

Mga Pasanin at Limitasyon ng Sistema ng Apela sa Buwis sa Ari-arian ng Cook County

Kapag naniniwala ang mga may-ari ng bahay na hindi tama ang kanilang pagtatasa ng buwis sa ari-arian, maaari silang umapela sa Cook County Assessor's Office (CCAO) at/o sa Cook County Board of Review (BOR). Gayunpaman, ang proseso ng apela ay maaaring maging mahirap i-navigate dahil sa kadalasang nakakapagod na proseso ng aplikasyon at mga karagdagang balakid na nakapaloob sa mismong sistema. Nasa ibaba ang isang pangkalahatang-ideya ng mga pasanin at limitasyong ito. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa sistema ng buwis sa ari-arian, inirerekomenda namin ang Property Tax General Explainer, Property Tax Appeals Flowchart, at Evidence Checklists ng Impact for Equity. Makakahanap din ng karagdagang impormasyon sa mga website ng CCAO at BOR.

Mga Pasanin sa mga May-ari ng Bahay Kapag Nag-apela

Ang mga may-ari ng bahay ay may maikling 30-araw na palugit para umapela sa CCAO at BOR, ayon sa pagkakabanggit. Para sa mga apela sa CCAO, ang mga may-ari ng bahay ay may 30 araw pagkatapos matanggap ang "Notice of Proposed Assessed Valuation" upang maghain ng apela. Para sa mga apela sa BOR, ang mga may-ari ng bahay ay dapat magsumite ng aplikasyon sa o bago ang opisyal na petsa ng pagsasara ng township kung saan matatagpuan ang kanilang ari-arian, at ang mga township ay bukas lamang sa loob ng 30 araw. Magbubukas muli ang BOR ng bawat township para sa mga apela bandang 60 hanggang 90 araw matapos itong isara ng CCAO. Ito ay isang maikling panahon para punan ang isang aplikasyon at mangalap ng ebidensya para sa isang apela.

Maaaring umapela ang mga may-ari ng bahay sa CCAO at BOR online, nang personal, o sa pamamagitan ng koreo—ngunit sa pangkalahatan ay hinihikayat ang online. Gayunpaman, ang mga online na apela ay nangangailangan din ng internet access, na hindi lahat ay mayroon. Kapansin-pansin, ang mga komunidad na mayorya ng mga Itim ay walang access sa internet sa mas mataas na antas kaysa sa mga komunidad na mayorya ng mga Puti. Kasabay nito, ang mga bahay sa mga komunidad na mayorya ng mga Itim ay sistematikong labis ding sinusuri, na nagreresulta sa mga singil sa buwis na masyadong mataas para sa aktwal na halaga ng bahay. Ang labis na pagtatasa ng ito ay bumubuo ng batayan para mag-apela, ngunit ang kakulangan ng internet access ay maaaring pumigil sa mga may-ari ng bahay sa mga komunidad na ito na gawin ito kung ang pag-apela nang personal o sa pamamagitan ng koreo ay hindi rin magagawa. Halimbawa, ang personal na paghahain ay maaaring maging pabigat sa mga walang access sa pampublikong transportasyon, mga taong may pisikal na kapansanan, at mga empleyadong hindi maaaring bumisita sa Gusali ng County sa oras ng negosyo. Bukod pa rito, maaaring mapanganib ang pagpapadala ng aplikasyon sa pamamagitan ng koreo dahil maaaring mawala ang aplikasyon at hindi na makarating sa mga opisina ng CCAO o BOR.

Nakasaad sa mga Opisyal na Panuntunan ng CCAO at BOR na maaaring mag-apela ang mga may-ari ng bahay nang mag-isa o kumuha ng abogado. Gayunpaman, sa pagsasagawa, hindi lahat ay kayang umupa ng isang abogado. Bagama't maaaring hindi maningil ang mga abogado isang bayad nang maaga, o maaaring mangailangan lamang ng maliit na bayad, maaari silang kumuha ng porsyento ng bawas ng tinasang halaga kasunod ng isang matagumpay na apela. Lumilikha ito ng hindi pagkakapantay-pantay dahil ang pagkakaroon ng isang abogado na may karanasan sa mga apela sa buwis sa ari-arian ay makakatulong sa mga may-ari ng bahay na malampasan ang mga komplikasyon ng proseso ng apela. Gayunpaman, hindi pare-parehong iminumungkahi ng datos na ang pagkuha ng abogado ay nagpapataas ng tsansa ng isang may-ari ng bahay na manalo sa apela.



Ang mga may-ari ng bahay, na kadalasang umaasa sa limitadong impormasyon, ay kailangang gumawa ng pansariling pagpapasya kung tungkol sa "tunay" na halaga ng kanilang ari-arian, kung ang pagtatasa ng CCAO sa kanilang bahay ay tumpak, at kung ang isang apela sa CCAO o BOR ay nararapat.

Ang impormasyong ibinibigay ng CCAO at BOR tungkol sa proseso ng apela ay maaaring maging siksikan at nakalilito. Halimbawa, parehong naglalathala ang CCAO at BOR ng mga Opisyal na Panuntunan sa Apela, na mahahaba (ang CCAO ay may 27 Opisyal na Panuntunan at ang BOR ay may 26) at isinusulat gamit ang mga teknikal na jargon at legalese. Dahil dito, mahirap para sa mga may-ari ng bahay na maunawaan ang proseso ng mga apela at sumunod sa mga kinakailangan, kahit na ang hindi paggawa nito ay maaaring magresulta sa pagtanggì sa isang apela.

Ang mga ebidensyang kailangan upang makabuo ng isang matagumpay na apela sa CCAO at BOR ay maaaring kabilang ang ilan o lahat ng mga sumusunod (depende sa indibidwal na mga pangyayari at dahilan ng apela): mga maihahambing na ari-arian, dokumentasyon ng pagbili at pagbebenta, mga litrato, mga sinumpaang salaysay at iba pang mga paliwanag na sumusuporta sa mga apela, mga ulat ng pagtatasa, at higit pa. Ang ebidensyang ito ay maaaring mahirap at matagal makuha. Bukod pa rito, ang ilang ebidensya (hal., mga pagtatasa) ay maaaring mabigat na binibigyang-diin ng CCAO at BOR, ngunit magastos bilhin, na lalong nagdudulot ng disbentaha sa mga may-ari ng bahay na may mababang kita.

Mga Limitasyon sa Istruktura ng Sistema ng Apela

Ang CCAO at BOR ay hindi nagbibigay ng detalyadong gabay kung kailan angkop ang paghahain ng apela. Samakatuwid, hindi laging malinaw sa mga may-ari ng bahay kung dapat ba silang maghain ng apela. Kung magpasya ang isang may-ari ng bahay na maghain ng apela, ang panahon ng pagkakataon ng township na mag-apela, na inilathala ng CCAO at BOR, ay hindi laging mauunawaan o madaling ma-access.

Hindi nagbabahagi ng impormasyon ang CCAO at BOR. Halimbawa, kapag ang isang may-ari ng bahay ay umapela sa CCAO bago umapela sa BOR, ang BOR ay hindi tumatanggap ng mga kopya ng ebidensyang orihinal na isinumite sa CCAO, ni hindi rin tumatanggap ang BOR ng detalyadong paliwanag tungkol sa desisyon ng CCAO sa apela. Nangangahulugan ito na (1) ang may-ari ng bahay ay dapat magsumite muli ng ebidensya sa BOR at (2) ang BOR ay kulang sa mga kaugnay na datos na nauukol sa siklo ng buhay ng apela.

Hindi ipinapaliwanag ng BOR sa publiko kung paano sinusuri ang mga apela, kung anong ebidensya ang itinuturing na nakakahimok, o ang mga pamantayang gumagabay sa mga desisyon sa apela. Kung hindi nalalaman ng mga may-ari ng bahay ang impormasyong ito, hindi mahuhulaan ng mga may-ari ng bahay kung ano ang kinakailangan upang maghain ng isang matagumpay na apela.

Ang mga may-ari ng bahay na naghahain ng apela ay may karapatan sa isang pagdinig sa BOR (ngunit hindi sa CCAO). Nakasaad sa mga alituntunin ng BOR na ang mga pagdinig ay karaniwang nagaganap kung ang isang apela ay naglalaman ng "mga natatanging elemento na partikular sa kanilang ari-arian na hindi maaaring ipahayag sa pamamagitan ng nakasulat na pagsusumite," ngunit hindi nagbibigay ng karagdagang kahulugan o mga halimbawa. Dahil dito, mahirap para sa mga may-ari ng bahay na matukoy kung kailan makakatulong ang isang pagdinig sa kanilang kaso. Bukod pa rito, ang isang abogado ay maaari lamang mag-iskedyul ng walong pagdinig sa isang pagkakataon at maaari lamang humiling ng 45 na pagdinig sa kabuuan bawat grupo ng paghahain ng township (pinagsasama ng BOR ang mga township para sa mga layunin ng deadline ng paghahain), maliban na lamang kung sa tingin ng BOR ay may mabuting dahilan upang talikuran ang kinakailangang ito para sa isang indibidwal na abogado. Nangangahulugan ito na ang mga abogado na may malaking bilang ng mga kaso ay maaaring kailangang gumawa ng subjective na paghatol tungkol sa kung aling mga kaso ang pinakanangangailangan ng pagdinig.



Gumagamit ang CCAO ng isang algorithm at valuation model upang tasahan ang mga ari-arian, na ginagamit din sa mga apela. Isinasama sa modelong ito ang iba't ibang salik, kabilang ang mga katangian sa loob ng bahay, mga indicator ng baha, at mga sukat ng lokasyon. Para sa buong listahan ng bawat predictor na ginagamit ng CCAO model upang tasahan ang halaga ng bahay, bisitahin ang www.cookcountyassessoril.gov/home-value-report. Gumagamit ang sistema ng mga datos na kulang sa mga mahahalagang katangian na karaniwang ginagamit sa pagtatasa ng ari-arian. Gayunpaman, hindi kasama sa modelo ang ilang katangian na madalas ginagamit sa pagtatasa ng halaga ng ari-arian, kabilang ang kondisyon ng ari-arian, antas ng krimen (crime rates) at kung gaano kaakit-akit ang komunidad (neighborhood desirability), mga katangian sa loob ng bahay, mga abandonado o sirang gusali (blighted buildings), at mga indicator ng baha.

Ang mga katulad na ari-arian (comparable properties) na sinusuri ng sistemang ito ay maaari ding may mga pinahusay na capital improvement na hindi isinasaalang-alang. Bagamat ganoon, pinalawak na ng CCAO ang dalas ng pagsusuri ng mga analyst. Sa kasalukuyan, hindi muna isinasama ang mga kondisyon ng ari-arian dahil sa kawalan ng maaasahang datos, at ang antas ng krimen naman ay hindi itinatalaga dahil malaki ang kaugnayan nito sa iba pang umiiral na katangian sa modelo (halimbawa, ang presyo ng benta o sales price, na isang salik na sinusubaybayan ng CCAO, ay madalas na nagpapakita kung gaano kaakit-akit ang isang komunidad).

Madalas na gumagamit ang mga analyst ng CCAO ng impormasyong wala sa database ng CCAO sa panahon ng “desk review” bago ipadala ang mga abiso ng muling pagtatasa (reassessment notices), gayundin sa panahon ng mga apela. Ang mga desisyon ng CCAO sa mga apela ay ginagawa ng mga analyst sa bawat indibidwal na kaso, ngunit may access sila sa iba’t ibang mapagkukunan habang nagsasagawa ng kanilang pagsusuri. Kabilang dito ang isang “New Model Prediction”, kung saan maaari nilang i-update ang mga katangian ng ari-arian at makatanggap ng bagong pagtataya mula sa modelo. Umaasa rin ang mga analyst sa mga kasangkapang tulad ng aerial imagery (mga larawang kuha mula sa himpapawid), mga iminungkahing maihahambing na ari-arian (comparables) na hindi ginawa ng residential automated valuation model (AVM), at sa kanilang sariling karanasan. Maaari ring isaalang-alang ng BOR (Board of Review) ang impormasyong nagmumula sa labas ng kanilang sistema, ngunit mayroon itong mas komprehensibong panloob na database na kinabibilangan ng mga detalye tungkol sa mga ari-ariang kumikita. Ang sistemang ginagamit ng BOR ay hindi ibinabahagi sa CCAO.

Bagama’t layunin ng CCAO na magkaroon ng patas at tumpak na mga pagtatasa ng ari-arian, ang pag-asa nito sa paghahambing sa mga katulad na ari-arian ay hindi palaging nakapagsasaalang-alang sa mga sitwasyong ang buong kapitbahayan ay labis na natatasa. Sa madaling salita, kung ang lahat ng ari-arian sa isang komunidad ay masyadong mataas ang pagtatasa, maaaring matalo ang isang may-ari ng bahay sa isang apela kahit na nararapat sana siyang manalo, dahil ang lahat ng maihahambing na ari-arian sa paligid niya ay labis ding natatasa. Gayunpaman, kapag natukoy ng mga analyst ng CCAO na ang isang kapitbahayan ay sistematikong labis na natatasa, maaari nilang baguhin ang mga pagtatasa upang maitama ito bago ipadala ang mga abiso ng muling pagtatasa sa mga may-ari ng bahay. Maaari rin nilang itama ang mga pagkakamali sa pagtatasa pagkatapos maipadala ang mga abiso sa pamamagitan ng muling pagpapadala ng mga abiso sa buong kapitbahayan.



Karaniwang ginagamit ng CCAO ang kita o depreciated na gastos upang pahalagahan ang mga komersyal na ari-arian, sa halip na impormasyon sa pagbebenta. Maaaring maging tumpak ang pagtatasa na ito kung tama ang data na ipinasok, ngunit ang BOR ay palaging gumagawa ng mga pagpapalagay na naiiba sa input kaysa sa CCAO, at regular nitong binabawasan ang mga halagang pangkomersyo sa mga paraang hindi makatwiran. Dahil dito, napakaliit ng utang na buwis ng mga komersyal na ari-arian, at kailangang magbayad nang higit pa ang mga may-ari ng bahay para mapunan ang pagkakaiba.

Ang sistema ng apela sa buwis sa ari-arian sa kabuuan ay pinapaboran ang mga negosyo, lalo na iyong mga palaging umaapela sa kanilang mga pagtatasa. Kapag nanalo ang mga negosyo sa kanilang mga apela (na madalas nilang ginagawa), ang pasanin sa buwis ay nalilipat sa mga residential property sa lugar, na kailangang bumawi sa katotohanang mas mababa na ang binabayaran ng negosyo ngayon sa mga buwis.



Ang CCAO at BOR ay nakakatanggap ng mataas na dami ng mga apela, at ito ay nagpapabigat sa mga mapagkukunan ng parehong tanggapan. Totoo ito lalo na sa BOR. Ang mga limitasyon sa oras, dami, at tauhan ay nangangahulugan na ang mga indibidwal na pagpapasya sa apela ay dapat gawin nang mabilis, na nagbabawas sa posibilidad ng maingat na pagsusuri.

Mayroong mahabang panahon ng paghihintay sa pagitan ng pagrepaso ng CCAO o BOR ng isang apela at kapag ang desisyon sa apela ay nakarating sa may-ari ng bahay. Sa CCAO, ang mga resulta ng mga apela ay ipinapaalam sa pamamagitan ng koreo, kaya ang mga may-ari ng bahay ay kailangang maghintay ng ilang linggo o buwan para sa isang desisyon. Sa BOR, mas matagal pa ang mga oras ng paghihintay, kung saan ang mga desisyon sa apela ay kadalasang tumatagal ng dalawa hanggang tatlong buwan.