

一般解释

库克县错误更正证明

什么是错误更正证明？

错误更正证明 (C of E) 是在房产税评估出现可核实的错误时，由库克县评估员办公室 (CCAO) 或库克县复核委员会 (BOR) 签发的正式更正文件。房主可据此申请更正，包括建筑面积、房产分类、房龄或建筑类型错误，以及遗漏豁免等情况。

在 CCAO 对镇区的所有房产进行评估并审议申诉后，该镇区的评估结果即获得认证。若房主对评估结果不满，可在其镇区开放窗口内向 BOR 提出进一步申诉。BOR 在审议镇区的所有申诉后，将做出最终决定并完成评估。如需了解库克县房产税制度的更多信息，请查阅 Impact for Equity 的《房产税制度一般解释》。评估经认证用于征税后，CCAO 可通过错误更正证明更正错误或失误。

错误更正证明共分两类：(1) 往年遗漏豁免，以及 (2) 税单发出后更正房产评估价值。详情见下文各类别的说明。

房主何时以及如何申请？

房主可使用同一份表格，申请本纳税年度及前三个纳税年度遗漏豁免的错误更正证明；同时，亦可在当年度评估最终确定后，申请更正评估价值的错误更正证明。错误更正证明申请表可在线获取，地址为 www.cookcountyassessoril.gov/certificates-error。提交后，CCAO 将在 8 至 10 周内处理申请，房主将收到批准或驳回的通知。若获得批准，库克县财务官办公室将通过邮寄方式寄出退税支票。

CCAO 强烈建议，评估价值错误更正证明应通过 SmartFile 申诉系统 www.cookcountyassessoril.gov/online-appeals 随申诉一并提交，这样申请将自动进入其系统，便于追踪。每年申请错误更正证明所涉及的纳税年度，均须在 SmartFile 系统中逐一勾选。此举还可确保过去、现在和未来的更正均得到处理。房主也可单独提交申请，但这可能导致延迟。

若房主此前已向 CCAO 或 BOR 提出过评估申诉，则错误更正证明申请通常难以成功，除非房主提供了有关失误或错误的实质性信息、错误更正证明涉及激励措施的应用，或者房主提供证据证明房产遭受重大损坏或被拆除。若房主此前曾向 BOR 申诉，则任何获批的错误更正证明还必须由 BOR 就该纳税年度予以批准和背书。此过程可能耗时较长，且只有 CCAO 可将错误更正证明转交 BOR 背书，房主本人不能自行办理。

错误更正证明 — 遗漏豁免

房产税豁免每年在第二期税单上列出并应用。若房主遗漏了某项豁免，可申请错误更正证明，但在该证明办结前，房主仍须承担税单全额。房主可在不缴纳税单的情况下取得错误更正证明，但未在到期日前支付的任何余额将产生利息和罚款。

如需了解豁免信息，包括 CCAO 要求的文件，请查阅 Impact for Equity 的《库克县房产税豁免一般解释》。房主可在线申请当前或以前纳税年度的豁免，并可将多项豁免和多个纳税年度合并至一份表格中。



为决定是否需要申请遗漏豁免错误更正证明，房主应查看库克县房产税门户网站，查阅过往税单，以确认自己曾获得哪些豁免（如有）。部分豁免每年自动续期，另一些则须每年重新申请。若房主此前曾获得某项豁免，并认为应继续享有，则应申请遗漏豁免错误更正证明。

遗漏豁免示例场景： Daniel 现年 75 岁，在海德公园拥有一处住宅。自 65 岁生日以来的十年间，Daniel 一直享有老年人豁免。今年，当他收到第二期房产税单时，发现其中未列有老年人豁免。Daniel 知道这项豁免应适用于其第二期税单，因此在线提交了遗漏豁免错误更正证明申请，并附上了证明其符合豁免资格的文件。CCAO 审查了 Daniel 的错误更正证明申请，确认其税单中不慎遗漏了该项豁免，随即补充应用了豁免。

错误更正证明 — 评估价值更正

若房主的评估存在可核实错误，可以申请错误更正证明予以更正。申请理由可包括估价过高、空置或占用、火灾损坏、房产分类变更、与同类房产的一致性等等。若房主申请评估价值错误更正证明，必须提供证明该错误的文件。

文件可包括显示建筑面积的测量图、显示建筑类型的评估报告、拆除证明等。

注意： CCAO 不会独立验证房产的土地面积。其会与库克县书记官办公室的记录进行核对，该记录很可能与县内所有资源上的记录一致，因此，只有在 CCAO 的测量结果与县内其他资源不符时，CCAO 才能基于土地面积的变更批准申诉。为确定是否存在问题，应将地契上的法律描述与税图或税宗地法律描述进行比对，此操作可在县委书记官地图部门完成。房主可能还需要获取房产测量图，以彻底解决土地面积问题。

评估价值更正示例场景： Jane 拥有一栋独户住宅，近期因结构性火灾受损。Jane 的房产税评估显示其房屋并未受损。她知道需要向 CCAO 提供关房屋受损的信息，因此 Jane 在线提交了评估价值错误更正证明申请，并附上了显示其保险索赔和火灾后评估的文件。CCAO 审查了 Jan 的错误更正证明，认定其房屋因火灾评估价值大幅降低，并更正了评估。



房主如何获得错误更正证明房产税退税？

若 CCAO 签发并认证了错误更正证明，房主通常需要提交房产税退税申请。对于评估价值错误更正证明，纳税人必须向财务官申请退税；但对于自住业主豁免，CCAO 会将错误更正证明发送给财务官，由其自动办理退税。房主可在线申请房产税退税，亦可通过邮寄或亲自前往库克县财务官办公室提交申请表。申请时，房主必须提交相应年度的房产税缴纳证明。可接受的付款证明取决于房主缴纳房产税的方式，可包括出纳员收据复印件或已付支票正面复印件、显示资金成功转账的银行对账单，以及抵押贷款公司或银行出具的付款证明。可接受证明清单可在 www.cookcountytreasurer.com/pdfs/forms/doapplication.pdf 查阅。

若错误更正证明被驳回，会发生什么？

若房主收到 CCAO 的信函，告知其错误更正证明已被驳回，则应查阅 CCAO 的错误更正证明驳回原因代码，以了解原因。错误更正证明驳回原因代码可在 www.cookcountyassessoril.gov/form-document/certificate-error-denial-reason-codes 在线查阅。如需更多信息，房主可直接联系 CCAO，或联系纳税人解决部门，邮箱为 assessor.taxpayer.resolution@cookcountyil.gov。

若因文件不全导致遗漏豁免错误更正证明被驳回，房主可在规定时间内重新提交完整文件并再次申请。

有哪些可用工具？

- 错误更正证明申请表可在线获取，网址为 www.cookcountyassessoril.gov/certificates-error。
- 库克县书记官地图部门负责绘制库克县官方税图。房主可将其地契上的法律描述与书记官办公室税图上的法律描述进行比对。房主应携带地契副本，并前往书记官办公室或通过电子邮件将查询发送至 clerk.maps@cookcountyil.gov。
- 房主可以通过 CCAO 的“追踪器”查询其评估价值更正错误更正证明申请的状态，网址为 www.cookcountyassessoril.gov/cofestatus。
- 错误更正证明驳回原因代码可在 www.cookcountyassessoril.gov/form-document/certificate-error-denial-reason-codes 在线查阅。
- 错误更正证明退税申请表可在线获取，网址为 www.cookcountytreasurer.com/certificateoferrorrefundform.aspx。

何处可获取更多信息？

- 库克县评估员办公室网站: www.cookcountyassessoril.gov。
- 库克县复核委员会网站: www.cookcountyboardofreview.com。
- 如需了解库克县房产税制度的更多信息，请参阅 Impact for Equity 的《房产税制度一般解释》，网址为 www.impactforequity.org/appeals。
- 如需查看库克县房产税申诉流程的图示概述，请参阅 Impact for Equity 的《房产税申诉流程图》，网址为 www.impactforequity.org/appeals。
- 如需了解更多豁免信息，请参阅 Impact for Equity 的《库克县房产税豁免一般解释》，网址为 www.impactforequity.org/appeals。

