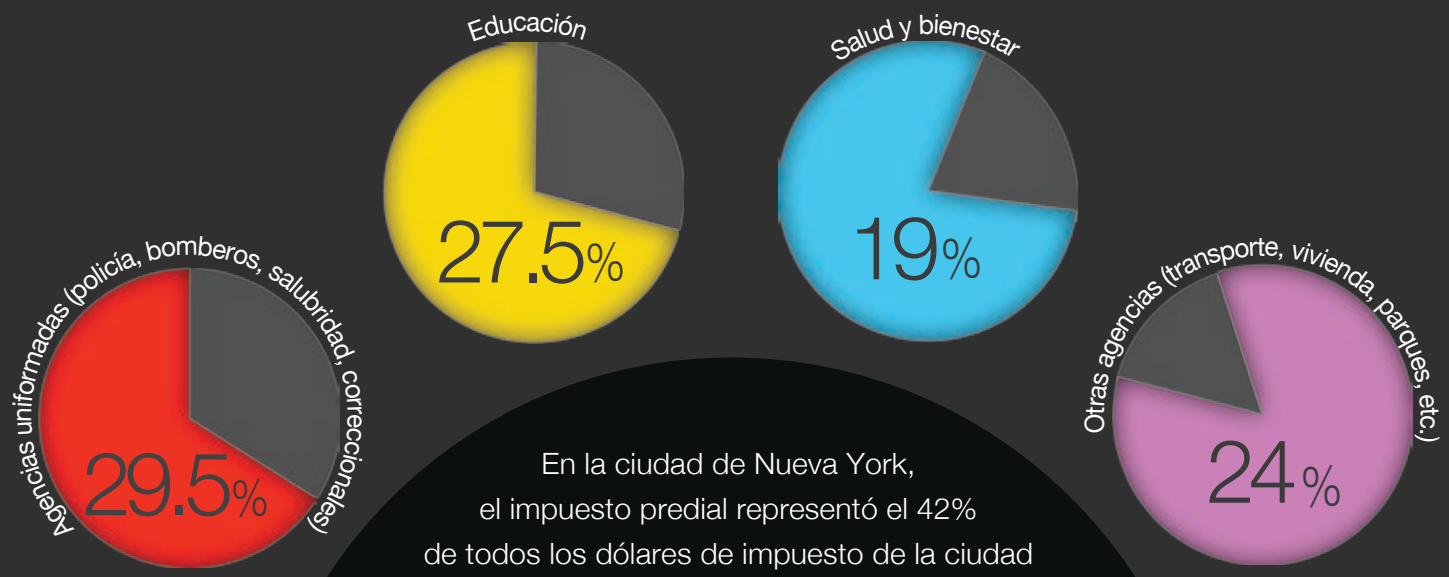
Impuestos prediales
RESIDENCIALES EN NYC

Clase Uno

Viviendas para una dos tres familias

Department of Finance

¿A DÓNDE VAN sus dólares de impuesto?



En la ciudad de Nueva York, el impuesto predial representó el 42% de todos los dólares de impuesto de la ciudad recolectados en el año fiscal 2015 que terminó el 30 junio de 2015. Esta tabla muestra cómo se gastaron todos los dólares de impuestos de la ciudad.

¿Cómo llegamos a su cuenta de impuesto predial?

A CONTINUACIÓN UNA FÓRMULA PARA DETERMINAR LOS IMPUESTOS PARA SU PROPIEDAD CLASE 1:
IMPUESTO PREDIAL ANUAL ={(VALOR ESTIMADO MENOS EXENCIONES) (X) TARIFA DE IMPUESTO} MENOS DEDUCCIONES

Esta fórmula consiste en 4 pasos:

1 paso

DETERMINAR EL VALOR DEL MERCADO

Avaluamos su propiedad Clase 1 con base en precios de propiedades similares que se vendieron en su vecindario.

2 paso

DETERMINAR EL VALOR ESTIMADO

Valor del mercado X nivel de valuación (modificado por límites en aumentos de valuación) = Valor estimado

3 paso

APLICAR EXENCIONES EN ARCHIVO

Valor estimado — exenciones (reducciones a la valuación) = Valor gravable

4 paso

CUENTA DE IMPUESTO PREDIAL

Valor gravable X tarifa de impuestos — deducciones (reducciones al impuesto) = Impuesto predial

1 paso

Valor del mercado. Avaluando su propiedad.

Finance asigna Valores del Mercado a todas las propiedades en la Ciudad de Nueva York, aproximadamente 1,045,000 propiedades cada año. El Valor del Mercado es el valor de su propiedad determinado por Finance con base en la clasificación de su propiedad y requerimientos estipulados por la Ley del Estado de Nueva York.

CLASES DE IMPUESTO PREDIAL

La propiedad en la Ciudad de Nueva York se divide en diferentes clases, y la ley trata a cada una de manera diferente. El tipo de propiedad que usted posee determina su clase y cómo se calcula el valor de la propiedad. Asignamos un valor del mercado a su propiedad clase 1 usando modelos estadísticos para analizar precios de propiedades similares que se vendieron en su vecindario en los tres años previos. Propiedades similares tienen un tamaño y ubicación similar a la suya.

Propiedades residenciales de una a tres unidades

Propiedad que es equipo de empresas de servicios públicos y de franquicia especial

Propiedad residencial con más de tres unidades incluyendo cooperativas y condominios

Todos los demás bienes inmuebles, incluyendo edificios de oficinas, fábricas, almacenes, hoteles y apartamentos

Las clases de impuestos pagan cada una un porcentaje diferente de impuesto predial en la Ciudad de Nueva York. La porción de impuesto predial de cada clase se denomina su "porcentaje de clase". La ley del Estado de Nueva York establece límites sobre cuánto puede aumentar el porcentaje de clase anualmente. El Concejo de la Ciudad puede solicitar que una legislatura estatal reduzca esos aumentos. Una vez que se establecen para el año, los porcentajes de clase se usan para determinar las tarifas de impuesto para cada clase. Aunque el valor del mercado de las propiedades de clase 1 es de cerca de 46% del valor del mercado de toda la propiedad gravable en la ciudad, los contribuyentes de clase 1 pagan cerca del 15.5% del impuesto predial de la ciudad.

AÑO FISCAL 2016	CLASE 1	CLASE 2	CLASE 3	CLASE 4
Tarifas de impuesto	19.554%	12.883%	10.813%	10.656%
Valor del Mercado	45.63%	24.19%	3.17%	27.01%
% de impuestos prediales de la ciudad pagados	15.03%	36.55%	6.04%	42.38%

Nota: Esos valores son aproximados. El Año Fiscal 2016 es desde julio 1 de 2015 hasta junio 30 de 2016.

2 paso

Valor estimado. Avaluando su propiedad.

Una vez que hayamos determinado su valor del mercado, calculamos su valor estimado. Los valores estimados se basan en un porcentaje establecido del valor del mercado. Para clase 1, el porcentaje de valuación es de 6%, así que su valor del mercado se multiplica por 6% para llegar al valor estimado.

Hay otro factor que afecta el cálculo del valor estimado: la ley estatal limita cómo puede aumentar el valor estimado de una propiedad de clase 1 en la Ciudad de Nueva York cada año. No puede subir más del 6% respecto al año anterior o el 20% en cinco años. Por lo tanto, su valor estimado será el que sea más bajo: 6% de su valor del mercado o el valor límite máximo. Debido a los límites, la mayoría de valores estimados para propiedades de clase 1 son más bajos que el porcentaje de valuación de 6%. Esto significa que puede tomar muchos años para que los valores estimados se igualen con el valor del mercado. Usted puede encontrar que aún cuando su valor del mercado se reduce, su valor estimado continúa subiendo debido a que todavía es menos del 6% de su valor del mercado actual. Si su valor del mercado fuera a duplicarse, tomaría 18 años para que su valor estimado llegue al 6% del valor del mercado.

CÓMO FUNCIONA EL LÍMITE DEL 6%

A continuación un ejemplo de cómo funciona el límite en los aumentos de valuación.

EJEMPLO DE UNA VIVIENDA PARA 1 A 3 FAMILIAS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3
Valor del mercado	100,000	150,000	140,000
Valor estimado si los aumentos no tuvieran límite	6,000	9,000	8,400
Valor estimado con el límite en los aumentos	6,000	6,360	6,741

3 paso

Exenciones. Reduciendo su impuesto predial.

La Ciudad y el Estado de Nueva York ofrecen varias exenciones de impuesto predial a los dueños de propiedad residencial. La cuenta de impuesto predial que usted recibe en junio muestra exenciones y deducciones que usted tiene para el siguiente año tributario que empieza en julio 1. La fecha límite para aplicar para exenciones es el 15 marzo para que su exención empiece en julio 1 del mismo año. Tenga en cuenta que nos estamos enfocando en exenciones en esta sección debido a que las deducciones son principalmente para otras clases de impuesto predial.

¿Quiere aplicar para una exención? ¿Aprender más acerca de deducciones? ¿Consultar las exenciones y deducciones para su propiedad? Visite nyc.gov/finance

Exenciones. ¿Que son?, ¿Quién puede solicitarlas?, ¿Qué puede ahorrar usted?

	STAR (Alivio al impuesto escolar) STAR básico	STAR mejorado	Exención para propietarios de inmuebles ciudadanos adultos (SCHE)	Exención para propietarios de inmuebles discapacitados (DHE)
ELEGIBILIDAD	Disponible para todos los propietarios de viviendas, cooperativas y condominios con ingreso bruto ajustado de $500,000 o menos siempre que al menos un propietario use la propiedad como su residencia principal. No hay requerimiento de edad.	Disponible para adultos (edades de 65 años o mayores) con ingresos brutos ajustados anuales de $84,550 o menos. Para solicitar ya sea STAR básico o mejorado complete y presente una Solicitud de exención para propietarios.	Disponible para adultos (edad 65 años o mayores) con ingresos brutos ajustados anuales de menos de $37,400. Para solicitar, complete y presente la Solicitud de exención para propietarios.	Disponible para propietarios de viviendas con discapacidades que tienen ingresos brutos ajustados anuales de menos de $37,400. Para solicitar, complete y presente la Solicitud de exención para propietarios.
BENEFICIO	Ahorros de impuesto: Aproximadamente $300/año.	Ahorros en impuestos: Aproximadamente $600/año.	Reduce el valor estimado entre 5 y 50%, dependiendo del ingreso. Los ahorros en impuestos varían con base en el nivel de beneficio y en el valor estimado.	Reduce el valor estimado entre 5 y 50% dependiendo del ingreso. Los ahorros en impuestos varían con base en el nivel de beneficio y en el valor estimado.

¿Cuál es la diferencia entre las dos reducciones?

Exenciones
Una exención reduce su valor estimado antes de calcular sus impuestos.

Deducciones
Una deducción reduce sus impuestos después de que ya han sido calculados.

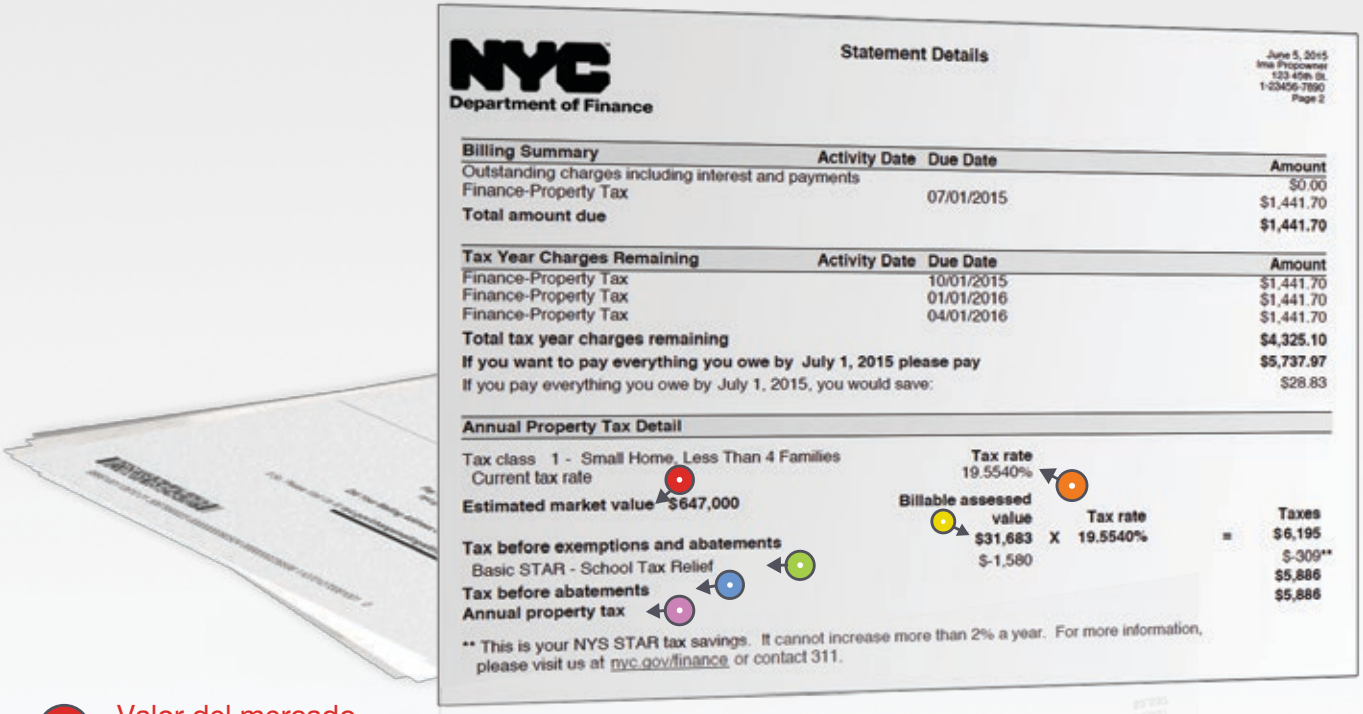
Los requerimientos para elegibilidad para exención y beneficios pueden cambiar por ley. Visite nyc.gov/finance para conocer la información más actualizada acerca de las exenciones.

	Exención para veteranos	Exención para víctima de crimen incapacitada y Buen Samaritano	Excepción para Clero
ELEGIBILIDAD	Disponible para veteranos de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos que sirvieron durante periodos designados de conflicto, sus cónyuges, viudas/viudos de veteranos elegibles, y padres de Gold Star (ej., padres de soldados muertos en combate). Para aplicar, complete y presente una Solicitud de exención para propietarios.	Alivio tributario para víctimas de crímenes que sufrieron una discapacidad como resultado del crimen y para los Buenos Samaritanos que sufrieron una discapacidad mientras intentaban evitar un crimen o ayudar a la víctima. Los oficiales de policía no son elegibles. Los solicitantes elegibles deben modificar sus viviendas para acomodarlos a su discapacidad. Para aplicar, complete y presente la Solicitud de exención de víctima de crimen/Buen Samaritano.	Disponible para los miembros del clero cuyo trabajo principal es ministerial, miembros retirados del clero y viudas/viudos de miembros del clero. El miembro del clero, no la organización religiosa, debe ser el propietario de la vivienda. Para aplicar, complete y presente la Solicitud de exención para propietarios.
BENEFICIO	El nivel de beneficio depende de si el veterano sirvió en un área de combate y/o fue discapacitado durante el servicio. Los ahorros de impuesto pueden variar en el nivel de beneficio y valor estimado.	Compensa a la vivienda-propietario por costos de renovaciones al inmueble para acomodarse a la discapacidad.	Reduce el valor estimado de la vivienda en $1,500. Ahorros en impuestos: Aproximadamente $256/año.

4 paso

Su cuenta de impuesto predial anual — Clase 1

A continuación un ejemplo de una cuenta de impuesto predial anual para clase 1, junto con una explicación de cada uno de los valores indicados.



NYC Department of Finance

Statement Details

June 5, 2015
Ima Propowner
123 45th St.
1-23456-7890
Page 2

Billing Summary	Activity Date	Due Date	Amount
Outstanding charges including interest and payments			$0.00
Finance-Property Tax		07/01/2015	$1,441.70
Total amount due			**$1,441.70**

Tax Year Charges Remaining	Activity Date	Due Date	Amount
Finance-Property Tax		10/01/2015	$1,441.70
Finance-Property Tax		01/01/2016	$1,441.70
Finance-Property Tax		04/01/2016	$1,441.70
Total tax year charges remaining			**$4,325.10**
If you want to pay everything you owe by July 1, 2015 please pay			**$5,737.97**
If you pay everything you owe by July 1, 2015, you would save:			$28.83

Annual Property Tax Detail

Tax class 1 - Small Home, Less Than 4 Families					
Current tax rate		Tax rate 19.5540%			
Estimated market value	**$647,000**				
		Billable assessed value	**Tax rate**		**Taxes**
Tax before exemptions and abatements		**$31,683**	**X 19.5540%**	=	**$6,195**
Basic STAR - School Tax Relief		$-1,580			$-309**
Tax before abatements					**$5,886**
Annual property tax					**$5,886**

** 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.

Valor del mercado
Finance avalúa su propiedad con base en tres años de ventas comparables usando modelado estadístico.

Valor estimado
Su valor estimado se toma de lo que sea menor: su valor del mercado multiplicado por el 6%, o el valor límite.

Valor de exención
El valor de las exenciones que se reducen del valor estimado.

Valor gravable
El valor gravable es el valor estimado menos el valor de la exención.

Tarifa de impuesto
La tarifa de impuesto predial aprobada por la Ciudad para la propiedad clase 1; aplicada al valor gravable para calcular su impuesto predial. La tarifa de su impuesto predial no se finaliza hasta que se determine su porcentaje de clase cada año.

Impuesto predial anual
Si usted tiene algunas deducciones, se aplican y se restan del valor de sus impuestos para determinar su cuenta de impuesto predial final.

Consulte su cuenta de impuesto predial en nyc.gov/finance.

Revisión sobre cómo obtenemos su cuenta de impuesto predial.

IMPUESTO PREDIAL ANUAL ={(VALOR ESTIMADO MENOS EXENCIONES) (X) TARIFA DE IMPUESTO} MENOS DEDUCCIONES

1 paso

VALOR DEL MERCADO:
$647,000

2 paso

VALOR ESTIMADO: Valor efectivo del mercado X nivel de valuación (modificado por valor límites en aumentos de valuación) $31,683

3 paso

EXENCIONES: Valor estimado - exenciones = Valor gravable
$31,683 -$1,580 = $30,103

4 paso

IMPUESTO PREDIAL ANUAL: Valor gravable X Tarifa de impuestos* - Deducciones
$30,103 X 19.5540% = $5,886

**Tarifa de impuesto para el año gravable 2015/16; las tarifas varían de año a año.*

Pagando su cuenta de impuesto predial

Recuerde que su cuenta de impuesto predial se basa en su valuación, incluyendo cualquier cambio hecho por la Comisión de Impuestos de la Ciudad de Nueva York. Una vez que reciba su cuenta, le sugerimos que la revise cuidadosamente. Para su conveniencia, usted puede ver sus cuentas de impuesto predial en línea en nyc.gov/finance.

¿Cómo puede pagar? Usted puede pagar en línea usando banca en el hogar, ya sea a través de su banco o en un sitio web para pago de cuentas en línea. Usted puede pagar con cheque electrónico o con tarjeta de crédito o débito (tenga en cuenta que hay una tarifa por usar una tarjeta). Usted también puede enviarnos su pago por correo electrónico. Siga cuidadosamente las instrucciones de pago que no están en su cuenta.

A continuación lo que usted puede esperar en términos de programa de pago:

- **PAGOS TRIMESTRALES**
  Todas las propiedades con valor estimado de $250,000 o menos deben hacer pagos de impuestos cuatro (4) veces al año. Las cuentas de impuesto predial trimestral se envían por correo cuatro veces al año. Usualmente se envían un mes antes del vencimiento de los impuestos; las fechas de vencimiento son julio 1, octubre 1, enero 1 y abril 1.
- **PAGOS SEMESTRALES**
  Todas las propiedades con un valor estimado de más de $250,000 deben hacer pagos de impuestos dos (2) veces al año. Las cuentas de impuesto predial semestral se envían por correo dos veces al año, usualmente un mes antes del vencimiento de los impuestos en julio 1 y enero 1.

PAGANDO LOS IMPUESTOS PREDIALES A TRAVÉS DE UN BANCO O COMPAÑÍA DE SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN HIPOTECARIA.

Usted no recibirá una cuenta de impuesto predial por correo a no ser que usted sea responsable de pagar otros cargos, tales como reparaciones de aceras y de reparaciones de emergencia. Puesto que esos cargos no se incluyen en el pago hecho por su banco o compañía de servicio de administración hipotecaria; debe pagarlos usted mismo.

Notificación de valor de la propiedad

SU NOTIFICACIÓN ANUAL CON DETALLES ACERCA DE SU PROPIEDAD

Todas las propiedades son avaluadas por ley de acuerdo con la condición física de la propiedad el 5 de enero. Pronto después, enviamos por correo a los dueños de propiedades de la Ciudad de Nueva York una Notificación de valor de propiedad (NOPV).

Usted encontrará que la NOPV tiene información detallada importante acerca de su propiedad, incluyendo el cálculo por parte de Finance de los valores de mercado y avalúo de su propiedad. Tenga en cuenta que la NOPV no es una cuenta de impuestos y no requiere pago. La información se usará para el año tributario que empieza en julio 1.

La NOPV también menciona cualquier exención que usted tenga en el año tributario actual y puede mencionar algunas de sus exenciones para el siguiente año tributario dependiendo de cuándo las solicitó.

A continuación un ejemplo de una NOPV para Clase 1.

Valor del mercado

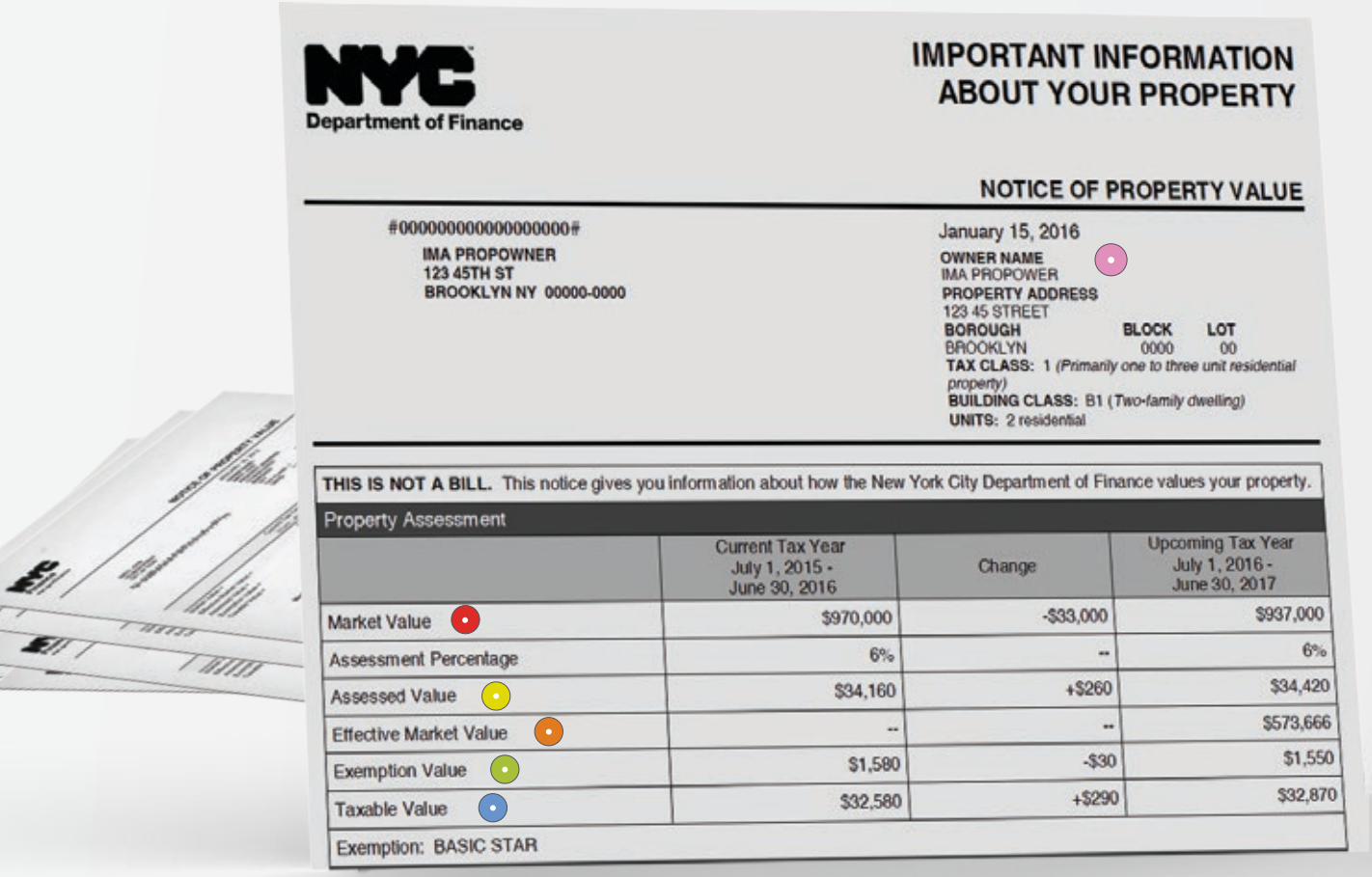
Avaluamos su propiedad de Clase 1 con base en los precios de propiedades similares que se vendieron en su vecindario usando modelado estadístico.

Valor efectivo del mercado

Si su valor estimado ha llegado al límite como se estipula en la Ley Estatal (en lugar de al 6% del valor del mercado), entonces usted encontrará un “valor efectivo del mercado” en su NOPV. El valor efectivo del mercado tiene en cuenta su valor estimado límite. Se calcula dividiendo su valor estimado (con base en los límites) multiplicado por el 6%. Este valor es significativo si usted impugna el valor de su propiedad debido a que usted debe probar que su propiedad vale menos que su valor efectivo del mercado para ganar su disputa.

Valor evaluado

Su valor estimado se toma de lo que sea menor: su valor del mercado multiplicado por 6%, o el valor límite estipulado por la ley del Estado de Nueva York. Para información más detallada sobre valor estimado, visite la página 5 para más información.



NYC Department of Finance

IMPORTANT INFORMATION ABOUT YOUR PROPERTY

NOTICE OF PROPERTY VALUE

#0000000000000000000#
IMA PROPOWNER
123 45TH ST
BROOKLYN NY 00000-0000

January 15, 2016
OWNER NAME
IMA PROPOWER
PROPERTY ADDRESS
123 45 STREET
BOROUGH BLOCK LOT
BROOKLYN 0000 00
TAX CLASS: 1 (Primarily one to three unit residential property)
BUILDING CLASS: B1 (Two-family dwelling)
UNITS: 2 residential

THIS IS NOT A BILL. This notice gives you information about how the New York City Department of Finance values your property.

Property Assessment

	Current Tax Year July 1, 2015 - June 30, 2016	Change	Upcoming Tax Year July 1, 2016 - June 30, 2017
Market Value	$970,000	-$33,000	$937,000
Assessment Percentage	6%	--	6%
Assessed Value	$34,160	+$260	$34,420
Effective Market Value	--	--	$573,666
Exemption Value	$1,580	-$30	$1,550
Taxable Value	$32,580	+$290	$32,870
Exemption: BASIC STAR			

Descripción de la propiedad

Información básica de la propiedad: titularidad, descripción, clasificación y BBL.

Identificación de la propiedad: BBL

Cada propiedad en la Ciudad de Nueva York se identifica por un grupo de tres números llamados Condado, Cuadra y Lote (BBL por sus siglas en inglés). Las BBL se usan para identificar inmuebles para impuestos, zonificación, construcción y otros propósitos. Finance usa esos números en la mayor parte de la correspondencia sobre propiedades. Asegúrese de tener su BBL a la mano cuando contacte a Finance, esto le ayudará a resolver su problema más rápidamente.

El número de Condado siempre va primero:

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

El número de cuadra es el segundo

Puede ser de hasta 5 dígitos.

El número de lote es el último

Puede ser de hasta 4 dígitos.

Exenciones

Sus exenciones se mencionan acá. Las exenciones reducen su valor estimado antes de calcular sus impuestos.

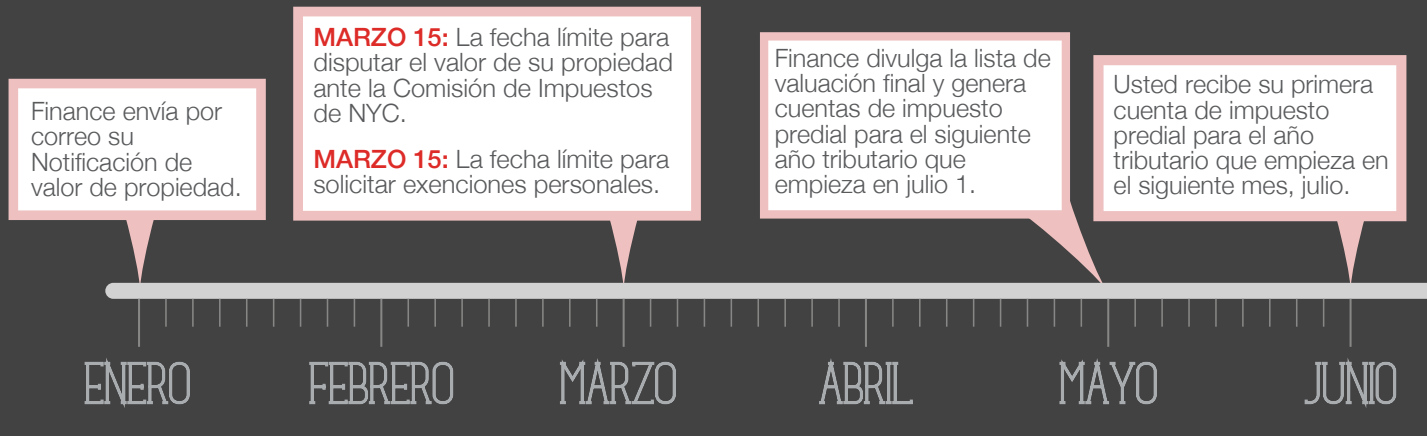
QUÉ HACER SI USTED PIENSA QUE SU NOTIFICACIÓN DE VALOR DE PROPIEDAD

TIENE INFORMACIÓN INCORRECTA

Si usted cree que el valor estimado determinado para su propiedad es demasiado alto, usted tiene derecho a apelar ante la Comisión de Impuestos de la Ciudad de Nueva York, una agencia de la ciudad que es independiente. La Comisión de Impuestos tiene la autoridad para cambiar la clase de impuesto de su propiedad, reducir su valuación o ajustar exenciones. Usted no necesita un abogado para apelar ante la Comisión de impuestos, y no se requiere que asista a una audiencia personal (a no ser que usted quiera hacerlo).

- Los formularios de solicitud para presentar una apelación ante la Comisión de Impuestos se deben recibir hasta el 15 marzo y se pueden encontrar visitando el sitio web de la Comisión de Impuestos: nyc.gov/html/taxcomm
- Tenga en cuenta que usted debe probar que el valor de su propiedad es menor que su valor efectivo del mercado para que la Comisión de Impuestos disminuya su valuación.
- Si usted no está de acuerdo con la determinación de la Comisión de Impuestos tiene derecho a una revisión posterior presentando una Petición de revisión de valuación por reclamo (SCARP) ante la Corte Suprema del Estado de Nueva York. Las solicitudes para SCARP están disponibles en el sitio web de la Oficina de Administración de Tribunales del Estado de Nueva York: nycourts.gov, y la fecha límite para presentarla es el 25 de octubre.
- Si usted desea informarnos acerca de una discrepancia relacionada con su propiedad (por ejemplo, la descripción de su propiedad no es la correcta), usted puede presentar una solicitud para actualización ante Finance. Este formulario se debe presentar a más tardar el 15 marzo y se puede encontrar en nuestro sitio web: nyc.gov/finance entre el 15 de enero y el 15 de marzo de cada año.
- Es importante recordar que presentar este formulario ante Finance no es un sustituto de la apelación de su valor estimado ante la Comisión de Impuestos.

Su año en



Preguntas acerca de valores de propiedad

P ¿Qué significan los valores del mercado de Finance para su precio potencial de ventas?

R Nuestro valor del mercado es para propósitos tributarios. Basamos nuestro valor del mercado en tres años de datos sobre ventas comparables. Depende de usted establecer su precio de venta al valor que usted considere que es apropiado.

P ¿Por qué ha cambiado el valor estimado de su propiedad?

R

- Los valores del mercado cambian, esto se puede ver por precios de venta recientes de viviendas similares a las suyas.
- Usted hizo nueva construcción o renovaciones (esto significa que usted no está sujeto al precio límite usual en valores estimados).
- Usted perdió una exención/deducción o su valor se redujo.
- Su valor estimado se está igualando a cambios previos en el valor del mercado.

Impuestos prediales

Empieza un nuevo año tributario; a usted se le aplican impuestos a la tarifa tributaria del año anterior.

El Concejo de la Ciudad vota sobre las tarifas de impuestos y el alcalde las aprueba. Se completan en noviembre cuando se determinan los porcentajes de clase. Debido a que estamos casi a mitad del año tributario desde cuando se aplican esas tarifas, sus impuestos para la primera parte del año se re-calculan con la nueva tarifa.

JULIO AGOSTO SEPTIEMBRE OCTUBRE NOVIEMBRE DICIEMBRE

Department of Finance

Rev. 03.25.16