

一般解释

库克县房产税申诉系统

我的房产税单基于什么？

房产税单由两部分构成：(1) 房产的评估价值，以及 (2) 地方征税区的征税税款（各区为维持运营所需的资金数额）。每处房产应缴纳税款部分取决于其所在地方征税区设定的税率。征税区包括水资源回收区、公园区、公共图书馆、学校、乡镇、县、警察养老金机构等。库克县共有超过 2,000 个征税区。每份税单均列明了该房产税款资助的征税区。如果纳税人认为其税单有误或税额过高，可就评估价值提出申诉。

然而，对房产评估价值提出申诉并不一定会降低税单金额。并非所有房主都能赢得申诉，而且上诉亦不会改变征税区设定的税率。一处房产在社区所有房产总评估价值中所占的份额，会影响该房主的房产税负担。房屋价值可能上升，但其应缴纳的房产税份额却会下降。反之，房屋价值可能下降，但其应缴纳的房产税份额却会上升。申诉目的在于使房屋的评估价值尽可能准确。

房产如何以及何时重新评估？

库克县 (Cook County) 近 190 万处房产每三年重新评估一次。重新评估工作在北郊、南郊与芝加哥市之间轮流分期开展。库克县评估员办公室 (Cook County Assessor's Office, CCAO) 负责根据公平市场/现金价值以及房产分类确定房产的评估价值。法律规定，评估必须反映评估员对公平现金价值（州法律）或市场价值（县条例）的最佳判断。

公平市场价值是指房产在公开市场上的售价。这取决于房地产市场状况，若为工业或商业地产，则还需考虑该地产产生的收入。房产分类涵盖多个主要类别，包括住宅、空置、多户住宅、非营利、商业和工业等。各主要类别又细分为具体子类。对于住宅房产，单层住宅的分类依据面积不同而有所差异：面积不超过 999 平方英尺的为一类，面积在 1000 至 1800 平方英尺之间的为另一类。*

在库克县，空置土地和住宅房产（包括公寓楼）按公平市场价值的 10% 进行评估。商业房产（包括企业和工业）按公平市场价值的 25% 进行评估。例如，公平市场价值为 100,000 美元的住宅，其评估价值将为 10,000 美元。公平市场价值为 100,000 美元的商业房产，其评估价值将为 25,000 美元。CCAO 通过销售比较平均值来确定住宅房产的价值，本质上是评估一处房屋与邻近住宅价值之间的关系。房产应当与其它同类房产一起估值，即类似房产应当被相似地评估。

当房产被重新评估时，房主会收到一份重新评估通知，其中包含该房产的房产索引号 (Property Index Number, PIN)、特征、估计公平市场价值以及提议的评估价值。如果该房屋享有减免政策，通知还会列明适用的减免类型。CCAO 鼓励房主审查其提议的评估，并在必要时提出申诉。

*住宅房产类型繁多，依据包括房屋类型、房龄、面积及用途。CCAO 已发布涵盖所有类别的不动产分类定义，可在其网站查询。



申诉如何办理？

库克县的房产税申诉体系涉及 CCAO、复核委员会 (Board of Review, BOR)、伊利诺伊州房产税申诉委员会 (Property Tax Appeal Board, PTAB)，有时还涉及巡回法院。如果房主审查其重新评估通知后发现有问题，他们有大约 30 天时间向 CCAO 提出申诉。申诉截止日期印在重新评估通知上。房主提出申诉的常见原因包括：其房产所列特征不正确、房主有重新评估时未考虑的额外房产信息，或者房主认为其房产市场价值低于所列的公平市场价值。最有说服力的住宅申诉侧重于房屋本身的物理特征。如果房屋的实际面积更大、卧室数量更少或地板类型与评估所述不符，都应予以更正。

房主可选择直接向 BOR 申诉，或者先向 CCAO 申诉，再向 BOR 申诉。BOR 将 38 个镇区大致分为八个组，每个组有 30 天的申诉窗口期。向 BOR 申诉必须使用官方复审委员会申诉表提交，房主可出于任何理由请求听证。如果房主认为其房屋的评估价值高于其他类似房产（评估均）、房产所列特征及描述不正确（正理事实错误），或者房产因水灾、火灾、拆除或其他不可预见情形而无法居住（特殊情形），则可以向 BOR 提出申诉。在举行听证会和重新审查（允许房主重新提交申诉、更正错误以及要求复议）之后，BOR 会认证其修订后的评估价值，这些价值将用于计算税单。

如果房主对 BOR 的申诉结果无异议，即可终止申诉流程。无需采取进一步行动。如果房主有异议，可进一步向州房产税申诉委员会 (PTAB) 提出申诉。向 PTAB 提出申诉的请求书，必须在 BOR 出具书面决定之日起 30 天内提交。房主无需在 PTAB 作出决定前支付其房产税单，但在案件审理期间，税单将持续计收利息。

房主也可以选择向县巡回法院提出申诉，而不是向 PTAB 申诉，申诉须在当年最终房产税分期付款到期日后 165 天内提交。与 PTAB 不同，房主在向法院提出申诉前必须缴纳房产税单。房主如果对 PTAB 申诉结果有异议，也可在其申诉程序结束后，再向县巡回法院申诉。向上述任一机构提起的申诉，审理办结都可能需要数年。大多数申诉案件在复核委员会审理后即告终止。

在哪里可以找到更多信息？

- 有关库克县房产税申诉流程的直观概述，请访问 Impact for Equity 官网 impactforequity.org/appeals 查阅《房产税申诉流程图》。
- 有关申诉类型及申诉中应包含证据的信息，请访问 Impact for Equity 官网 impactforequity.org/appeals 查阅《常见房产税申诉类型》及《房产税申诉清单》（#1 - 6）。
- 有关房产税单、重新评估和申诉的更多信息，请访问库克县评估员办公室官网 cookcountyassessoril.gov。
- 有关向库克县复核委员会提出申诉的更多信息，请访问复核委员会官网 cookcountyboardofreview.com。
- 有关向伊利诺伊州房产税申诉委员会提出申诉的更多信息，请访问房产税申诉委员会官网 ptab.illinois.gov。

