

Sistema ng Apela sa Buwis sa Ari-arian ng Cook County

Saan Nakabatay ang Aking Singil sa Buwis sa Ari-arian?

Ang mga singil sa buwis sa ari-arian ay batay sa dalawang bahagi: (1) tinasang halaga ng isang ari-arian, at (2) mga lokal na buwis sa distrito (ang halaga ng perang kailangan ng bawat distrito para mapatakbo). Ang bawat ari-arian ay may utang na buwis batay, sa bahagi, sa mga rate na itinakda ng mga lokal na distrito ng pagbubuwis nito. Kabilang sa mga distrito ng pagbubuwis ang mga distrito ng reklamasyon ng tubig, mga distrito ng parke, mga pampublikong aklatan, mga paaralan, mga township, mga county, mga pensiyon ng pulisya, at marami pang iba. Mayroong mahigit 2,000 kabuuang distrito ng pagbubuwis sa Cook County. Inililista ng bawat panukalang batas ang mga distrito ng pagbubuwis na pinopondohan ng mga buwis ng ari-arian iyon. Kung naniniwala ang isang nagbabayad ng buwis na ang kanilang singil sa buwis ay mali o masyadong mataas, maaari silang umapela sa pagtatasa.

Gayunpaman, ang pag-apela sa assessment value ng isang ari-arian ay hindi nangangahulugang magresulta sa mas mababang singil sa buwis. Hindi lahat ng may-ari ng bahay ay nananalala sa kanilang apela, at ang isang apela ay hindi nagbabago sa mga rate na itinakda ng mga distrito ng pagbubuwis. Ang bahagi ng isang ari-arian sa kabuuang tinasang halaga ng lahat ng ari-arian sa komunidad ay nakakaapekto sa pasanin ng buwis sa ari-arian ng isang may-ari ng bahay. Maaaring tumaas ang halaga ng isang bahay habang bumababa ang bahagi nito sa mga buwis sa ari-arian na dapat bayaran. Bilang alternatibo, maaaring bumaba ang halaga ng isang bahay habang tumataas ang bahagi nito sa mga buwis sa ari-arian na dapat bayaran. Ang layunin ng apela ay gawing tumpak hangga't maaari ang tinasang halaga ng isang bahay.

Paano at Kailan Muling Susuriin ang mga Ari-arian?

Lahat ng halos 1.9 milyong ari-arian sa Cook County ay muling sinusuri kada tatlong taon. Ang mga panahon ng muling pagtatasa ay nagpapalitan sa pagitan ng mga suburb sa hilaga, mga suburb sa timog, at ng Lungsod ng Chicago. Ang Cook County Assessor's Office (CCAO) ang responsable sa pagtukoy ng mga tinasang halaga ng mga ari-arian batay sa patas na halaga sa merkado/cash at klasipikasyon ng isang ari-arian. Ang pagtatasa ay hinihiling ng batas na ipakita ang pinakamahusay na paghatol ng tagatasa sa patas na halaga ng pera (batas ng estado) o halaga sa pamilihan (ordinansa ng county).

Ang patas na halaga sa pamilihan ay ang halaga kung saan maibebenta ang isang ari-arian sa bukas na pamilihan. Depende ito sa mga kondisyon ng merkado ng real estate at, kung industriyal o pangnegosyo, ang kitang nalilikha mula sa ari-arian. Sakop ng mga klasipikasyon ng ari-arian ang maraming pangunahing klase, kabilang ang residensyal, bakante, multi-family, hindi pangkalakal, komersyal, at industriyal, bukod sa iba pa. Ang bawat pangunahing klase ay nahahati sa mga partikular na kategorya. Para sa isang residential property, magkakaiba ang mga klase kung ang bahay ay isang palapag na may lawak na hanggang 999 square feet kumpara sa isang palapag na may lawak na nasa pagitan ng 1,000 at 1,800 square feet.*

Sa Cook County, ang mga bakanteng parsela at residensyal na ari-arian, kabilang ang mga gusaling apartment, ay tinatasa sa 10% ng patas na halaga sa pamilihan. Ang mga ari-ariang pangkomersyo, kabilang ang mga negosyo at industriya, ay tinatasa sa 25% ng patas na halaga sa pamilihan. Halimbawa, ang isang bahay na may patas na halaga sa pamilihan na \$100,000 ay tatasahin sa halagang \$10,000. Ang isang komersyal na ari-arian na may patas na halaga sa pamilihan na \$100,000 ay tatasahin sa halagang \$25,000. Tinutukoy ng CCAO ang halaga ng isang residential property sa pamamagitan ng mga average na paghahambing ng mga benta, na mahalagang sinusuri ang ugnayan sa pagitan ng halaga ng isang bahay at ng sa mga kalapit na bahay. Ang ari-arian ay dapat na pahalagahan kasama ng iba pang mga ari-arian na kapareho ng uri, ibig sabihin, ang mga katulad na ari-arian ay dapat ding tatasahin nang katulad.

Kapag ang isang ari-arian ay muling tinasa, ang mga may-ari ay makakatanggap ng isang abiso ng muling pagtatasa, na naglalaman ng property index number (PIN) ng bahay, mga katangian, tinantyang patas na halaga sa pamilihan, at ang iminungkahing tinasang halaga. Kung ang bahay ay may exemption, nakalista rin dito kung anong exemption ang nailapat. Hinihikayat ng CCAO ang mga may-ari na repasuhin ang kanilang iminungkahing pagtatasa at maghain ng mga apela kung kinakailangan.

*Maraming klasipikasyon ng mga ari-ariang residensyal batay sa uri ng bahay, edad, laki, at gamit nito. Inilathala ng CCAO *Mga Kahulugan para sa mga Klasipikasyon ng Tunay na Ari-arian* na sumasaklaw sa bawat klase at matatagpuan sa kanilang website.



Paano Gumagana ang mga Apela?

Ang sistema ng apela sa buwis sa ari-arian sa Cook County ay kinabibilangan ng CCAO, ang Board of Review (BOR), ang Illinois Property Tax Appeal Board (PTAB), at kung minsan ay ang Circuit Court. Kung susuriin ng isang may-ari ng bahay ang kanilang abiso sa muling pagtatasa at mapagtanto na may mali, mayroon silang humigit-kumulang 30 araw upang umapela sa CCAO. Ang huling araw ng pag-apela ay nakalimbag sa abiso ng muling pagtatasa. Karaniwang umaapela ang mga may-ari ng bahay dahil hindi tama ang mga katangiang nakalista para sa kanilang bahay, mayroon silang karagdagang impormasyon sa bahay na hindi isinaalang-alang sa muling pagtatasa, o naniniwala silang ang halaga ng kanilang bahay ay mas mababa kaysa sa nakalistang patas na halaga sa pamilihan. Ang pinakanakakaakit na mga atraksyon sa tirahan ay nakatuon sa mga pisikal na katangian ng bahay mismo. Kung ang isang bahay ay may mas malaking sukat na kwadrado, mas kaunting mga silid-tulugan, o ibang uri ng sahig kaysa sa nakasaad sa pagtatasa, dapat itong itama.

Maaari ring umapela ang mga may-ari ng bahay sa BOR, sa halip na umapela sa CCAO, o pagkatapos umapela sa CCAO. Hinahati ng BOR ang 38 na township sa humigit-kumulang walong grupo, at ang bawat grupo ay may 30-araw na palugit para maghain ng apela. Ang mga apela sa BOR ay dapat ihain sa isang opisyal na Board of Review Complaint Form, at maaaring humiling ang mga may-ari ng bahay ng pagdinig sa anumang kadahilanan. Maaaring umapela ang mga may-ari ng bahay sa BOR kung ang tinasang halaga ng kanilang bahay ay mas mataas kaysa sa iba pang katulad na ari-arian (kakulangan ng pagkakapareho), ang mga katangiang nakalista para sa ari-arian at ang paglalarawan nito ay hindi tama (pagwawasto ng isang pagkakamali sa katotohanan), o ang ari-arian ay hindi maaaring tirahan dahil sa pinsala ng baha, sunog, demolisyon, o iba pang hindi inaasahang pangyayari (mga espesyal na pangyayari). Matapos maisagawa ang mga pagdinig at muling pagsusuri, na nagpapahintulot sa mga may-ari ng bahay na muling magsumite ng mga reklamo, itama ang mga pagkakamali, at muling isaalang-alang ang apela, pinapahunayan ng BOR ang mga binagong tinasang halaga nito, at ginagamit ang mga ito upang kalkulahan ang mga singil sa buwis.

Kung nasiyahan ang isang may-ari ng bahay sa resulta ng kanilang apela sa BOR, maaari na silang tumigil doon. Walang karagdagang hakbang ang kailangang gawin. Kung hindi nasiyahan ang isang may-ari ng bahay, maaari pa silang mag-apela sa Property Tax Appeal Board (PTAB) ng estado. Ang petisyon para sa apela sa PTAB ay dapat ihain sa loob ng 30 araw mula sa nakasulat na desisyon ng BOR. Hindi kailangang bayaran ng mga may-ari ng bahay ang kanilang singil sa buwis sa ari-arian bago ang desisyon ng PTAB, ngunit ang singil ay magkakaroon ng mga singil sa interes habang nakabinbin ang kaso.

Maaari ring umapela ang mga may-ari ng bahay sa county Circuit Court sa halip na umapela sa PTAB, at ang apela na iyon ay maaaring ihain hanggang 165 araw pagkatapos ng huling pagbabayad ng property tax para sa taon. Hindi tulad ng PTAB, kailangang bayaran ng mga may-ari ng bahay ang kanilang singil sa buwis sa ari-arian bago maghain ng apela sa korte. Maaari ring umapela ang mga may-ari ng bahay sa county Circuit Court pagkatapos umapela sa PTAB kung hindi sila nasiyahan sa resulta. Ang mga apela sa alinmang lupon ay maaaring abutin ng maraming taon upang malutas. Karamihan sa mga apela ay humihinto pagkatapos dumaan sa Board of Review.

Saan Ako Makakahanap ng Karagdagang Impormasyon?

- Para sa isang biswal na pangkalahatang-ideya ng proseso ng apela sa buwis sa ari-arian sa Cook County, tingnan ang Flowchart ng Proseso ng Apela sa Buwis sa Ari-arian ng Impact for Equity sa impactforequity.org/appeals.
- Para sa impormasyon tungkol sa mga uri ng apela at ebidensya na isasama sa isang apela, tingnan ang Mga Checklist ng Epekto para sa Equity na Karaniwang Uri ng mga Apela sa Buwis sa Ari-arian at mga Apela sa Buwis sa Ari-arian (# 1 – 6) sa impactforequity.org/appeals.
- Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga singil sa buwis sa ari-arian, mga muling pagtatasa, at mga apela, bisitahin ang website ng Tanggapan ng Tagapagtasa ng Cook County sa cookcountyyassessoril.gov.
- Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa pag-apela sa Cook County Board of Review, bisitahin ang website ng Board of Review sa cookcountyboardofreview.com.
- Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa pag-apela sa Illinois Property Tax Appeal Board, bisitahin ang website ng Property Tax Appeal Board sa ptab.illinois.gov.

