el Departamento de Finanzas, pero siente que no ha recibido ninguna respuesta satisfactoria, la Defensoría del Contribuyente puede ayudar.

Para obtener ayuda de la Defensoría del Contribuyente, visite www.nyc.gov/taxpayeradvocate y complete el formulario DOF-911, “Request for Help from the Office of the Taxpayer Advocate” (Solicitud de ayuda de la Defensoría del Contribuyente). También puede comunicarse directamente con la Defensoría del Contribuyente en:

Teléfono: (212) 748-4785

Fax: (646) 500-6907

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

LA COMISIÓN TRIBUTARIA DE NYC

La Comisión Tributaria de la Ciudad de Nueva York es un organismo independiente con la potestad para cambiar el valor tasado, la clase fiscal y las exenciones de su inmueble.

Todos los formularios de apelación están disponibles en el sitio web de la Comisión Tributaria, www.nyc.gov/taxcommission. También puede llamar a la Comisión Tributaria al (212) 669-4410.

su año en impuestos inmobiliarios



