



НАЛОГИ НА ЖИЛУЮ  
НЕДВИЖИМОСТЬ В  
ГОРОДЕ НЬЮ-ЙОРКЕ

класс 1

дома  
для  
одной  
двух  
трех  
семей

# КУДА ИДУТ ВАШИ НАЛОГИ?



Налог на недвижимость в Нью-Йорке составил 45% от всей суммы городских налогов, собранных в 2017 финансовом году, который закончился 30 июня 2017 года. На этой диаграмме представлено расходование всех городских налогов.

# как рассчитывается налог на недвижимость

1  
шаг

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Стоимость вашей недвижимости оценивается путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе).

2  
шаг

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценочная стоимость недвижимости — это процент от ее рыночной стоимости. На основе оценочной стоимости с указанными ниже корректировками рассчитывается сумма годового налога на недвижимость. По закону оценочная стоимость недвижимости класса 1 не может увеличиваться более чем на 6% в год или на 20% в течение пяти лет, если увеличение стоимости не обусловлено новым строительством или реконструкцией. Кроме того, оценочная стоимость не может превышать 6% от рыночной стоимости вашей недвижимости.

3  
шаг

## ПРИМЕНЕНИЕ СТАНДАРТНЫХ ЛЬГОТ

Город Нью-Йорк предоставляет налоговые льготы пожилым гражданам, ветеранам, священнослужителям, людям с ограниченными возможностями и другим категориям домовладельцев. Если вы имеете право на такие льготы, соответствующая сумма вычитается из оценочной стоимости вашей недвижимости для определения налогооблагаемой стоимости. (Подробнее об имеющихся налоговых льготах см. на сайте [www.nyc.gov/ownerexemption](http://www.nyc.gov/ownerexemption).)

4  
шаг

## СЧЕТ НА УПЛАТУ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Чтобы рассчитать сумму вашего налога на недвижимость, к вашей налогооблагаемой стоимости применяется налоговая ставка для недвижимости класса 1 (это процент налоговой ставки, который ежегодно устанавливается городским советом на основе положений законов штата и др.). Если к вашей недвижимости применяется налоговая льгота, соответствующая сумма вычитается из вашего счета и общая сумма к оплате уменьшается.

пример

<b>Дом на одну семью. Владелец получает льготу STAR по уплате школьного налога и налоговую скидку за крышу с солнечными батареями</b>	
<b>Рыночная стоимость</b>	<b>\$714,000</b>
<b>Процент от оценки (в данном случае 6% от рыночной стоимости)</b>	<b>x 0.06</b>
<b>Оценочная стоимость</b>	<b>\$42,840</b>
<b>минус льгота STAR</b>	<b>- \$2,000</b>
<b>Налогооблагаемая стоимость</b>	<b>\$40,840</b>
<b>Налоговая ставка (ежегодно устанавливается городским советом, сейчас это 20,385%)</b>	<b>x 0.20385</b>
<b>Налог на недвижимость до применения скидок</b>	<b>\$8,325</b>
<b>минус скидка за крышу с солнечными батареями</b>	<b>- \$396</b>
<b>ИТОГОВАЯ СУММА НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ</b>	<b>\$7,929</b>

## Рыночная стоимость — определение стоимости недвижимости

Департамент финансов (Department of Finance) оценивает стоимость вашей недвижимости класса 1 путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе). Сходная недвижимость — это объекты аналогичного размера, стиля и времени постройки.

### КЛАССЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ПО НАЛОГУ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Объекты недвижимости в Нью-Йорке делятся на четыре класса. Закон предусматривает различный порядок определения стоимости и оценки для каждого класса. К классу налогообложения 1 относятся жилые дома на одну, две или три семьи. Подробнее об определении рыночной стоимости для недвижимости класса 2, 3 и 4 см. на сайте [www.nyc.gov/propertytaxes](http://www.nyc.gov/propertytaxes).



Жилые дома на одну, две или три семьи



Недвижимость с коммунальных компаний и специальной франшизой



Жилая недвижимость на более чем 3 семьи (включая кооперативы и кондоминиумы)



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

# 2

## Оценочная стоимость — оценка недвижимости

Оценочная стоимость вашей недвижимости — это процент от ее рыночной стоимости. Закон штата ограничивает темпы увеличения оценочной стоимости недвижимости класса 1 в Нью-Йорке. Оценочная стоимость вашей недвижимости не может увеличиваться более чем на 6% в год или на 20% в течение пяти лет независимо от темпов увеличения рыночной стоимости, кроме случаев физического изменения объекта недвижимости (расширения, реконструкции и т. п.). В связи с этими ограничениями оценочная стоимость большинства объектов недвижимости класса 1 составляет менее 6%.

В результате вы можете заметить, что оценочная стоимость вашей недвижимости продолжает расти, хотя рыночная стоимость снижается. Это происходит потому, что оценочная стоимость может «нагнать» рыночную стоимость только за несколько лет. В таблице ниже показан пример объекта недвижимости, для которого оценочная стоимость увеличивалась, а рыночная стоимость снижалась.

### Почему изменилась оценочная стоимость вашей недвижимости?

Оценочная стоимость может измениться по нескольким причинам:

- Изменилась рыночная стоимость вашей недвижимости.
- Произошли физические изменения (расширение, реконструкция и т. п.), на которые не распространяется годовое и пятилетнее ограничение оценочной стоимости за этот год.
- Вы потеряли право на налоговую льготу или скидку, или ее размер уменьшился.
- Оценочная стоимость вашей недвижимости «нагоняет» предыдущие изменения рыночной стоимости (см. таблицу ниже).

ПРИМЕР ДОМА НА 1-3 СЕМЬИ	ГОД 1	ГОД 2	ГОД 3
Рыночная стоимость	100,000	150,000	140,000
Оценочная стоимость без ограничений на увеличение	6,000	9,000	8,400
Оценочная стоимость с ограничениями на увеличение	6,000	6,360	6,741



## Льготы — уменьшение налога на недвижимость

Город Нью-Йорк предоставляет налоговые льготы пожилым гражданам, ветеранам, священнослужителям, людям с ограниченными возможностями и другим категориям. Если вам предоставлена льгота, она вычитается из оценочной стоимости вашей недвижимости, и налогооблагаемая стоимость уменьшается. (Льгота отличается от скидки. Скидка — это вариант снижения налога, когда сумма налога к оплате уменьшается после расчета налога.) В вашем счете по налогу на недвижимость за июнь отражаются льготы, предоставленные за налоговый год, начиная с 1 июля.

### Поиск применимых льгот

	STAR (льготы по уплате школьного налога) Программа Basic STAR*	Программа Enhanced STAR*	Налоговые льготы для пожилых домовладельцев (SCHE)	Налоговые льготы для нетрудоспособных домовладельцев (DHE)
ИМЕЮТ ПРАВО	Собственники домов, кооперативов и кондоминиумов со скорректированным общим годовым доходом менее \$500k.	Собственники старше 65 лет с годовым доходом менее \$86,000.	Собственники старше 65 лет с годовым доходом \$58,399 и менее.	Нетрудоспособные собственники с годовым доходом \$58,399 и менее.
ЛЬГОТА	Экономия по налогу: приблизительно \$300 в год.	Экономия по налогу: приблизительно \$600 в год.	Уменьшение оценочной стоимости макс. на 50%.	Уменьшение оценочной стоимости макс. на 50%.
ОФОРМЛЕНИЕ	Посетите сайт <a href="http://www.tax.ny.gov">www.tax.ny.gov</a> или позвоните по телефону (518) 457-2036.	Посетите сайт <a href="http://www.tax.ny.gov">www.tax.ny.gov</a> или позвоните по телефону (518) 457-2036.	Заполните форму заявления на сайте <a href="http://www.nyc.gov/sche">www.nyc.gov/sche</a> .	Заполните форму заявления на сайте <a href="http://www.nyc.gov/dhe">www.nyc.gov/dhe</a> .
СРОК	15 марта	15 марта	15 марта**	15 марта**

\* 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. В случае положительного решения вы получите кредит в виде чека. Сумма кредита обычно равна сумме льготы по налогу на недвижимость.

\*\* Срок для программ SCHE и DHE за 2017/18 налоговый год — 16 января 2018 г.

Полные правила получения и подробные сведения о льготах см. на сайте [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance).

## 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 скидках доступна на сайте [nyc.gov/finance](http://nyc.gov/finance).

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. Только гражданские лица. Домовладелец должен заранее создать все удобства для нетрудоспособного жильца.	Священнослужители (некоторые категории) или пережившие их супруги, не вступившие в повторный брак.	ИМЕЮТ ПРАВО
Размер льготы различается.	Компенсация расходов на реконструкцию для удобства нетрудоспособных лиц.	Уменьшение оценочной стоимости недвижимости на \$1,500. Экономия по налогу: около \$256 в год	ЛЬГОТА
Заполните форму заявления на сайте <a href="http://www.nyc.gov/ownerexemption">www.nyc.gov/ownerexemption</a>	Заполните форму заявления на сайте <a href="http://www.nyc.gov/ownerexemption">www.nyc.gov/ownerexemption</a>	Заполните форму заявления на сайте <a href="http://www.nyc.gov/ownerexemption">www.nyc.gov/ownerexemption</a>	ОФОРМЛЕНИЕ
15 марта	15 марта	15 марта	СРОК

# 4

## Счет по годовому налогу на недвижимость — класс 1

Так выглядит счет по годовому налогу на недвижимость класса 1:

**NYC Department of Finance** Statement Details

November 17, 2017  
 44-19030-000017  
 123 434 56  
 1-2345-0078  
 Page 2

Billing Summary	Activity Date	Due Date	Amount
Outstanding charges including interest and payments			\$0.00
Finance-Property Tax			\$1,681.09
Adopted Tax Rate	01/01/2018		\$66.26
<b>Total amount due</b>			<b>\$1,747.35</b>

  

Tax Year Charges Remaining	Activity Date	Due Date	Amount
Finance-Property Tax			\$1,681.09
Adopted Tax Rate	04/01/2018		\$66.26
<b>Total tax year charges remaining</b>			<b>\$1,747.35</b>
<b>If you want to pay everything you owe by January 2, 2018 please pay</b>			<b>\$3,488.76</b>
If you pay everything you owe by January 2, 2018, you would save:			\$5.94

  

**How We Calculated Your Property Tax For July 1, 2017 Through June 30, 2018**

	Tax rate			
Tax class 1 - Small Home, Less Than 4 Families	19.9910%			
Original tax rate billed June 2017	20.3850%			
New tax rate				
<b>Estimated market value</b> \$647,000		<b>Billable assessed value</b> \$35,107	<b>New Tax rate</b> 20.3850%	<b>Taxes</b> \$7,157
<b>Tax before exemptions and abatements</b>				\$-299**
Basic STAR - School Tax Relief				\$6,858
<b>Tax before abatements</b>				\$6,958
<b>Annual property tax</b>				

\*\* This is your NYS STAR tax savings. It cannot increase more than 2% a year. For more information, please visit us at [nyc.gov/finance](http://nyc.gov/finance) or contact 311.



### Market Value/Рыночная стоимость

Департамент финансов (Department of Finance) оценивает стоимость вашей недвижимости класса 1 путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе). Сходная недвижимость — это объекты аналогичного размера, стиля и времени постройки.



### Assessed Value/Оценочная стоимость

Оценочная стоимость вашей недвижимости — это процент от ее рыночной стоимости. По закону оценочная стоимость недвижимости класса 1 не может увеличиваться более чем на 6% в год или на 20% в течение пяти лет, если увеличение стоимости не обусловлено новым строительством или реконструкцией. Кроме того, оценочная стоимость не может превышать 6% от рыночной стоимости вашей недвижимости.



### Exemption Value/Величина налоговой льготы

Уменьшение оценочной стоимости за счет всех полученных налоговых льгот.



### Taxes Before Abatements/Налоги до скидок

Налогооблагаемая стоимость вашей недвижимости до применения скидок.



### Tax Rate/Налоговая ставка

Ставка, по которой рассчитываются налоги для вашего класса недвижимости. Этот процент ежегодно устанавливается городским советом (в том числе в соответствии с законом штата) и может меняться. Налоговая ставка для объектов недвижимости класса 1 за 2017/18 налоговый год составляет 20,385%.



### Annual Property Tax/Годовой налог на недвижимость

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

Свой счет по налогу на недвижимость можно посмотреть на сайте [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance).

## Обзор расчета налога на недвижимость

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

- 1** **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:**  
\$647,000
- 2** **ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ:** Уровень оценки рыночной стоимости X (6%) или ограниченная оценочная стоимость (в данном случае \$35,107)
- 3** **НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ:** Оценочная стоимость – налоговые льготы = налогооблагаемая стоимость  
\$35,107 - \$1,470 = \$33,637
- 4** **ГОДОВОЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ:** Налогооблагаемая стоимость X налоговая ставка\* – налоговые скидки  
\$33,637 X 20.3850% = \$6,858

*\*Налоговая ставка на 2017/18 год; ставки для отдельных классов налогообложения могут меняться от года к году.*

# оплата счета по налогу на недвижимость

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.

После получения счета внимательно изучите его. Вы должны не только знать сумму к оплате, но и понимать, как она была рассчитана. Сохраните этот буклет и используйте его в качестве справки. Дополнительные сведения см. на сайте [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance) (там же в любое время можно посмотреть свой счет по налогу на недвижимость).

## КАК ОПЛАТИТЬ

Следуйте инструкциям в счете или узнайте о других способах оплаты (электронно, по почте или лично) на сайте [www.nyc.gov/payonline](http://www.nyc.gov/payonline).

## БАНКИ И КОМПАНИИ, ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ

Если вы оплачиваете налоги на недвижимость через банк или компанию, обслуживающую ипотечные кредиты, вы не получите счет по налогу на недвижимость от Департамента финансов, если вы не оплачиваете другие расходы в связи с объектом недвижимости (ремонт тротуара, аварийный ремонт и т. п.).

# уведомление о стоимости недвижимости

## 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 сведения о рыночной и оценочной стоимости вашей недвижимости. (Информацию о том, как эти цифры используются для расчета налога на недвижимость, см. на странице 3.)

Помимо рыночной и оценочной стоимости в уведомлении о стоимости недвижимости перечисляются текущие налоговые льготы (в этом списке может не быть льгот, которые вы получите в следующем налоговом году).

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

Ниже приведен пример уведомления о стоимости для недвижимости класса 1:



### Market Value/Рыночная стоимость

Департамент финансов (Department of Finance) оценивает стоимость вашей недвижимости класса 1 путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе).



### Effective Market Value/Фактическая рыночная стоимость

Фактическая рыночная стоимость — это оценочная стоимость вашей недвижимости до применения налоговых льгот, поделенная на 6%. Комиссия по налогам (Tax Commission) может снизить оценку, если вы докажете, что стоимость вашей недвижимости меньше ее фактической рыночной стоимости.



### Assessed Value/Оценочная стоимость

Оценочная стоимость вашей недвижимости — это процент от ее рыночной стоимости. По закону оценочная стоимость недвижимости класса 1 не может увеличиваться более чем на 6% в год или на 20% в течение пяти лет, если увеличение стоимости не обусловлено новым строительством или реконструкцией. Кроме того, оценочная стоимость не может превышать 6% от рыночной стоимости вашей недвижимости.

**NOTICE OF PROPERTY VALUE**

#000000000000000000000000#

IMA PROPOWNER  
123 45TH ST  
BROOKLYN NY 00000-0000

January 15, 2016

**OWNER NAME**  
IMA PROPOWNER  
**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

**Exemption Value/  
Величина налоговой  
льготы**

Уменьшение оценочной стоимости за счет всех полученных налоговых льгот.

**Taxable Value/  
Налогооблагаемая  
стоимость**

Оценочная стоимость минус величина налоговой льготы. Налогооблагаемая стоимость — это сумма, с которой взимается налог.

**Property Description/Описание недвижимости**

Основные сведения о недвижимости: владельцы, описание, классификация, номер района, квартала и участка (BBL).

**Идентификация недвижимости: BBL**

Каждому объекту недвижимости в 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 — он поможет нам быстрее решить ваш вопрос.

**В начале BBL всегда указывается номер района:**

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

**Затем указывается номер квартала**

Он может состоять максимум из 5 цифр.

**Последним указывается номер участка**

Он может состоять максимум из 4 цифр.

## АПЕЛЛЯЦИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В

# УВЕДОМЛЕНИИ О СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

Если вы считаете, что в уведомлении указана слишком высокая оценочная стоимость, вы имеете право подать апелляцию в Комиссию по налогам Нью-Йорка — независимое городское учреждение, уполномоченное изменять оценочную стоимость, класс налогообложения и налоговые льготы. Комиссия по налогам может снизить оценку, если вы докажете, что стоимость вашей недвижимости меньше ее фактической рыночной стоимости (оценочной стоимости до применения налоговых льгот, поделенной на 6%).

Чтобы подать апелляцию, перейдите на страницу Комиссии по налогам [www.nyc.gov/html/taxcomm](http://www.nyc.gov/html/taxcomm) и загрузите формы 2018 TC108 и TC108INS. Печатные копии форм можно получить в бизнес-центрах Департамента финансов и в офисе Комиссии по налогам по адресу: One Centre Street, Room 2400, New York, NY. (Для входа в д. 1 по Centre Street требуется удостоверение личности с фотографией.) Срок подачи апелляции для недвижимости класса 1 — 15 марта. Это означает, что Комиссия по налогам должна получить вашу апелляцию к 15 марта (это не значит, что апелляцию нужно отправить в этот день).

Если вы не согласны с решением Комиссии по налогам, вы можете подать заявку на пересмотр оценки с небольшой суммой претензии (SCARP) в Верховный суд штата Нью-Йорк (New York State Supreme Court). Форму заявки SCARP можно заполнить на сайте Судебного управления штата Нью-Йорк (NY State Office of Court Administration), [www.nycourts.gov](http://www.nycourts.gov). Срок подачи заявки — до 25 октября. Подать заявку SCARP нельзя, если вы не подали апелляцию в Комиссию по налогам за текущий налоговый год, который начинается 1 июля.

## Прочие корректировки

Если вы обнаружили фактическую ошибку в уведомлении NOPV (например, неверное описание недвижимости), сообщите об этом в Департамент финансов, заполнив форму «request to update» (запроса на обновление) на сайте [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance) с 15 января до 15 марта. Если вы не согласны с рассчитанной рыночной стоимостью в уведомлении NOPV, заполните форму «request to review» (запроса на пересмотр) на сайте [www.nyc.gov/finance](http://www.nyc.gov/finance) с 15 января до 15 марта. (Важно помнить, что заполнение любой из этих форм для Департамента финансов не заменяет подачу апелляции на пересмотр оценочной стоимости в Комиссию по налогам.)

# Ваш год с точки зрения налогов

Департамент финансов рассылает уведомления о стоимости недвижимости

**16 ЯНВАРЯ:** срок подачи заявления на налоговые льготы для пожилых и нетрудоспособных граждан за 2017-18 налоговый год.

**15 МАРТА:** срок подачи апелляции по оценке недвижимости в Комиссию по налогам.

**15 МАРТА:** срок подачи заявлений на налоговые льготы.

Департамент финансов выпускает окончательный список налогов и выписывает счета по налогу на недвижимость на налоговый год, который начинается 1 июля.

Вы получаете первый счет по налогу на недвижимость за новый налоговый год.

ЯНВ

ФЕВ

МАР

АПР

МАЙ

ИЮН

# ресурсы

## Office of the Tax Payer Advocate (Управление по защите прав налогоплательщиков)

Если вы предприняли все возможные меры для решения вопроса о налогах 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](http://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:

**Эл. почта:** DOFTaxpayerAdvocate@finance.nyc.gov  
**Телефон:** (212) 312-1800  
**Факс:** (646) 500-6907 или (212) 312-6598  
**Почтовый адрес:** NYC Office of the Taxpayer Advocate, 253 Broadway, 6th Floor, New York, NY 10007

## Комиссия по налогам

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

Формы заявлений доступны на сайте Комиссии по налогам, [www.nyc.gov/html/taxcomm](http://www.nyc.gov/html/taxcomm), и их можно запросить по номеру 311.

Позвоните в Комиссию по налогам по номеру (212) 669-4410 или свяжитесь с ней по электронной почте [tcinfo@nyc.gov](mailto:tcinfo@nyc.gov).

# на недвижимость

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

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 новым ставкам.

ИЮЛ

АВГ

СЕН

ОКТ

НОЯ

ДЕК

# гlossарий

**Abatement/Налоговая скидка.** Нью-Йорк предоставляет возможность снижения налога в виде скидок, которые применяются после расчета суммы налога.

**Assessed Value/Оценочная стоимость.** Оценочная стоимость вашей недвижимости — это процент от ее рыночной стоимости. По закону оценочная стоимость недвижимости класса 1 не может увеличиваться более чем на 6% в год или на 20% в течение пяти лет, если увеличение стоимости не обусловлено новым строительством или реконструкцией. Кроме того, оценочная стоимость не может превышать 6% от рыночной стоимости вашей недвижимости.

**Assessment Ratio/Коэффициент оценки.** Коэффициент оценки (процент оценки/уровень оценки): Оценочная стоимость рассчитывается как процент от рыночной стоимости. Этот процент называется коэффициентом оценки. Ваш «целевой» коэффициент, или максимальный устанавливаемый коэффициент соотношения оценочной и рыночной стоимости, зависит от вашего класса налогообложения. Целевой коэффициент оценки для недвижимости класса 1 равен 6%.

**Effective Market Value/Фактическая рыночная стоимость.** Фактическая рыночная стоимость — это оценочная стоимость вашей недвижимости до применения налоговых льгот, поделенная на 6%. Комиссия по налогам может снизить оценку, если вы докажете, что стоимость вашей недвижимости меньше ее фактической рыночной стоимости.

**Exemption/Налоговая льгота.** Город Нью-Йорк предоставляет налоговые льготы пожилым гражданам, ветеранам, священнослужителям, людям с ограниченными возможностями и другим категориям. Если вам предоставлена льгота, она вычитается из оценочной стоимости вашей недвижимости, и налогооблагаемая стоимость уменьшается. (Льгота отличается от скидки. Скидка — это вариант снижения налога, когда сумма налога к оплате уменьшается после ее расчета.)

**Market Value/Рыночная стоимость.** Департамент финансов (Department of Finance) оценивает стоимость вашей недвижимости класса 1 путем статистического анализа ряда данных (например, актуальных цен продажи сходной недвижимости в вашем районе). Сходная недвижимость — это объекты аналогичного размера, стиля и времени постройки. Эта рыночная стоимость используется только для расчета налога.

# гlossарий

**Tax Classes/Классы налогообложения.** Объекты недвижимости в Нью-Йорке делятся на четыре класса. По закону каждый из этих классов по-разному облагается налогом.

- Class 1/Класс 1.** Недвижимость из одного, двух или трех блоков, преимущественно жилые дома. Сюда также относятся некоторые незастроенные территории и определенные типы кондоминиумов.
- Class 2/Класс 2.** Жилая недвижимость из 3 и более блоков, включая кондоминиумы и кооперативы
- Class 3/Класс 3.** Недвижимость с оборудованием коммунального предприятия и специальной правоспособностью
- Class 4/Класс 4.** Прочее недвижимое имущество, включая офисные здания, заводы, магазины, отели и лофты

**Tax Rate/Налоговая ставка.** Ставка, по которой рассчитываются налоги для вашего класса недвижимости. Этот процент ежегодно устанавливается городским советом и может меняться.

**Taxable Value/Налогооблагаемая стоимость.** Оценочная стоимость минус величина налоговой льготы. Налогооблагаемая стоимость — это сумма, с которой взимается налог.

