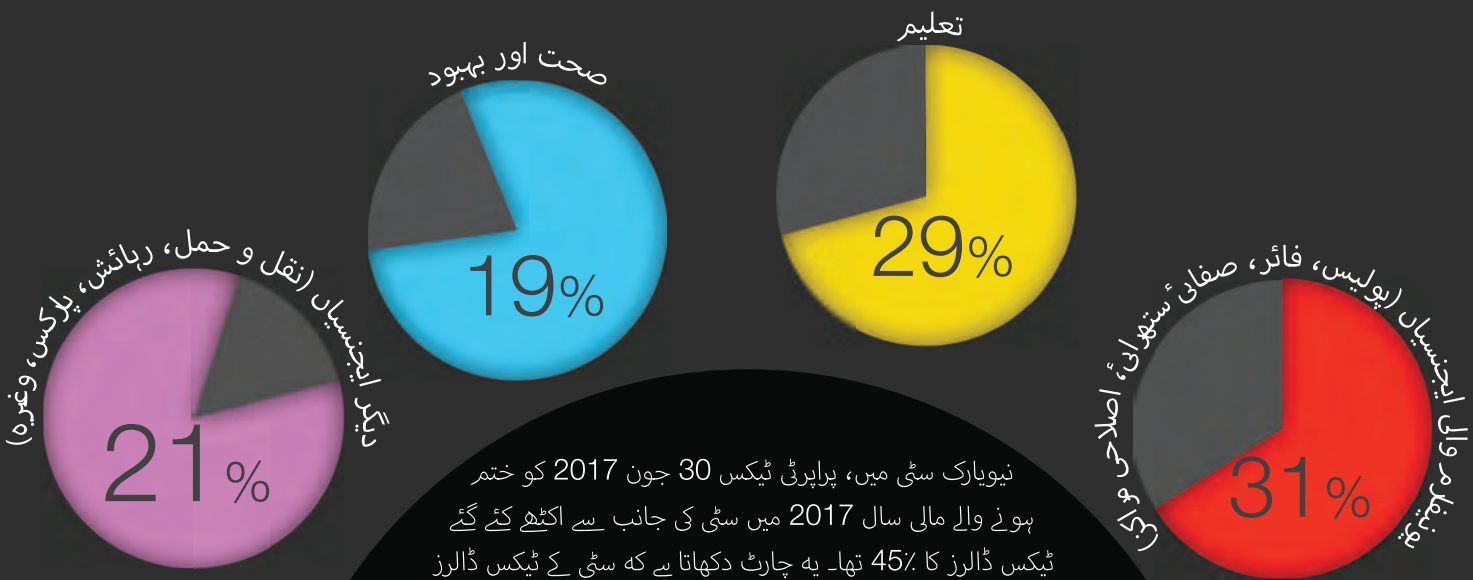
NYC کے رہائشی
پراپرٹی ٹیکسز

کلاس 1

ایک
دو
تین
خاندانوں
والے گھر

Department of Finance

آپ کے
ٹیکس ڈالرز کہاں خرچ ہوتے ہیں؟



نیویارک سٹی میں، پراپرٹی ٹیکس 30 جون 2017 کو ختم ہونے والے مالی سال 2017 میں سٹی کی جانب سے اکٹھے کئے گئے ٹیکس ڈالرز کا 45٪ تھا۔ یہ چارٹ دکھاتا ہے کہ سٹی کے ٹیکس ڈالرز کیسے خرچ کئے گئے۔

ہم آپ کے پراپرٹی ٹیکس بل کا حساب کیسے کرتے ہیں

مرحلہ 1

مارکیٹ ویلیو کا تعین کریں

ہم ایسے شماریاتی تجزیے کی مدد سے آپ کے گھر کی مارکیٹ ویلیو کا تعین کرتے ہیں جو آپ کے علاقے میں واقع اس کے جیسی دوسری پراپرٹیز کی قیمت فروخت جیسے اعداد و شمار کو مدنظر رکھتا ہے۔

مرحلہ 2

تخمینہ شدہ قیمت کا تعین کریں

کسی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت اس کی مارکیٹ ویلیو کی شرح فیصد سے ظاہر کی جاتی ہے اور اسے مذکورہ ذیل تبدیلیوں کے ساتھ پراپرٹی کے سالانہ ٹیکس بل کا حساب لگانے کے لیے استعمال کیا جاتا ہے۔ قانون کی رو سے، کلاس 1 کی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت سالانہ 6٪ سے زیادہ یا 5 سال میں 20٪ سے زیادہ نہیں بڑھ سکتی، ماسوائے اس کے کہ قیمت میں اضافہ نئی تعمیر یا مرمت و بحالی کی وجہ سے ہو۔ مزید برآں، آپ کی تخمینہ شدہ قیمت آپ کے گھر کی مارکیٹ ویلیو کے 6٪ سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔

مرحلہ 3

فائل میں موجود استثنات لاگو کریں

سٹی آف نیویارک بزرگوں، سابقہ فوجیوں، پادریوں، معذور افراد اور دیگر مکان مالکوں کو ٹیکس میں رعایتوں کی پیشکش کرتا ہے جنہیں استثنات کہتے ہیں۔ اگر آپ ان میں سے کسی استثناء کے لیے اہل ہیں تو ہم آپ کی پراپرٹی کی قابل ٹیکس قدر کا تعین کرنے کے لیے اس کی تخمینہ شدہ قیمت میں سے ان رقومات کو منہا کر دیتے ہیں۔ (آپ ٹیکس میں کن رعایتوں کے لیے اہل ہو سکتے ہیں، یہ جاننے کے لیے www.nyc.gov/ownerexemption ملاحظہ کریں۔)

مرحلہ 4

پراپرٹی ٹیکس بل

ہم آپ پر واجب الادا پراپرٹی ٹیکس کا حساب آپ کی قابل ٹیکس قدر پر کلاس 1 پراپرٹیز کے لیے ٹیکس کی شرح لاگو کر کے کرتے ہیں، جس کا سٹی کونسل کی جانب سے جزوی طور پر ریاستی قانون کے تقاضوں کی بنیاد پر ہر سال فیصد کی صورت میں تعین کیا جاتا ہے۔ اگر آپ کی پراپرٹی تخفیف کی شکل میں ٹیکس کی رعایت وصول کرتی ہے تو ہم آپ پر واجب الادا رقم میں کمی لانے کے لیے آپ کے بل سے اس رعایت کو منہا کرتے ہیں۔

مثال

ایک خاندان والا گھر۔ مالک STAR اسکول ٹیکس استثناء، شمسی چھت (Solar Roof) تخفیف وصول کرتا ہے	
مارکیٹ ویلیو	$714,000
تخمینہ کی شرح فیصد (اس صورت میں مارکیٹ ویلیو کا 6٪)	x 0.06
تخمینہ شدہ قیمت	$42,840
منفی STAR استثناء	- $2,000
قابل ٹیکس قدر	$40,840
ٹیکس کی شرح (ہر سال سٹی کونسل کی جانب سے متعین کی جاتی ہے — موجودہ طور پر 20.385% ہے)	x 0.20385
تخفیفات سے قبل پراپرٹی ٹیکس	$8,325
منفی شمسی چھت تخفیف	- $396
کل واجب الادا پراپرٹی ٹیکس	$7,929

مرحلہ 1

تخمینہ شدہ قیمت — آپ کی پراپرٹی کی قیمت لگانا

شعبۂ مالیات (Department of Finance) ایسے شماریاتی تجزیے کی مدد سے آپ کی ٹیکس کلاس 1 پراپرٹی کی مارکیٹ ویلیو کا تعین کرتا ہے جو آپ کے علاقے میں واقع اس کے جیسی دوسری پراپرٹیز کی قیمت فروخت جیسے اعداد و شمار کو مدنظر رکھتا ہے۔ اس کے جیسی دوسری پراپرٹیز سے مراد ہے جن کا سائز، طرز اور سن تعمیر آپ کی پراپرٹی سے ملتا جلتا ہو۔

پراپرٹی ٹیکس کلاسز

نیویارک سٹی میں پراپرٹیز کو چار کلاسز میں تقسیم کیا جاتا ہے جن میں سے ہر ایک کی قدر پیمائی اور تخمینہ کاری قانون کے مطابق مختلف انداز میں کی جاتی ہے۔ ٹیکس کی کلاس 1 میں ایک سے تین یونٹس والی رہائشی پراپرٹیز شامل ہیں۔ کلاس 2، 3 اور 4 کی پراپرٹیز کے لیے مارکیٹ ویلیو کا تعین کیسے کیا جاتا ہے، اس کے متعلق معلومات کے لیے www.nyc.gov/propertytaxes ملاحظہ کریں۔

ایک سے تین یونٹس والی رہائشی پراپرٹیز

3 سے زیادہ یونٹس والی رہائشی پراپرٹیز، بشمول کوآپرٹیوز اور کانڈومینیمز

یوٹیلٹی کمپنی کا ساز و سامان اور خصوصی فرنچائز پراپرٹی

کوئی دوسری رئیل پراپرٹی، بشمول دفتری عمارات، فیکٹریاں، اسٹور، ہوٹل اور بالا خانے

مرحلہ 2

تخمینہ شدہ قیمت — آپ کی پراپرٹی کا تخمینہ لگانا

آپ کے گھر کی تخمینہ شدہ قیمت اس کی مارکیٹ ویلیو کی شرح فیصد سے ظاہر کی جاتی ہے۔ ریاستی قانون اس بات کی حد مقرر کرتا ہے کہ نیویارک سٹی میں کلاس 1 پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت کتنی بڑھ سکتی ہے۔ آپ کے گھر کی مارکیٹ ویلیو جتنی تیزی سے بھی بڑھے، آپ کی تخمینہ شدہ قیمت سالانہ 6٪ سے زیادہ یا 5 سال میں 20٪ سے زیادہ نہیں بڑھ سکتی، ماسوائے اس کے کہ آپ پراپرٹی میں کوئی مادی تبدیلی کریں جیسے کہ کوئی اضافہ یا مرمت و بحالی۔ ان حدود کی وجہ سے، زیادہ تر کلاس 1 کی پراپرٹیز کا 6٪ سے کم پر تخمینہ لگتا ہے۔

ان حدود کے نتیجے میں، یہ بھی ہو سکتا ہے کہ مارکیٹ ویلیو تو کم ہو رہی ہو لیکن آپ کی تخمینہ شدہ قیمت میں اضافہ جاری رہے۔ ایسا اس لیے ہوتا ہے کہ تخمینہ شدہ قیمت کو مارکیٹ ویلیو "تک پہنچنے" میں کئی سال لگ سکتے ہیں۔ نیچے دیئے گئے جدول میں ایک ایسی پراپرٹی کی مثال دی گئی ہے جس کی تخمینہ شدہ قیمت مارکیٹ ویلیو میں کمی ہونے کے باوجود بڑھتی رہی۔

آپ کی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت تبدیل کیوں ہو گئی ہے؟

آپ کی تخمینہ شدہ قیمت کئی وجوہات کی بنا پر تبدیل ہو سکتی ہے۔

- آپ کی پراپرٹی کی مارکیٹ ویلیو تبدیل ہو گئی ہے۔
- آپ اپنے گھر میں کوئی مادی تبدیلی لائے/لائی ہیں، جیسے کوئی اضافہ یا مرمت و بحالی، اور یہ مادی تبدیلیاں اس سال کے لیے آپ کی تخمینہ شدہ قیمت میں اضافوں پر سالانہ یا پانچ سالہ حدود کے تابع نہیں ہیں۔
- آپ نے کوئی ٹیکس استثناء یا تخفیف کھو دی یا اس کی قدر کم کر دی گئی۔
- آپ کی تخمینہ شدہ قیمت مارکیٹ ویلیو میں پہلے سے رونما ہونے والی تبدیلیوں تک پہنچ رہی ہے، جیسا کہ ذیل کے جدول میں دکھایا گیا ہے۔

1-3 خاندانوں والے گھر کی مثال	سال اول	سال دوئم	سال سوئم
مارکیٹ ویلیو	100,000	150,000	140,000
تخمینہ شدہ قیمت اگر اضافوں پر حد نہ لگائی گئی ہو	6,000	9,000	8,400
تخمینہ شدہ قیمت، اضافوں پر حد لگانے کی صورت میں	6,000	6,360	6,741

مرحلہ 3

استثنات — آپ کے پراپرٹی ٹیکس میں کمی کرنا

سٹی آف نیویارک بزرگوں، سابقہ فوجیوں، پادریوں، معذور افراد اور دیگر افراد کو ٹیکس میں رعایتوں کی پیشکشیں کرتا ہے جنہیں استثنات کہتے ہیں۔ اگر آپ کو کوئی استثناء عطا کیا جاتا ہے تو یہ آپ کے گھر کی تخمینہ شدہ قیمت میں سے منہا کر دیا جاتا ہے اور اس طرح آپ کی قابل ٹیکس قدر کم ہو جاتی ہے۔ (استثناء تخفیف سے مختلف ہوتا ہے جو کہ ٹیکس میں رعایت کی ایک قسم ہے اور آپ کے ٹیکس کا حساب لگائے جانے کے بعد اس میں کمی کرتی ہے)۔ آپ کا جون کا پراپرٹی ٹیکس بل ایسے استثنات دکھاتا ہے جو آپ کو یکم جولائی سے شروع ہونے والے ٹیکس سال کے لیے موصول ہوں گے۔

آپ کے لیے درست استثناء/استثنات کی کھوج لگانا

	STAR (اسکول ٹیکس ریلیف) بنیادی STAR*	اضافہ شدہ STAR*	بزرگ شہری مکان مالکان کا استثناء (SCHE)	معذور مکان مالکان کا استثناء (DHE)
اہلیت	گھروں، کوآپس اور کانڈوز کے ایسے مالکان کو دستیاب ہے جن کی سالانہ ایڈجسٹڈ مجموعی آمدنی $500k سے کم ہے۔	65+ سال کے ایسے مالکان کو دستیاب ہے جن کی سالانہ آمدنی $86k سے کم ہے۔	65+ سال کے ایسے مالکان کو دستیاب ہے جن کی سالانہ آمدنی $58,399 یا کم ہے۔	معذوریوں کے حامل ایسے مالکان کو دستیاب ہے جن کی سالانہ آمدنی $58,399 یا کم ہے۔
بینیفٹ	ٹیکس کی بچت: تقریباً $300 سالانہ	ٹیکس کی بچت: تقریباً $600 سالانہ	تخمینہ شدہ قیمت میں 50٪ تک کمی کرتی ہے۔	تخمینہ شدہ قیمت میں 50٪ تک کمی کرتی ہے۔
درخواست دینے کے لیے	www.tax.ny.gov ملاحظہ کریں یا (518) 457-2036 پر کال کریں۔	www.tax.ny.gov ملاحظہ کریں یا (518) 457-2036 پر کال کریں۔	www.nyc.gov/sche پر دستیاب درخواست مکمل کریں۔	www.nyc.gov/dhe پر دستیاب درخواست مکمل کریں۔
حتمی تاریخ	15 مارچ	15 مارچ	15 مارچ**	15 مارچ**

* 2016 میں، ایک ریاستی قانون نے STAR کو پراپرٹی ٹیکس کے استثناء سے انکم ٹیکس کریڈٹ میں بدل دیا۔ STAR پراپرٹی ٹیکس استثناء کے موجودہ وصول کنندگان اس کی وصولی جاری رکھ سکتے ہیں۔ نئے درخواست دہندگان کو کریڈٹ کے لیے ریاست کو درخواست دینا ہو گی۔ اگر آپ اہلیت رکھتے/رکھتی ہیں تو آپ کو چیک کی صورت میں کریڈٹ موصول ہو گا۔ کریڈٹ کی ڈالروں میں رقم بالعموم پراپرٹی ٹیکس استثناء کے جتنی ہی ہو گی۔

** ٹیکس سال 2017-18 کے لیے SCHE اور DHE کی حتمی تاریخ 16 جنوری 2018 ہے۔

اہلیت اور بینیفٹ کی مکمل تفصیلات www.nyc.gov/finance پر دستیاب ہیں۔

دونوں کمیوں (reductions) کے درمیان کیا فرق ہے؟

استثنات
استثناء ٹیکسز کا حساب لگائے جانے سے قبل آپ کی تحمینہ شدہ قیمت میں کمی کرتا ہے۔

تخفیفات
تخفیف آپ کے ٹیکسز کا حساب لگائے جانے کے بعد ان میں کمی کرتی ہے۔

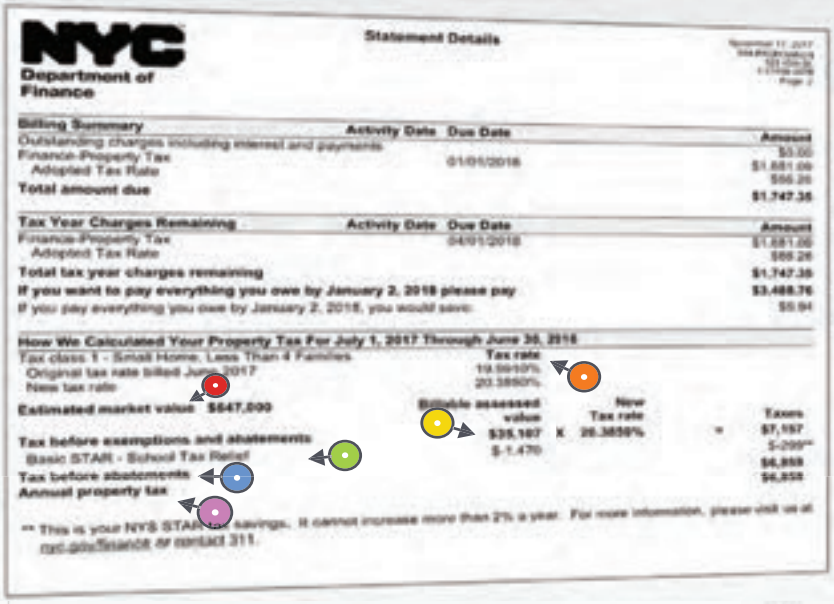
براہ کرم استثنات کے متعلق تازہ ترین معلومات کے لیے nyc.gov/finance ملاحظہ کریں۔

	سابقہ فوجیوں کا استثناء	جرائم کا شکار معذور افراد اور گڈ سمیرٹن (Good Samaritan) کا استثناء	اہل کلیسا کا استثناء
اہلیت	مخصوص سابقہ فوجیوں، سابقہ فوجیوں کے/کی شریک حیات/بیوہ/رنڈوے اور گولڈ اسٹار والدین کو دستیاب ہے۔	جرائم کے شکار افراد اور ایسے افراد جو کسی جرم کو روکتے ہوئے یا کسی جرم کے شکار شخص کی مدد کرتے ہوئے زخمی ہوئے ہوں صرف غیرفوجی افراد۔ مالک نے معذوری کی مناسبت سے گھر میں ضروری تبدیلیاں لازماً کی ہوئی ہوں۔	اہل کلیسا کے مخصوص اراکین یا ان کی وفات کے بعد دوبارہ شادی نہ کرنے والے ان کے/کی شریک حیات۔
بینیفٹ	بینیفٹ کا درجہ مختلف ہوتا ہے۔	معذوری کی مناسبت سے کی جانے والی مرمت و بحالی کے اخراجات کا معاوضہ	گھر کی تخمینہ شدہ قیمت میں $1,500 کی کمی کرتی ہے۔ ٹیکس کی بچت: تقریباً $256 سالانہ
درخواست دینے کے لیے	مکمل درخواست یہاں دستیاب ہے: www.nyc.gov/ownerexemption	مکمل درخواست یہاں دستیاب ہے: www.nyc.gov/ownerexemption	مکمل درخواست یہاں دستیاب ہے: www.nyc.gov/ownerexemption
حتمی تاریخ	15 مارچ	15 مارچ	15 مارچ

مرحلہ 4

آپ کا سالانہ پراپرٹی ٹیکس بل — کلاس 1

آپ کا سالانہ کلاس 1 پراپرٹی ٹیکس بل اس طرح کا ہو گا:


NYC Department of Finance

Statement Details

Billing Summary — Activity Date — Due Date — Amount

Outstanding charges including interest and payments — $3.00

Finance-Property Tax — 01/01/2018 — $1,881.09

Adopted Tax Rate — $66.28

Total amount due — $1,747.38

Tax Year Charges Remaining — Activity Date — Due Date — Amount

Finance-Property Tax — 04/01/2018 — $1,881.09

Adopted Tax Rate — $66.28

Total tax year charges remaining — $1,747.38

If you want to pay everything you owe by January 2, 2018 please pay — $3,488.76

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 class 1 - Small Home, Less Than 4 Families — Tax rate

Original tax rate billed June 2017 — 19.5910%

New tax rate — 20.3850%

Estimated market value $547,000 — Billable assessed value — New Tax rate — Taxes

Tax before exemptions and abatements — $35,197 x 20.3850% = $7,197

Basic STAR - School Tax Relief — $-1,470 — $-299**

Tax before abatements — $6,898

Annual property tax — $6,898

** 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.

Market Value/مارکیٹ ویلیو

شعبۂ مالیات (Department of Finance) ایسے شماریاتی تجزیے کی مدد سے آپ کی پراپرٹی کی مارکیٹ ویلیو کا تعین کرتا ہے جو آپ کے علاقے میں اس کے جیسی دوسری پراپرٹیز کی قیمت فروخت جیسے اعداد و شمار کو مدنظر رکھتا ہے۔ اس کے جیسی دوسری پراپرٹیز سے مراد ہے جن کا سائز، طرز اور سن تعمیر آپ کی پراپرٹی سے ملتا جلتا ہو۔

Assessed Value/تخمینہ شدہ قیمت

کسی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت اس کی مارکیٹ ویلیو کی شرح فیصد سے ظاہر کی جاتی ہے۔ قانون کی رو سے، کلاس 1 کی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت سالانہ 6٪ سے زیادہ یا 5 سال میں 20٪ سے زیادہ نہیں بڑھ سکتی، ماسوائے اس کے کہ قیمت میں اضافہ نئی تعمیر یا مرمت و بحالی کی وجہ سے ہو۔ مزید برآں، آپ کی تخمینہ شدہ قیمت آپ کے گھر کی مارکیٹ ویلیو کے 6٪ سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔

Exemption Value/استثناء کی قدر

آپ کو موصول ہونے والے کسی استثناء کے نتیجے میں آپ کی تخمینہ شدہ قیمت میں ہونے والی کمی۔

Taxes Before Abatements/ٹیکسز قبل از تخفیفات

کسی قسم کی تخفیفات لاگو کرنے سے قبل آپ کے گھر کی قابل ٹیکس قدر

Tax Rate/ٹیکس کی شرح

وہ شرح جس کے حساب سے نیویارک سٹی آپ کی پراپرٹی کی کلاس پر ٹیکس عائد کرتا ہے۔ اس فیصد کا تعین سٹی کونسل کی جانب سے (جزوی طور پر ریاستی قانون کے تقاضوں کی بنیاد پر) ہر سال کیا جاتا ہے اور اس میں تبدیلی ہو سکتی ہے۔ ٹیکس سال 2017-18 میں کلاس 1 پراپرٹیز کے لیے ٹیکس کی شرح 20.385٪ ہے۔

Annual Property Tax/سالانہ پراپرٹی ٹیکس

اگر آپ کوئی تخفیفات رکھتے/رکھتی ہیں، تو وہ لاگو کی جاتی ہیں اور حتمی پراپرٹی ٹیکس بل کا تعین کرنے کے لیے آپ کے ٹیکسز کی رقم سے منہا کی جاتی ہیں۔

آپ اپنا پراپرٹی ٹیکس بل www.nyc.gov/finance پر دیکھ سکتے/سکتی ہیں۔

ہم آپ کے پراپرٹی ٹیکس کا حساب کیسے کرتے ہیں، اس کا ایک جائزہ

سالانہ پراپرٹی ٹیکس = {(تخمینہ شدہ قیمت منفی استثنات) (X) ٹیکس کی شرح} منفی تخفیفات

مرحلہ 1
مارکیٹ ویلیو:
$647,000

مرحلہ 2
تخمینہ شدہ قیمت: مارکیٹ ویلیو X تخمینے کا درجہ (6٪) یا حد کے ساتھ تخمینہ شدہ قیمت (اس کیس میں $35,107)

مرحلہ 3
استثنات: تخمینہ شدہ قیمت – استثنات = قابل ٹیکس قدر
$33,637 = $1,470 - $35,107

مرحلہ 4
سالانہ پراپرٹی ٹیکس: قابل ٹیکس قدر X ٹیکس کی شرح* - تخفیفات
$6,858 = 20.3850٪ X $33,637

*ٹیکس سال *2017/18* کے لیے ٹیکس کی شرح؛ انفرادی ٹیکس کلاسز کے لیے نرخ سال بہ سال مختلف ہو سکتے ہیں۔

آپ کے پراپرٹی ٹیکس بل کی ادائیگی

$250,000 یا کم تخمینہ شدہ قیمت والے گھروں کے پراپرٹی ٹیکس بل سہ ماہی بنیاد پر بھیجے جاتے ہیں اور $250,000 سے زیادہ تخمینہ شدہ قیمت والے گھروں کے لیے ششماہی بنیاد پر بھیجے جاتے ہیں۔ سہ ماہی بل یکم جولائی، یکم اکتوبر، یکم جنوری اور یکم اپریل کو واجب الادا ہوتے ہیں: آپ کا بل بالعموم اس کی واجب الادا تاریخ سے ایک ماہ پہلے بذریعہ ڈاک بھجوایا جاتا ہے۔ ششماہی بل ان کی واجب الادا تاریخوں یکم جنوری اور یکم جولائی سے ایک ماہ پہلے بذریعہ ڈاک بھجوائے جاتے ہیں۔

جب آپ کو اپنا بل موصول ہو تو اس کا یہ یقینی بنانے کے لیے احتیاط سے جائزہ لیں کہ آپ کو نہ صرف اس بات کی سمجھ ہو کہ آپ پر کتنی رقم واجب الادا ہے بلکہ یہ بھی کہ اتنی رقم بنی کیسے ہے۔ اس کتابچے کو بطور ہدایاتی رہنماء استعمال کریں اور مزید معلومات کے لیے www.nyc.gov/finance ملاحظہ کریں جہاں آپ کسی بھی وقت اپنا پراپرٹی ٹیکس بل بھی دیکھ سکتے/سکتی ہیں۔

ادائیگی کیسے کی جائے

خود کو دستیاب ادائیگی کی آپشنز —ا لیکٹرانک، بذریعہ ڈاک یا بذات خود — کے متعلق جاننے کے لیے اپنے بل پر موجود ہدایات کی پیروی کریں یا www.nyc.gov/payonline ملاحظہ کریں۔

بینک اور مارگیج کی خدمات فراہم کرنے والی کمپنیاں

اگر آپ اپنے پراپرٹی ٹیکسز بینک یا مارگیج کی خدمات فراہم کرنے والی کمپنی کی وساطت سے ادا کرتے/کرتی ہیں تو آپ کو شعبۂ مالیات سے پراپرٹی ٹیکس کا بل نہیں موصول ہو گا ماسوائے اس کے کہ اگر آپ دیگر چارجز کے لیے ذمہ دار ہوں جیسے کہ سائیڈ واک اور ہنگامی مرمتیں۔

پراپرٹی کی قدر کا نوٹس

آپ کی پراپرٹی کے متعلق تفصیلات کے ساتھ ایک سالانہ نوٹس

شعبۂ مالیات کی جانب سے آپ کو موصول ہونے والی سب سے اہم دستاویزات میں سے ایک پراپرٹی کی قدر کا نوٹس (Notice of Property Value, NOPV) ہوتا ہے۔ NOPV ہر سال جنوری میں بھیجا جاتا ہے جو آپ کو آپ کی پراپرٹی کی مارکیٹ ویلیو اور تخمینہ شدہ قیمت کے بارے میں ہمارے فیصلے سے آگاہ کرے گا۔ (یہ اعداد آپ کے پراپرٹی ٹیکس کے تعین میں ہمیں کیسے مدد دیتے ہیں، اس کے لیے صفحہ 3 پر وضاحت ملاحظہ کریں۔)

آپ کی مارکیٹ ویلیو اور تخمینہ شدہ قیمت کے علاوہ، NOPV پر آپ کے موجودہ استثنات درج ہوں گے، اگرچہ اس میں وہ استثنات شاید شامل نہ ہوں جو آپ کو اگلے ٹیکس سال میں موصول ہوں گے۔

NOPV کوئی بل نہیں ہوتا ہے اور اس کی ادائیگی کرنے کی ضرورت نہیں ہوتی۔ آپ اس نوٹس کو فائل میں محفوظ رکھنا اور پورے سال کے دوران حوالے کے لیے استعمال کرنا چاہیں گے/گی۔

ایک کلاس 1 پراپرٹی کے لیے NOPV کی مثال ذیل میں دی گئی ہے:

Market Value/مارکیٹ ویلیو

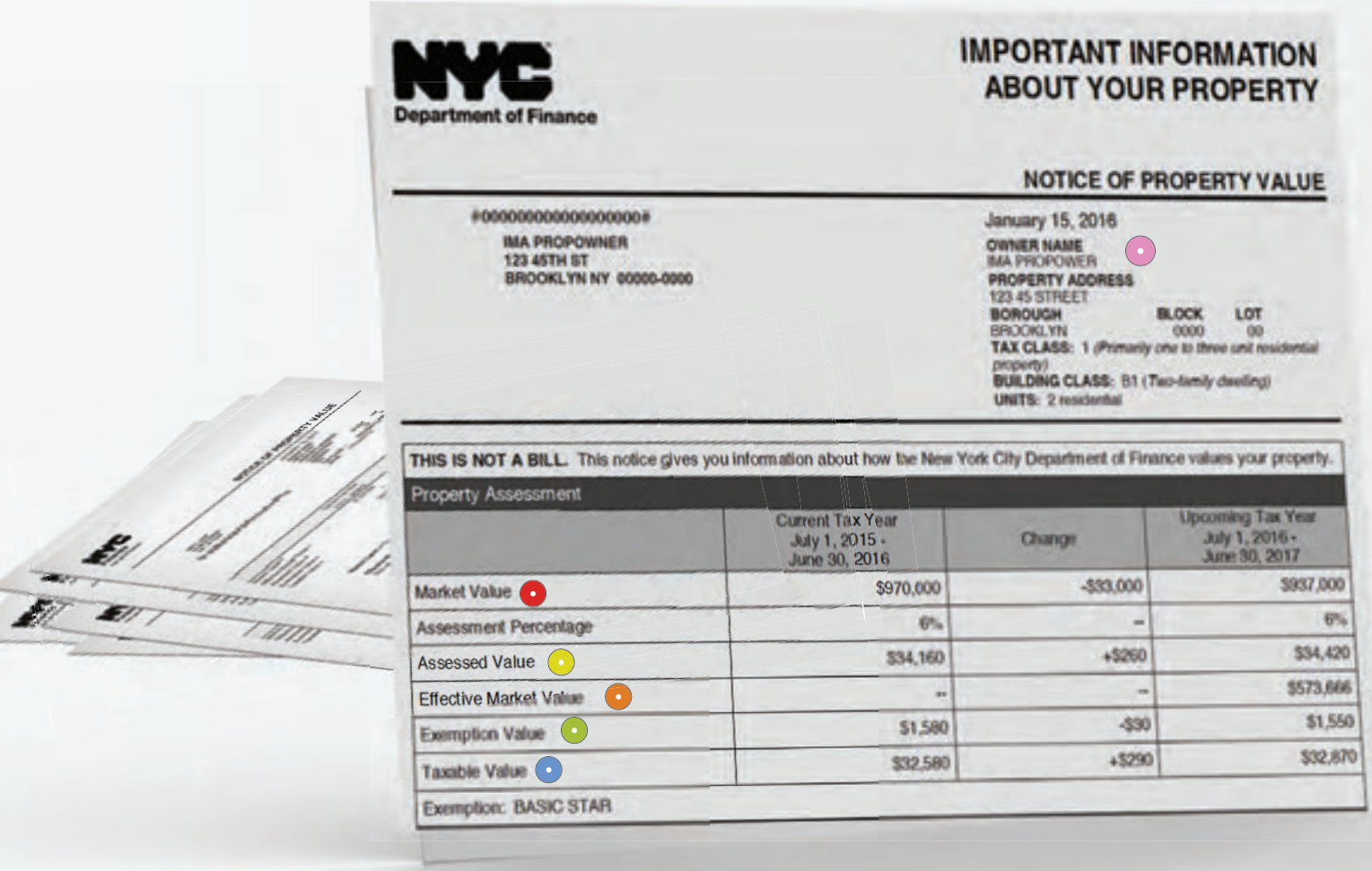
شعبۂ مالیات ایسے شماریاتی تجزیے کی مدد سے آپ کی پراپرٹی کی مارکیٹ ویلیو کا تعین کرتا ہے جو آپ کے علاقے میں اس کے جیسی دوسری پراپرٹیز کی قیمت فروخت جیسے اعداد و شمار کو مدنظر رکھتا ہے۔

Effective Market Value/مؤثر مارکیٹ ویلیو

آپ کی پراپرٹی کی مؤثر مارکیٹ ویلیو اس کی قبل از استثنات تخمینہ شدہ قیمت کو 6٪ پر تقسیم کرنے سے حاصل ہوتی ہے۔ ٹیکس کمیشن آپ کے تخمینے کو کم کرے، اس کے لیے آپ کو یہ ثابت کرنا ہو گا کہ آپ کی پراپرٹی کی قدر اس کی مؤثر مارکیٹ ویلیو سے کم ہے۔

Assessed Value/تخمینہ شدہ قیمت

کسی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت اس کی مارکیٹ ویلیو کی شرح فیصد سے ظاہر کی جاتی ہے۔ قانون کی رو سے، کلاس 1 کی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت سالانہ 6٪ سے زیادہ یا 5 سال میں 20٪ سے زیادہ نہیں بڑھ سکتی، ماسوائے اس کے کہ قیمت میں اضافہ نئی تعمیر یا مرمت و بحالی کی وجہ سے ہو۔ مزید برآں، آپ کی تخمینہ شدہ قیمت آپ کے گھر کی مارکیٹ ویلیو کے 6٪ سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔



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			

Property Description/پراپرٹی کی تفصیل

پراپرٹی کی بنیادی معلومات: ملکیت، تفصیل، درجہ بندی اور BBL۔

پراپرٹی کی شناخت: BBL

نیویارک سٹی میں ہر پراپرٹی کی ایک منفرد شناخت ہوتی ہے جسے بلاک-بورو-لاٹ نمبر یا BBL کہتے ہیں۔ BBL شعبۂ مالیات کے ساتھ آپ کے اکاؤنٹ نمبر کا کردار ادا کرتا ہے اور تقریباً ہر اس نوٹس یا اسٹیٹمنٹ پر موجود ہو گا جو آپ کو ہماری طرف سے موصول ہوتی ہے۔ جب آپ DOF سے رابطہ کریں تو BBL کو اپنے سامنے رکھیں — یہ ہمیں آپ کے مسئلے کو زیادہ جلدی حل کرنے میں مدد دے گا۔

بورو نمبر ہمیشہ پہلے ہوتا ہے:

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

اس کے بعد بلاک نمبر ہوتا ہے

یہ 5 تک ہندسوں پر مشتمل ہو سکتا ہے۔

لاٹ نمبر آخر میں ہوتا ہے

یہ 4 تک ہندسوں پر مشتمل ہو سکتا ہے۔

Exemption Value/استثناء کی قدر

آپ کو موصول ہونے والے استثنات کے نتیجے میں تخمینہ شدہ قیمت میں ہونے والی کمی۔

Taxable Value/قابل ٹیکس قدر

آپ کی تخمینہ شدہ قیمت منفی آپ کے استثناء کی قدر۔ قابل ٹیکس قدر وہ رقم ہے جس کے مطابق آپ پر ٹیکس لگایا جاتا ہے۔

تخمینہ شدہ قیمت کے خلاف اپیل کرنا

اگر آپ سمجھتے/سمجھتی ہیں کہ ہم نے آپ کی تخمینہ شدہ قیمت بہت زیادہ مقرر کی ہے، تو آپ کو نیویارک سٹی ٹیکس کمیشن کو اپیل کرنے کا حق حاصل ہے جو شہر کی ایک خود مختار ایجنسی ہے اور جسے آپ کی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت، ٹیکس کلاس اور استثنات میں تبدیلی کرنے کا اختیار حاصل ہے۔ ٹیکس کمیشن آپ کے تخمینے کو کم کرے، اس کے لیے آپ کو یہ ثابت کرنا ہو گا کہ آپ کی پراپرٹی کی قدر اس کی مؤثر مارکیٹ ویلیو سے کم ہے جو کہ قبل از استثنات تخمینہ شدہ قیمت کو 6٪ سے تقسیم کر کے حاصل ہوتی ہے۔

اپیل داخل کرنے کے لیے، براہ کرم ٹیکس کمیشن کی ویب سائٹ www.nyc.gov/html/taxcomm ملاحظہ کریں اور 2018 کے TC108 اور TC108INS فارمز ڈاؤن لوڈ کریں۔ DOF کے بزنس سنٹرز اور One Centre Street, Room 2400, New York, NY پر واقع ٹیکس کمیشن کے دفتر سے پرنٹ شدہ فارمز بھی دستیاب ہیں۔ (One Centre Street میں داخل ہونے کے لیے آپ کو فوٹو آئی ڈی درکار ہو گا۔) کلاس 1 پراپرٹی کے لیے اپیل داخل کرنے کے لیے حتمی تاریخ 15 مارچ ہے۔ اس کا مطلب ہے ٹیکس کمیشن کو آپ کی اپیل 15 مارچ تک لازماً موصول ہو جانی چاہیئے — اس تاریخ تک درخواست حوالہ ڈاک کر دینا ہی کافی نہیں ہے۔

اگر آپ ٹیکس کمیشن کے فیصلے سے غیر متفق ہوں، تو آپ ریاست نیویارک کی عدالت عظمیٰ میں اسمال کلیمز اسیسمنٹ ریویو پٹیشن (Small Claims Assessment Review Petition, SCARP) داخل کر سکتے/سکتی ہیں۔ SCARP پٹیشنز ریاست نیویارک کے آفس آف کورٹ ایڈمنسٹریشن (Office of Court Administration) کی ویب سائٹ www.nycourts.gov پر دستیاب ہیں اور 25 اکتوبر سے پہلے داخل کی جانی چاہیئیں۔ اگر آپ یکم جولائی کو شروع ہونے والے موجودہ ٹیکس سال کے لیے ٹیکس کمیشن میں اپیل داخل نہیں کرتے/کرتیں، تو آپ SCARP داخل نہیں کر سکتے/سکتیں۔

دیگر درستگیاں

اگر آپ کے NOPV میں حقائق سے متعلق کوئی غلطی ہو (مثال کے طور پر آپ کی پراپرٹی کی تفصیل غلط ہو)، تو براہ کرم 15 جنوری سے 15 مارچ کے درمیان www.nyc.gov/finance پر دستیاب "request to update" (تجدید کی درخواست) فارم مکمل کر کے شعبۂ مالیات کو اطلاع دیں۔ اگر آپ اپنے NOPV پر موجود اندازہ کردہ مارکیٹ ویلیو سے غیر متفق ہوں، تو آپ 15 جنوری سے 15 مارچ کے درمیان www.nyc.gov/finance پر دستیاب "request to review" (نظرثانی کی درخواست) داخل کر سکتے/سکتی ہیں۔ (لیکن یاد رکھیں کہ DOF کے پاس ان میں سے کوئی ایک فارم داخل کرنا ٹیکس کمیشن کے پاس اپنی تخمینہ شدہ قیمت کے خلاف اپیل کرنے کا متبادل نہیں ہے۔)

آپ کا سال اور

جنوری
- DOF آپ کو پراپرٹی کی قدر کا نوٹس بھیجتا ہے۔

فروری
- **16 جنوری:** ٹیکس سال 2017-18 کے لیے بزرگ شہریوں اور معذوریوں کے حامل افراد کے ٹیکس استثنات کے لیے درخواست دینے کی حتمی تاریخ۔

مارچ
- **15 مارچ:** NYC کے پاس اپنی پراپرٹی کی قدر پر اعتراض داخل کرنے کی حتمی تاریخ۔
- **15 مارچ:** کسی ٹیکس استثناء کے لیے درخواست دینے کی حتمی تاریخ۔

اپریل
- DOF قطعی تخمینہ رول جاری کرتا ہے اور یکم جولائی سے شروع ہونے والے ٹیکس سال کے لیے پراپرٹی ٹیکس کے بل تیار کرتا ہے۔

مئی

جون
- آپ کو پراپرٹی ٹیکس کا پہلا بل نئے ٹیکس سال میں موصول ہو گا۔

وسائل

ٹیکس دہندہ کے ایڈووکیٹ کا دفتر (Office of the Tax Payer Advocate)

اگر آپ نے شعبۂ مالیات کے ساتھ ٹیکس سے متعلقہ کسی مسئلے کو حل کرنے کی معقول کوشش کی ہے لیکن آپ کو لگتا ہے کہ آپ کو تسلی بخش جواب نہیں ملا، تو ٹیکس دہندہ کے ایڈووکیٹ کا دفتر مدد کر سکتا ہے۔

ٹیکس دہندہ کے ایڈووکیٹ کے دفتر سے معاونت حاصل کرنے کے لیے www.nyc.gov/taxpayeradvocate ملاحظہ کریں اور DOF-911 فارم "Request for Help from the Office of the Taxpayer Advocate" (ٹیکس دہندہ کے ایڈووکیٹ کے دفتر سے مدد کے لیے درخواست) مکمل کریں۔ آپ ٹیکس دہندہ کے ایڈووکیٹ کے دفتر سے براہ راست رابطہ بھی کر سکتے/سکتی ہیں:

ای میل: DOFTaxpayerAdvocate@finance.nyc.gov
کال: (212) 312-1800
فیکس: (646) 500-6907 یا (212) 312-6598
ڈاک: NYC Office of the Taxpayer Advocate, 253 Broadway, 6th Floor, New York, NY 10007

NYC ٹیکس کمیشن (NYC Tax Commission)

نیویارک سٹی ٹیکس کمیشن ایک خود مختار ادارہ ہے جسے آپ کی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت، ٹیکس کلاس اور استثنات میں تبدیلی کرنے کا اختیار حاصل ہے۔

تمام اپیل فارمز ٹیکس کمیشن کی ویب سائٹ www.nyc.gov/html/taxcomm پر دستیاب ہیں اور 311 پر کال کر کے بھی منگوائے جا سکتے ہیں۔

آپ ٹیکس کمیشن کو (212) 669-4410 پر کال کر سکتے/سکتی ہیں یا tcinfo@nyc.gov پر ای میل کر سکتے/سکتی ہیں۔

پراپرٹی ٹیکسز

نیا ٹیکس سال شروع ہوتا ہے؛ اگر 6 جون تک نئے ٹیکس سال کے لیے شرح کا انتخاب نہ ہو پائے تو آپ پر پچھلے سال کی ٹیکس کی شرح کے مطابق ٹیکس لگایا جاتا ہے۔

سٹی کونسل ٹیکس کی شرحوں پر رائے شماری کرتی ہے اور میئر ان پر دستخط کرتا ہے۔ اکثر ہی، ٹیکس نفاذی کلاس کے حصوں کی بانٹ میں ترمیم کرنے کے پالیسی فیصلوں کی وجہ سے، ٹیکس کی شرحیں نومبر تک حتمی صورت نہیں اختیار کر پاتیں۔ کیونکہ یہ شرحیں لاگو ہونے تک ٹیکس سال تقریباً آدھا گزر چکا ہوتا ہے، سال کے پہلے حصے والے آپ کے ٹیکسز کا دوبارہ نئی شرح کے مطابق حساب لگایا جاتا ہے۔

جولائی | اگست | ستمبر | اکتوبر | نومبر | دسمبر

فرہنگ

Abatement/تخفیف: سٹی آف نیویارک ٹیکس میں رعایتوں کی پیشکش کرتا ہے جنہیں تخفیفات کہتے ہیں اور جو آپ کے واجب الادا ٹیکس کی رقم کا حساب لگائے جانے کے بعد لاگو کی جاتی ہیں۔

Assessed Value/تخمینہ شدہ قیمت: کسی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت اس کی مارکیٹ ویلیو کی شرح فیصد سے ظاہر کی جاتی ہے۔ قانون کی رو سے، کلاس 1 کی پراپرٹی کی تخمینہ شدہ قیمت سالانہ 6٪ سے زیادہ یا 5 سال میں 20٪ سے زیادہ نہیں بڑھ سکتی، ماسوائے اس کے کہ قیمت میں اضافہ نئی تعمیر یا مرمت و بحالی کی وجہ سے ہو۔ مزید برآں، آپ کی تخمینہ شدہ قیمت آپ کے گھر کی مارکیٹ ویلیو کے 6٪ سے زیادہ نہیں ہو سکتی۔

Assessment Ratio/تخمینے کی نسبت: تخمینے کی نسبت (یا تخمینہ فیصد/تخمینے کا درجہ): آپ کی تخمینہ شدہ قیمت آپ کی مارکیٹ ویلیو کے فیصد پر مبنی ہوتی ہے؛ یہ فیصد آپ کی تخمینے کی نسبت کہلاتا ہے۔ آپ کی "ہدف" نسبت، جو کہ تحمینہ شدہ قیمت اور مارکیٹ ویلیو کی وہ زیادہ سے زیادہ نسبت بھی ہے جو عائد کی جا سکتی ہے، آپ کی ٹیکس کلاس پر منحصر ہوتی ہے۔ کلاس 1 پراپرٹیز کے لیے ہدف تخمینے کی نسبت 6٪ ہے۔

Effective Market Value/مؤثر مارکیٹ ویلیو: آپ کی پراپرٹی کی مؤثر مارکیٹ ویلیو اس کی قبل از استثنات تخمینہ شدہ قیمت کو 6٪ پر تقسیم کرنے سے حاصل ہوتی ہے۔ ٹیکس کمیشن آپ کے تخمینے کو کم کرے، اس کے لیے آپ کو یہ ثابت کرنا ہو گا کہ آپ کی پراپرٹی کی قدر اس کی مؤثر مارکیٹ ویلیو سے کم ہے۔

Exemption/استثناء: سٹی آف نیویارک بزرگوں، سابقہ فوجیوں، پادریوں، معذور افراد اور دیگر افراد کو ٹیکس میں رعایتوں کی پیشکشیں کرتا ہے جنہیں استثنات کہتے ہیں۔ اگر آپ کو کوئی استثناء عطا کیا جاتا ہے تو یہ آپ کے گھر کی تخمینہ شدہ قیمت میں سے منہا کر دیا جاتا ہے اور اس طرح آپ کی قابل ٹیکس قدر کم ہو جاتی ہے۔ (استثناء تخفیف سے مختلف ہوتا ہے جو کہ ٹیکس میں رعایت کی ایک قسم ہے اور آپ کے ٹیکس کا حساب لگائے جانے کے بعد اس میں کمی کرتی ہے۔)

Market Value/مارکیٹ ویلیو: شعبۂ مالیات ایسے شماریاتی تجزیے کی مدد سے آپ کی پراپرٹی کی مارکیٹ ویلیو کا تعین کرتا ہے جو آپ کے علاقے میں اس کے جیسی دوسری پراپرٹیز کی قیمت فروخت جیسے اعداد و شمار کو مدنظر رکھتا ہے۔ اس کے جیسی دوسری پراپرٹیز سے مراد ہے جن کا سائز، طرز اور سن تعمیر آپ کی پراپرٹی سے ملتا جلتا ہو۔ مارکیٹ ویلیو صرف ٹیکس کے مقاصد کے لیے ہوتی ہے۔

فرہنگ

Tax Classes/ٹیکس کلاسز: نیویارک سٹی میں پراپرٹیز کو چار کلاسز میں تقسیم کیا جاتا ہے جن میں سے ہر ایک سے قانون کے مطابق مختلف انداز میں برتاؤ کیا جاتا ہے۔

Class 1/کلاس 1: ایک سے تین یونٹ، زیادہ تر رہائشی پراپرٹیز۔ اس میں مخصوص خالی زمین اور مخصوص قسموں کے کانڈومینیم بھی شامل ہیں۔

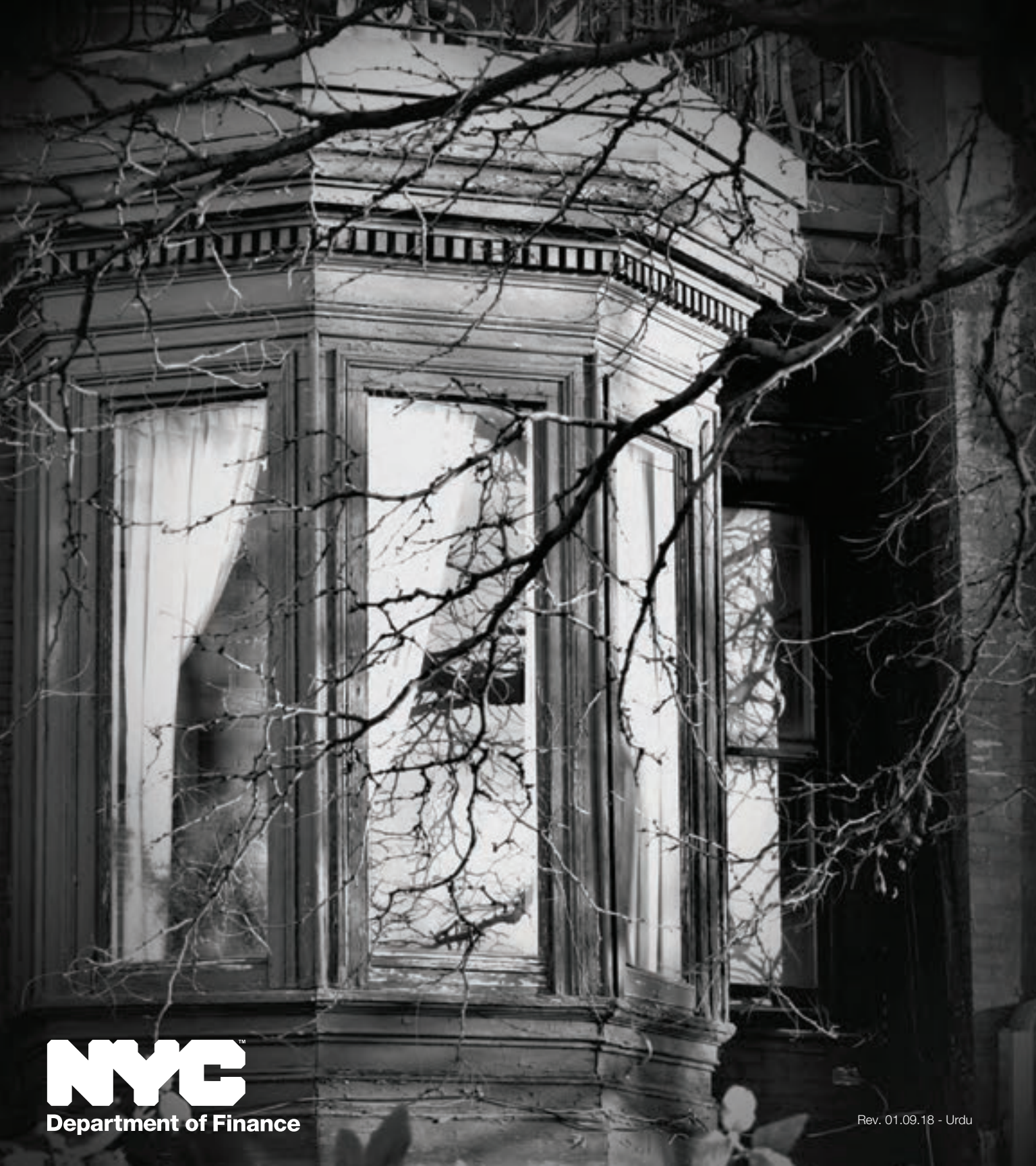
Class 2/کلاس 2: 3+ یونٹس والی رہائشی پراپرٹی، بشمول کانڈوز او کوآپس

Class 3/کلاس 3: یوٹیلٹی کمپنی کا ساز و سامان اور خصوصی فرنچائز پراپرٹی

Class 4/کلاس 4: کوئی دوسری رئیل پراپرٹی، بشمول دفتری عمارات، فیکٹریاں، اسٹور، ہوٹل اور بالا خانے

Tax Rate/ٹیکس کی شرح: وہ شرح جس کے حساب سے نیویارک سٹی آپ کی پراپرٹی پر ٹیکس عائد کرتا ہے۔ اس فیصد کا تعین سٹی کونسل کی جانب سے ہر سال کیا جاتا ہے اور اس میں تبدیلی ہو سکتی ہے۔

Taxable Value/قابل ٹیکس قدر: آپ کی تخمینہ شدہ قیمت منفی آپ کے استثناء کی قدر۔ قابل ٹیکس قدر وہ رقم ہے جس کے مطابق آپ پر ٹیکس لگایا جاتا ہے۔



NYC

Department of Finance

Rev. 01.09.18 - Urdu