



GABAY SA PAG-APELA NG BUWIS SA ARI- ARIAN



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, tinanyang 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 nakalisting 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, pinapangunayan 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.

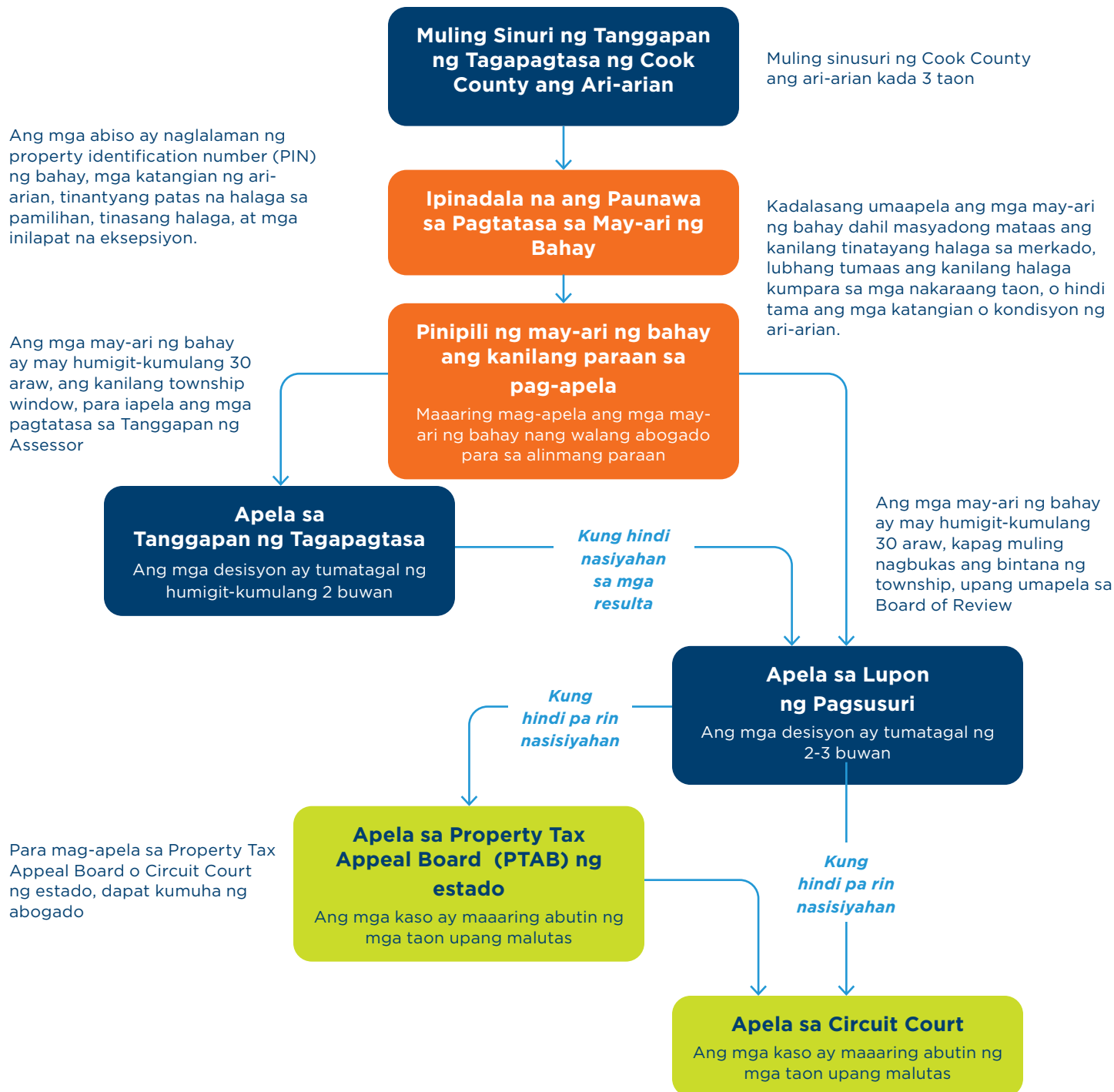
Maaari ring umapela ang mga may-ari ng bahay sa county Circuit Court sa halip na umapela sa PTAB, at ang apela na iyon ay maaaring ihain hanggang 165 araw pagkatapos ng huling pagbabayad ng property tax para sa taon. Hindi tulad ng PTAB, kailangang bayaran ng mga may-ari ng bahay ang kanilang singil 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 www.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 www.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 www.cookcountyassessoril.gov.
- Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa pag-apela sa Cook County Board of Review, bisitahin ang website ng Board of Review sa www.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 www.ptab.illinois.gov.



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



PANGKALAHATANG PANGKALAHATANG PALIWANAG

Mga Eksempsiyon sa Buwis sa Ari-arian ng Cook County

Ang mga buwis sa ari-arian ay isa sa mga pinakamahalagang taunang gastos para sa mga may-ari ng bahay sa Illinois. Upang makatulong na maibsan ang ilan sa mga pasanin sa pananalapi, ang Tanggapan ng Tagatasa ng Cook County (Cook County Assessor's Office, CCAO) ay namamahala sa iba't ibang uri ng mga eksempsiyon sa buwis sa ari-arian. Mayroong apat na kategorya ng mga eksempsiyon (nakalista sa ibaba) na nagpapababa sa nabubuwisang halaga ng isang residensyal na ari-arian at nagpapababa sa halagang kailangang bayaran sa buwis sa ari-arian ng isang may-ari ng bahay taon-taon. Maaaring mag-apply ang mga nagbabayad ng buwis para sa mga eksempsiyon online o sa pamamagitan ng pagdadala o pagpapadala ng mga papel na aplikasyon sa isa sa apat na lokasyon ng CCAO, na makikita dito: www.cookcountyassessoril.gov/assessors-office-locations.

Maaari ring makipag-appointment ang mga may-ari ng bahay sa CCAO upang personal na punan ang mga aplikasyon para sa eksempsiyon. Para sa karagdagang impormasyon, tumawag sa (312) 443-7550 o bisitahin ang: www.cookcountyassessoril.gov/exemptions.

Tingnan ang seksyong “mga terminong dapat malaman” ng fact sheet na ito para sa mga kahulugan ng **naka-highlight** mga salita o parirala.

Kategorya #1: Mga Eksempsiyon Para sa mga May-ari ng Bahay

Eksempsiyon para sa May-ari ng Bahay

Ang mga may-ari ng bahay ay kwalipikado para sa eksempsiyon na ito kung sila ay (1) nagmamay-ari ng ari-arian, o may lease o kontrata na nagsasabi na sila ay responsable sa buwis sa ari-arian, at (2) naninirahan sa ari-arian bilang kanilang pangunahing tirahan mula noong Enero 1 ng **kaugnay na taon ng buwis** (ang mga may-ari ng bahay ay karapat-dapat sa isang prorated na eksempsiyon kung sila ay bumili ng bahay na bagong itinayo at hindi pa handa para sa pagtira hanggang pagkatapos ng Enero 1). Kapag naaprubahan na, awtomatikong nirenew ang eksempsiyon na ito bawat taon. Ang eksempsiyon para sa mga may-ari ng bahay ay magagamit kahit ano pa man ang kita sa bahay o estado ng imigrasyon.

Para sa karagdagang impormasyon, kabilang ang listahan ng mga dokumentong kailangan upang mag-apply, bisitahin ang: www.cookcountyassessoril.gov/homeowner-exemption

Eksempsiyon para sa Pagpapabuti ng Bahay

Sa pangkalahatan, ang mga pagpapabuti sa bahay ay nagdadagdag ng halaga sa isang ari-arian, na nagpapataas ng tinatayang halaga nito at ng buwis na babayaran ng may-ari ng bahay. Sa ilalim ng eksempsiyon na ito, maaaring gumawa ang mga may-ari ng bahay ng ilang mga pagpapabuti sa kanilang ari-arian (hal., pagpapalaki ng sukat ng gusali), ngunit hindi sila sisingilin ng buwis sa hanggang \$75,000 ng nadagdag na halaga sa loob ng apat na taon. Walang aplikasyon ang kailangan para sa eksempsiyon na ito. Tutukuyin ng CCAO kung ang isang ari-arian ay karapat-dapat sa eksempsiyon at, kung oo, awtomatikong i-apply ang eksempsiyon.

Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa eksempsiyon na ito, bisitahin ang: www.cookcountyassessoril.gov/home-improvement-exemption

Matagal nang Eksempsiyon sa May-ari ng Bahay

Tinutukoy ng CCAO kung aling mga ari-arian ang kwalipikado para sa eksempsiyon na ito at nagpapadala ng aplikasyon sa mga karapat-dapat na may-ari ng bahay. Maaaring maging karapat-dapat ang mga may-ari ng bahay kung (1) kanilang pag-aari at tinitirhan ang kanilang tirahan nang hindi bababa sa sampung taon (halimbawa, kung mag-apply para sa taon ng buwis 2026, ang nakatira ay dapat nanirahan doon mula Enero 1, 2016 hanggang Enero 1, 2026), (2) ang kabuuang kita ng kanilang sambayanan ay \$100,000 o mas mababa para sa **kaugnay na taon ng buwis**, at (3) ang pagtaas ng pagsusuri sa ari-arian ay sapat na upang lumampas sa pinakamataas na halaga na itinakda ng lehislatura ng estado.

Para sa karagdagang impormasyon, bisitahin ang: www.cookcountyassessoril.gov/longtime-homeowner-exemption



Kategorya #2: Mga Eksempsiyon para sa mga Nakatatandang Mamamayan

Eksempsiyon para sa Nakatatanda

Nakakatanggap ng eksempsiyon na ito ang mga may-ari ng bahay kung sila ay (1) 65 taong gulang o mas matanda, (2) pagmamay-ari ang ari-arian, o may lease o kontrata na nagsasabi na sila ang responsable sa buwis sa ari-arian, at (3) naninirahan sa ari-arian bilang kanilang pangunahing tirahan sa panahon ng **kaugnay na taon ng buwis**. Dapat mag-apply ang mga may-ari ng bahay para sa eksempsiyon na ito, ngunit kapag naaprubahan na, awtomatikong nirenew ang eksempsiyon bawat taon. Maaaring maging karapat-dapat ang mga may-ari ng bahay na lumipat o balak lumipat para sa isang bahagi na eksempsiyon para sa nakatatanda na ipinapamahagi batay sa kung kailan nila inokupa ang ari-arian.

Para sa karagdagang impormasyon, bisitahin ang: www.cookcountyassessoril.gov/senior-citizen-exemption

Eksempsiyon sa Pag-freeze sa mga Nakatatanda na Mababa ang Kita

Nakakatanggap ang mga may-ari ng bahay ng eksempsiyon na ito kung sila ay (1) 65 taong gulang o mas matanda na, (2) may kabuuang kita **sa sambahayan na \$65,000** o mas mababa sa **kaugnay na taon ng buwis**, (3) pagmamay-ari ang ari-arian, o may **legal, patas, o leasehold na interes** sa ari-arian para sa mga kaugnay na taon ng buwis, (4) legal na responsable sa pagbabayad ng buwis sa ari-arian para sa mga kaugnay na taon, at (5) nakatira sa ari-arian bilang kanilang pangunahing tirahan para sa mga kaugnay na taon ng buwis, ibig sabihin, dalawang magkasunod na petsa ng Enero 1. Ang pagbubukod na ito ay hindi awtomatikong nirenew ng CCAO, nangangahulugang kailangang mag-apply ang mga may-ari ng bahay upang i-renew ito bawat taon.

Para sa karagdagang impormasyon, kabilang ang listahan ng mga dokumentong kailangan, bisitahin ang: www.cookcountyassessoril.gov/senior-freeze-exemption

Kategorya #3: Mga Eksempsiyon Para sa mga Beterano

Eksempsiyon para mga Bumalik na Beterano

Ang eksempsiyon para sa mga bumalik na beterano ay magagamit lamang sa mga beterano sa taon na sila ay bumalik sa bahay mula sa aktibong serbisyo sa isang armadong labanan. Ang pagbubukod ay nagbibigay sa mga karapat-dapat na indibidwal ng hanggang \$5,000 na pagbawas sa **pantay na tinatayang halaga** (equalized assessed value, EAV) o halaga na maaaring buwisan sa kanilang ari-arian. Maaaring makinabang ang mga may-ari ng bahay sa eksempsiyon na ito kung sila ay (1) isang residente ng Illinois na nagsilbi bilang kasapi ng U.S. Armed Forces, Illinois National Guard, o U.S. Reserve Forces, (2) bumabalik mula sa aktibong serbisyo sa isang armadong labanan, (3) pagmamay-ari, o may **legal o patas na interes** sa kanilang pangunahing tirahan sa panahon ng kaugnay na taon ng buwis, at (4) ay responsable sa pagbabayad ng buwis sa ari-arian{2}.

Para sa karagdagang impormasyon, kabilang ang listahan ng mga dokumentong kailangan upang mag-apply, bisitahin ang: www.cookcountyassessoril.gov/returning-veterans-exemption

Eksempsiyon para sa mga Beteranong may Kapansanan (Tinutukoy din bilang Ang Eksempsiyon sa Pabahay para sa mga Beteranong may Kapansanan)

Ang mga may-ari ng bahay ay kwalipikado para sa eksempsiyon na ito kung: (1) sila ay isang residente ng Illinois na nagsilbi bilang (a) isang kasapi ng Sandatahang Lakas ng Estados Unidos na nasa aktibong serbisyo o aktibong serbisyo ng estado, o (b) isang kasapi ng Illinois National Guard o U.S. Reserve Forces; (2) ang Kagawaran ng beterano ng U.S. (Veterans Affairs, VA) ay nakumpirma na ang may-ari ng bahay ay may kapansanan na hindi bababa sa 30% na konektado sa kanilang serbisyo; at (3) sila ay mga may-ari at nakatira sa ari-arian para sa **kaugnay na taon ng buwis**. Ang eksempsiyon na ito ay karaniwang hindi awtomatikong nare-renew, na nangangahulugang sa karamihan ng mga kaso, kailangang mag-apply ang mga may-ari ng bahay upang i-renew ang pagbubukod na ito bawat taon. Ang awtomatikong pag-renew ay tanging magagamit lamang sa mga indibidwal na itinuring ng VA bilang 100% na may kapansanan at nakategorya bilang “permanente at ganap na may kapansanan” at mga beterano na may kapansanan na miyembro ng Sandatahang Lakas noong Ikalawang Digmaang Pandaigdig (anuman ang ranggo ng kapansanan). Maaaring maging kwalipikado ang mga natitirang asawa para sa eksempsiyon na ito.

Para sa karagdagang impormasyon, kabilang ang listahan ng mga dokumentong kailangan upang mag-apply, bisitahin ang: www.cookcountyassessoril.gov/veterans-disabilities-exemption

Kategorya #4: Mga Eksempsiyon para sa mga Taong may Kapansanan

Eksempsiyon para sa mga Taong may Kapansanan (Dating kilala bilang Eksempsiyon para sa Mga May Kapansanan na May-ari ng Bahay)

Maaaring makinabang sa eksempsiyon na ito ang mga may-ari ng bahay kung sila ay (1) **may kapansanan**, (2) pagmamay-ari ang ari-arian, o may **legal, patas, o leasehold na interes** sa isang tirahan na pamilya noong Enero 1 ng **kaukulang taon ng buwis**, (3) legal na responsable sa pagbabayad ng buwis sa ari-arian, at (4) naninirahan sa ari-arian bilang kanilang pangunahing tirahan noong Enero 1 ng kaukulang taon ng buwis.

Para sa karagdagang impormasyon, kabilang ang listahan ng mga dokumentong kailangan upang mag-apply, bisitahin ang: www.cookcountyassessoril.gov/persons-disabilities-exemption

Mga Tuntuning Dapat Malaman

Certificate of Error: Ang mga Certificate of Error ay nagbibigay-daan sa mga nagbabayad ng buwis na maibalik ang anumang nawawalang mga eksempsiyon para sa kasalukuyang taon ng buwis o makakuha ng refund sa mga bayarin sa buwis sa ari-arian mula sa mga nakaraang taon kung saan nawawala ang mga eksempsiyon. Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang Paliwanag sa Impact for Equity tungkol sa mga Certificate of Error.

May Kapansanan: Ang isang may-ari ng bahay ay may kapansanan kung sila ay may (1) kapansanan na sakop ng Pederal na Batas sa Seguridad Panlipunan, (2) isang Taong may Kapansanan sa Illinois na may Kard ng Pagkakakilanlan na nagsasabing mayroon silang Class 2 na kapansanan, o (3) status na may kapansanan na natukoy pagkatapos ng pagsusuri ng isang doktor, optometrist, advanced practice registered nurse, o physician assistant, gamit ang parehong pamantayan na ginagamit ng Pangasiwaan ng Seguridad Panlipunan.

Pantay na natasang halaga (Equalized assessed value, EAV): Ang EAV o nabubuwisang halaga ay isang bahagi ng halaga ng ari-arian na ginagamit upang kalkulahin ang buwis sa ari-arian para sa mga indibidwal na bahay. Ang EAV ay matatagpuan sa ikalawang hulog ng bayarin sa buwis sa ari-arian sa ilalim ng "tax calculator."

Legal, patas, o leasehold na interes sa ari-arian: Ang legal na interes sa isang ari-arian ay nangangahulugang ang isang tao ay pagmamay-ari ang ari-arian na iyon alinsunod sa batas, karaniwang sa pamamagitan ng paglilipat ng deed. Ang patas na interes sa isang ari-arian ay interes na nakuha sa pamamagitan ng patas na titulo. Ang interes sa pag-upa sa isang ari-arian ay nagaganap kapag ang isang indibidwal o entidad ay umupa ng isang ari-arian. Kapansin-pansin, ang mga nangungupahan (halimbawa, mga taong may interes sa leasehold) ay karaniwang hindi maaaring mag-claim ng mga eksempsiyon, maliban sa mga bihirang pagkakataon.

Kaugnay na taon ng buwis: Ang mga buwis sa ari-arian ay kinokolekta para sa nakaraang taon (ito ay tinatawag na pagbabayad nang atrasado). Ibig sabihin nito na sa 2026, halimbawa, ang Cook County ay nangongolekta ng buwis sa ari-arian para sa 2025. Kapag ang isang aplikasyon para sa eksempsiyon ng CCAO ay humihingi ng dokumentasyon mula sa isang partikular na taon, karaniwang ang taong iyon ay ang nakaraang taon bago ang aplikasyon. Halimbawa, maraming aplikasyon para sa eksempsiyon ang humihiling sa mga indibidwal na patunayan na tinitirhan nila ang tinutukoy na ari-arian sa taong kalendaryo bago ang kasalukuyang taon. Gayunpaman, maaaring humingi ang CCAO ng mga dokumento mula sa ibang mga taon din.

Kabuuang kita ng sambayanan: Ito ang pinagsama-samang kita ng lahat ng nakatira sa isang sambayanan.

Mga Madalas na Itanong

Maaari bang makatanggap ang mga nagbabayad ng buwis ng higit sa isang eksempsiyon?

Oo, maaaring makatanggap ang mga nagbabayad ng buwis ng hanggang sa apat na eksempsiyon, basta't kwalipikado sila para sa bawat eksempsiyon nang hiwalay. Gayunpaman, hindi maaaring makatanggap ang mga may-ari ng bahay ng higit sa isang eksempsiyon na batay sa kita at ang ilang mga eksempsiyon ay hindi maaaring mag-apply nang sabay-sabay. Halimbawa, ang eksempsiyon ng mga taong may kapansanan ay hindi maaaring pagsamahin sa homestead na eksempsiyon para sa mga beterano na may kapansanan o isang eksempsiyon sa may-ari ng bahay na mga bumalik na beterano.

Maaaring bang ilapat ang mga eksempsiyon sa higit sa isang ari-arian na pagmamay-ari ng parehong may-ari?

Hindi, ang mga eksempsiyon ay maaari lamang ilapat sa isang ari-arian bawat may-ari.

Paano nalalaman ng mga may-ari ng bahay kung kasalukuyang inilalapat ang mga eksempsiyon sa kanilang ari-arian?

Ang mga eksempsiyon ay makikita sa ikalawang hulog ng bayarin sa buwis sa ari-arian ng isang may-ari ng bahay. Maaaring maghanap din ang mga may-ari ng bahay sa database na "find a property" ng CCAO sa www.cookcountyassessoril.gov/address-search (mag-scroll pababa sa pahina ng Detalye ng Ari-arian pagkatapos ng paghahanap ng ari-arian upang makita ang seksyon ng Kasaysayan at Katayuan ng Eksempsiyon).

Ano ang dapat gawin ng mga may-ari ng bahay kung ang isang eksempsiyon ay dapat na naipataw sa kanilang ari-arian ngunit hindi nangyari? Maaaring bang mag-apply ang mga may-ari ng bahay para sa mga eksempsiyon pagkatapos ng takdang petsa?

Kung naniniwala ang isang may-ari ng bahay na karapat-dapat silang makatanggap ng mga eksempsiyon sa mga nakaraang taon ng buwis, maaaring magsumite ng aplikasyon para sa **Certificate of Error** upang mabawi ang mga nakaraang natipid. Bukod pa rito, maaaring mag-apply ang mga may-ari ng bahay para sa mga nawalang eksempsiyon hanggang sa tatlong nakaraang taon ng buwis sa pamamagitan ng pagsusumite ng aplikasyon para sa Certificate of Error. Para sa karagdagang impormasyon, tingnan ang tagapagpaliwanag ng Impact for Equity tungkol sa Certificate of Error.

Ano ang mangyayari kung ang may-ari ng bahay na nakakatanggap ng eksempsiyon ay pumanaw?

Sa ilang mga kaso, maaaring magpatuloy ang eksempsiyon para sa taon ng buwis. Bukod dito, maaaring maging karapat-dapat ang isang nabubuhay na asawa para sa eksempsiyon.



PANGKALAHATANG PALIWANAG

Mga Certificate of Error ng Cook County

Ano ang Certificates of Error?

Ang Certificate of Error (C of E) ay isang pormal na pagwawasto na inilalabas ng Tanggapan ng Tagatasa ng Cook County (Cook County Assessor's Office, CCAO) o ng Lupon ng Pagrepaso ng Cook County (Cook County Board of Review, BOR) kapag ang pagtatasa sa buwis sa ari-arian ay naglalaman ng isang mapapatunayang pagkakamali. Ito ay nagpapahintulot sa mga may-ari ng bahay na mag-aplay para sa isang pagwawasto sa mga error tulad ng maling sukat ng square footage, klasipikasyon ng ari-arian, edad o uri ng konstruksyon, at mga nawawalang eksempsiyon, kabilang ang iba pa.

Matapos masuri ng CCAO ang lahat ng ari-arian sa isang township at isaalang-alang ang mga apela, ang pagtatasa ng township ay sertipikado. Kung hindi nasisiyahan ang isang may-ari ng bahay, maaari silang maghain ng karagdagang apela sa BOR habang nakabukas ang takdang panahon ng Township. Kapag naisaalang-alang na ng BOR ang lahat ng apela ng township, sila na ang gagawa ng mga pangwakas na desisyon at magsasagawa ng pinal na mga pagtatasa. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa sistema ng buwis sa ari-arian ng Cook County, basahin ang Pangkalahatang Paliwanag Sistema ng Buwis sa Ari-arian sa Impact for Equity. Pagkatapos mapatunayang ang mga pagsusuri para sa buwis, maaaring itama ng CCAO ang mga mali o pagkakamali sa pamamagitan ng Certificates of Error.

May dalawang uri ng Certificates of Error: (1) nawawalang mga eksempsiyon para sa mga nakaraang taon, at (2) pagwawasto sa tinatayang halaga ng ari-arian matapos maibigay ang bayad sa buwis. Tingnan sa ibaba ang mga detalye tungkol sa bawat uri.

Kailan at Paano Makakapag-apply ang mga May-ari ng Bahay?

Maaaring mag-apply ang mga may-ari ng bahay para sa nawawalang eksempsiyon ng C of E para sa kasalukuyang taon ng buwis at tatlong nakaraang taon, lahat sa isang porma, at para sa isang pagwawasto ng tinatayang halaga ng C of E pagkatapos maitatag ang pagsusuri para sa taon ng buwis na iyon. Ang mga aplikasyon ng C of E ay maaaring mahanap online sa www.cookcountyassessoril.gov/certificates-error. Kapag naisumite na, ipoproso ng CCAO ang aplikasyon sa loob ng 8-10 linggo, at makakatanggap ang mga may-ari ng bahay ng abiso kung inaprubahan o tinanggihan. Kung inaprubahan, mag-iisu ang Tanggapan ng Ingat-yaman ng Cook County (Cook County Treasurer's Office) ng tseke para sa refund na ipapadala sa koreo.

Lubos na inirerekomenda ng CCAO na ang mga aplikasyon ng C of E para sa tinatayang halaga ay isumite kasama ang isang apela sa SmartFile application sa www.cookcountyassessoril.gov/online-appeals, na awtomatikong inilalagay ang kahilingan sa kanilang sistema at ginagawang madali ang pagsubaybay. Bawat taon, ang aplikasyon para sa C of E na isinumite ay dapat lagyan ng tsek sa aplikasyon ng SmartFile. Tinitiyak din nito na ang mga pagwawasto ay napoproso para sa nakaraan, kasalukuyan, at hinaharap. Maaaring magsumite ang mga may-ari ng bahay ng mga aplikasyon na hiwalay, ngunit maaaring magdulot ito ng pagkaantala.

Kung ang isang may-ari ng bahay ay dati nang umapela sa kanilang pagtatasa sa CCAO o BOR, malamang na hindi magiging matagumpay ang isang C of E maliban kung ang may-ari ng bahay ay magbibigay ng makabuluhang impormasyon tungkol sa isang pagkakamali o pagkukulang, ang C of E ay may kinalaman sa pagpapatupad ng isang insentibo, o ang may-ari ng bahay ay magbibigay ng katibayan na ang ari-arian ay lubhang napinsala o nawasak. Kung ang isang may-ari ng bahay ay dati nang humiling sa BOR, ang anumang C of E na maibibigay ay kailangang aprubahan at i-endorso rin ng BOR para sa taon ng buwis na iyon. Maaaring maging matagal ang prosesong ito, at tanging ang CCAO lamang ang makakapagpadala ng C of E sa BOR para sa pag-apruba, hindi ang may-ari ng bahay.

Certificate of Error — Nawawalang Eksempsiyon

Ang mga eksempsiyon sa buwis sa ari-arian ay inilalapat at nakalista sa mga bayarin sa ikalawang hulog bawat taon. Kung ang isang may-ari ng bahay ay nawawalan ng eksempsiyon, maaari silang mag-apply para sa isang C of E, ngunit sila ang responsable sa kabuuang halaga ng bayarin sa buwis hanggang sa maging pinal ang C of E. Maaaring makakuha ang isang may-ari ng bahay ng C of E nang hindi binabayaran ang kanilang buwis, ngunit magkakaroon sila ng interes at multa sa anumang balanse na hindi nabayaran sa takdang petsa.



Para sa impormasyon tungkol sa mga eksempsiyon, kabilang na kung anong dokumentasyon ang kinakailangan ng CCAO, rerepasuhin ang Pangkalahatang Paliwanag sa Impact for Equity tungkol sa mga Eksempsiyon sa Buwis sa Ari-arian ng Cook County. Maaaring mag-apply ang mga may-ari ng bahay para sa eksempsiyon ng kasalukuyan o nakaraang taon ng buwis online at maaari silang mag-apply para sa maraming eksempsiyon at taon ng buwis gamit ang isang form.

Upang matukoy kung dapat mag-apply para sa Nawawalang Eksempsiyon ng C of E, dapat tingnan ng mga may-ari ng bahay ang portal ng buwis sa ari-arian ng Cook County at i-access ang kanilang mga nakaraang bill upang suriin kung anong mga eksempsiyon ang kanilang natanggap, kung mayroon man. Ang ilang mga eksempsiyon ay awtomatikong nagre-renew bawat taon, habang ang iba ay kailangang i-renew taon-taon. Kung ang isang may-ari ng bahay ay dati nang nakatanggap ng eksempsiyon at naniniwala silang dapat pa rin itong makatanggap, dapat silang mag-apply para sa Nawawalang Eksempsiyon ng C of E.

Halimbawang Senaryo ng Nawawalang Eksempsiyon: Si Daniel ay 75 taong gulang at may-ari ng isang bahay sa Hyde Park. Sa nakalipas na sampung taon, mula noong kanyang ika-65 kaarawan, nakatanggap si Daniel ng eksempsiyon para sa mga nakatatanda. Ngayong taon, nang matanggap niya ang kanyang ikalawang bayarin sa buwis sa ari-arian, natuklasan ni Daniel na hindi nakalista ang eksempsiyon para sa mga nakatatanda. Alam niya na dapat naipataw ang eksempsiyon sa kanyang ikalawang bayarin, kaya't nagsumite si Daniel ng nawawalang eksempsiyon ng C of E online, kabilang ang mga dokumentasyong nagpapatunay ng kanyang karapatan sa eksempsiyon. Nirepaso ng CCAO ang aplikasyon ni Daniel para sa C of E, tinutukoy na ang eksempsiyon ay maling naiwan na hindi nakasama sa kanyang bayarin, at inilalapat ang eksempsiyon.

Certificate of Error — Pagwawasto ng Tinatayang Halaga

Kung ang pagtasa ng isang may-ari ng bahay ay naglalaman ng isang mapapapatunayang pagkakamali, maaari silang mag-apply para sa isang C of E upang itama ito. Maaaring kabilang sa mga dahilan ng aplikasyon ang labis na pagtatasa, bakante o okupado, pinsala sa sunog, pagbabago sa klasipikasyon ng ari-arian, pagkakatulad sa mga ari-arian na may katulad na uri, at iba pa. Kung ang mga may-ari ng bahay ay mag-apply para sa Pagtatasa ng C of E, kailangan nilang magbigay ng dokumentasyon na nagpapatunay sa pagkakamali.

Maaaring kabilang sa dokumentasyon ang isang surbey sa ari-arian na nagpapakita ng sukat ng gusali, isang appraisal na nagpapakita ng uri ng konstruksyon, patunay ng demolisyon, at iba pa.

Tala: Hindi nagsasagawa ang CCAO ng sariling beripikasyon ng lawak ng lupang nakatala para sa isang ari-arian. Isinasagawa nila ang beripikasyon ng mga sukat gamit ang mga tala sa Tanggapan ng Clerk ng Cook County, na malamang na tumutugma sa mga makikita sa lahat ng mga mapagkukunan ng county, kaya't ang CCAO ay maaari lamang magbigay ng apela batay sa mga pagbabago sa sukat ng lupa kapag ang kanilang mga sukat ay hindi tumutugma sa mga sa ibang mga mapagkukunan ng county. Upang matukoy kung may isyu, ang legal na paglalarawan sa deed ay dapat ihambing sa mapa ng buwis o legal na paglalarawan ng parcel ng buwis, na maaaring gawin sa Kagawaran ng Mapa ng Clerk ng County. Maaaring kailanganin din ng mga may-ari ng bahay na kumuha ng surbey sa ari-arian upang ganap na maresolba ang anumang isyu sa sukat ng lupa.

Halimbawang Senaryo ng Pagwawasto ng Tinatayang Halaga: Si Jane ay may-ari ng isang bahay na pang-isahang pamilya na kamakailan lamang ay nasira sa isang sunog na nakaapekto sa istruktura nito. Ipinakita ng pagtatasa sa buwis sa ari-arian ni Jane na hindi nasira ang kanyang bahay. Alam niya na kailangan niyang i-update ang CCAO sa impormasyon tungkol sa pinsala sa kanyang bahay, kaya nagsumite si Jane ng Pagwawasto ng Tinasang Pagtatasa (C of E) online, kabilang ang mga dokumentasyong nagpapakita ng kanyang claim sa insurance at isang appraisal pagkatapos ng sunog. Nirepaso ng CCAO ang aplikasyon ni Jane para sa C of E, tinutukoy na ang tinatayang halaga ng kanyang bahay ay mas mababa dahil sa sunog, at inaayos ang pagtasa.



Paano Makakakuha ang mga May-ari ng Bahay ng Certificate of Error sa Refund ng Buwis sa Ari-arian?

Kung maglalabas at magpapatunay ang CCAO ng isang C of E, karaniwang kailangang magsumite ang mga may-ari ng bahay ng aplikasyon para sa refund ng kanilang mga buwis sa ari-arian. Para sa isang Pagtatasa ng C of E, ang nagbabayad ng buwis ay kailangang mag-apply sa Ingat-yaman para sa mga refund; gayunpaman, para sa mga eksempsiyon sa homestead, ang CCAO ay nagpapadala ng C of E sa Ingat-yaman, na awtomatikong nag-iisyu ng mga refund. Maaaring mag-apply ang mga may-ari ng bahay para sa refund sa kanilang buwis sa ari-arian online o magsumite ng form sa pamamagitan ng koreo o sa personal sa Tanggapan ng Tagapangasiwa ng Cook County. Sa aplikasyon, kailangang magsumite ang mga may-ari ng bahay ng patunay ng pagbabayad ng buwis sa ari-arian para sa naaangkop na taon. Ang tinatanggap na katibayan ng pagbabayad ay nakadepende kung paano nagbayad ang may-ari ng bahay ng kanilang buwis sa ari-arian ngunit maaaring kabilang dito ang mga kopya ng resibo ng teller o ang harap ng nakanselang tseke; mga bank statement na nagpapakita ng matagumpay na paglilipat ng pondo; at mga pahayag mula sa isang kumpanya ng mortgage o bangko na nagpapakita ng katibayan ng pagbabayad. Ang listahan ng mga katanggap-tanggap na patunay ay makikita sa www.cookcountytreasurer.com/pdfs/forms/doapplication.pdf.

Ano ang Mangyayari kung ang Certificate of Error ay Tinanggihan?

Kung makatanggap ang isang may-ari ng bahay ng liham mula sa CCAO na nagsasabi na ang kanilang C of E ay tinanggihan, dapat nilang suriin ang mga Kodigo ng Dahilan ng Pagtanggig sa C of E ng CCAO upang matukoy kung bakit. Ang mga Kodigo ng Dahilan ng Pagtanggig sa C of E ay makukuha online sa www.cookcountyassessoril.gov/form-document/certificate-error-denial-reason-codes. Para sa karagdagang impormasyon, maaaring makipag-ugnayan ang mga may-ari ng bahay nang direkta sa CCAO o makipag-ugnayan sa Kagawaran ng Resolusyon ng Nagbabayad ng Buwis sa assessor.taxpayer.resolution@cookcountyil.gov.

Kung ang isang Nawawalang Eksempsiyon ng C of E ay tinanggihan dahil sa nawawalang dokumentasyon, maaaring mag-apply muli ang may-ari ng bahay sa loob ng itinakdang panahon at magbigay ng kumpletong dokumentasyon.

Anong mga Kasangkapan ang Magagamit?

- Ang mga aplikasyon ng C of E ay maaaring mahanap online sa www.cookcountyassessoril.gov/certificates-error.
- Ang Kagawaran ng Mapa ng Clerk ng Cook County ay gumagawa ng opisyal na mga mapa ng buwis para sa Cook County. Maaaring ihambing ng mga may-ari ng bahay ang legal na paglalarawan sa kanilang titulo sa legal na paglalarawan sa mapa ng buwis sa Tanggapan ng Clerk. Dapat ihanda ng mga may-ari ng bahay ang kopya ng kanilang titulo, at maaari silang bumisita sa Tanggapan ng Clerk o magpadala ng kanilang tanong sa clerk.maps@cookcountyil.gov.
- Maaaring tingnan ng mga may-ari ng bahay ang katayuan ng kanilang aplikasyon para sa C of E para sa pagwawasto ng tinatayang halaga sa pamamagitan ng "Tracker" ng CCAO sa www.cookcountyassessoril.gov/cofestatus.
- Maaaring makita ang mga Kodigo ng Dahilan ng Pagtanggig sa Certificate of Error online sa www.cookcountyassessoril.gov/form-document/certificate-error-denial-reason-codes.
- Maaaring mahanap ang mga aplikasyon para sa Refund ng Certificate of Error online sa www.cookcountytreasurer.com/certificateoferrorrefundform.aspx.

Saan Ako Makakahanap ng Karagdagang Impormasyon?

- Website ng Tanggapan ng Tagatasa ng Cook County: www.cookcountyassessoril.gov.
- Website ng Lupon ng Pagrepaso ng Cook County: www.cookcountyboardofreview.com.
- Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa sistema ng buwis sa ari-arian ng Cook County, tingnan ang Pangkalahatang Paliwanag sa Impact for Equity tungkol sa Sistema ng Buwis sa Ari-arian sa www.impactforequity.org/appeals.
- Para sa isang biswal na pangkalahatang-ideya ng proseso ng pag-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 www.impactforequity.org/appeals.
- Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga eksempsiyon, tingnan ang Pangkalahatang Paliwanag sa Impact for Equity tungkol sa mga Eksempsiyon sa Buwis sa Ari-arian ng Cook County sa www.impactforequity.org/appeals.



Mga Karaniwang Uri ng Apela sa Buwis ng Ari-arian

Maikling Pangkalahatang-ideya ng Proseso ng Apela

Kapag naniniwala ang mga may-ari ng bahay na hindi tama ang kanilang singil sa buwis sa ari-arian, maaari silang magsumite ng aplikasyon na umaapela sa kanilang pagtatasa sa Cook County Assessor's Office (CCAO) o sa Board of Review (BOR). Susunod, susuriin ng CCAO at/o BOR (depende sa kung aling Tanggapan ang iaapela ng may-ari ng bahay) ang apela at magpapasya kung dapat bang ibaba ang pagtatasa, batay sa mga magagamit na ebidensya. Para sa mas malaking pagkakataon na matagumpay ang apela (ibig sabihin ay mas mababang pagtatasa), dapat magsumite ang mga may-ari ng bahay ng anumang ebidensya na sumusuporta sa kanilang paghahabol (ibig sabihin, ang kanilang dahilan sa pag-apela). Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa proseso ng mga apela sa Cook County, pakirepaso ang Impact for Equity Property Tax System General Explainer at Property Tax Appeals Flowchart.

Anong uri ng apela ang naaangkop sa akin?

Ang itinuturing na pinakamahusay na ebidensya para sa isang apela ay depende sa kung bakit umaapela ang may-ari ng bahay, ang uri ng ari-arian na inaapela, at kung ang ari-arian ay kamakailan lamang binili. Ang Impact for Equity ay lumikha ng mga checklist ng ebidensya na nagpapaliwanag kung anong uri ng ebidensya ang makakatulong na isama sa isang aplikasyon para sa mga apela ng CCAO at/o BOR para sa anim na karaniwang senaryo ng mga apela (inilarawan nang detalyado sa ibaba). Kung plano mong iapela ang iyong pagtatasa, at isa o higit pa sa mga sumusunod na sitwasyon ang naaangkop sa iyong ari-arian, basahin ang naaangkop na checklist ng ebidensya para sa karagdagang impormasyon.

Senaryo ng Apela 1: Kawalan ng Pagkakapareho

Kung ang tinasang halaga ng ari-arian ng isang may-ari ng bahay ay mas mataas kaysa sa iba pang katulad na mga ari-arian, ang apela ng may-ari ng bahay ay tinatawag na apela na "kakulangan ng pagkakapareho". Basahin ang "Checklist ng mga Apela sa Buwis sa Ari-arian # 1 at 2: Mga Apela Batay sa Kawalan ng Pagkakapareho at Pamamaraan sa Patas na Pamilihan".

- **Magkano ang tinasang halaga ng isang ari-arian?**
Sa Cook County, ang tinasang halaga ng isang residential na ari-arian ay 10% ng patas na halaga sa pamilihan ng ari-arian. Nangangahulugan ito na ang isang bahay na maaaring ibenta sa bukas na pamilihan sa halagang \$100,000 ay tatasain sa halagang \$10,000. Ang CCAO ang entidad ng gobyerno na inatasang suriin ang lahat ng ari-arian sa Cook County.
- **Ano ang maituturing na isang katulad na ari-arian?**
Magkakatulad ang mga ari-arian kung ang mga ito ay magkatulad ang uri (hal., single-family na bahay, condo, townhome, atbp.), istilo at materyales ng konstruksyon, laki (square footage), mga katangian (hal., bilang ng mga kwarto), kondisyon ng lugar, kodigo ng klasipikasyon, edad (kung kailan itinayo ang bahay), at lokasyon (hal., parehong kapitbahayan, mas mabuti kung parehong bloke o nasa loob ng isa o dalawang bloke).

Senaryo ng Apela 2: Pamamaraan sa Patas na Pamilihan

Kung ang ari-arian ng may-ari ng bahay ay tinasa nang mas mataas sa patas na halaga nito sa pamilihan, ang apela ng may-ari ng bahay ay tinatawag na apela na "patas na pamamaraan sa pamilihan". Basahin ang "Checklist ng mga Apela sa Buwis sa Ari-arian # 1 at 2: Mga Apela Batay sa Kawalan ng Pagkakapareho at Pamamaraan sa Patas na Pamilihan".

- **Magkano ang tinasang halaga ng isang ari-arian?** Sa Cook County, ang tinasang halaga ng isang residential property ay 10% ng patas na halaga sa pamilihan ng ari-arian. Nangangahulugan ito na ang isang bahay na maaaring ibenta sa bukas na pamilihan sa halagang \$100,000 ay tatasain sa halagang \$10,000. Ang CCAO ang entidad ng gobyerno na inatasang suriin ang lahat ng ari-arian sa Cook County.
- **Ano ang patas na halaga sa pamilihan ng isang ari-arian?**
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 nagmumula sa ari-arian.

Senaryo ng Apela 3: Pagwawasto ng isang Makatotohanang Mali

Kung ang mga katangian ng ari-arian at ang paglalarawan nito ay hindi tama (hal., kung sa palagay ng CCAO na ang bahay ay may tatlong silid-tulugan, ngunit mayroon lamang dalawang silid-tulugan), ang apela ng may-ari ng bahay ay tinatawag na "pagwawasto ng isang makatotohanang mali". Basahin ang "Checklist ng mga Apela sa Buwis sa Ari-arian # 3: Mga Apela Batay sa Pagwawasto ng Isang makatotohanang mali".

Senaryo ng Apela 4: Mga Espesyal na Pangyayari

Kung ang ari-arian ay hindi matitirhan dahil sa mga hindi inaasahang pangyayari (hal., sunog o baha), ang apela ng may-ari ng bahay ay ikinategorya bilang isang apela batay sa "mga espesyal na pangyayari". Basahin ang "Checklist ng mga Apela sa Buwis sa Ari-arian # 4: Mga Apela Batay sa mga Espesyal na Pangyayari".

Senaryo ng Apela 5: Condominium o Townhome

Kung ang ari-arian ay isang condo o isang townhome, basahin ang "Property Tax Appeals Checklist # 5: Mga Apela Batay sa isang Condominium o Townhome.

Senaryo ng Apela 6: Kamakailan lamang Biniling Ari-arian

Kung kamakailan lang binili ng may-ari ng bahay ang ari-arian, basahin ang "Property Tax Appeals Checklist # 6: Mga Apela Batay sa Isang Kamakailang Biniling Ari-arian".

- **Ano ang maituturing na isang ari-arian na kamakailan lamang binili?** Ang isang kamakailang biniling ari-arian ay isang ari-arian na binili sa loob ng dalawa (CCAO) o tatlong (BOR) taon mula sa petsa ng lien (ang petsa kung kailan ang isang pagtatasa ng ari-arian ay nagiging isang statutory lien sa ari-ariang iyon; lahat ng ari-ariang maaaring buwisan ay ilalagay sa assessment roll sa petsang ito).

Mga muling pagsusuri

Kung ang isang may-ari ng bahay ay umapela at hindi nasiyahan sa kanilang unang desisyon sa apela, maaari silang humiling ng muling pagsusuri sa BOR (ang CCAO ay hindi nag-aalok ng muling pagsusuri). Kabilang sa mga ebidensya ng muling pagsusuri ang: kahilingan sa pagsusuri, isang pahayag sa lugar para sa pagsusuri, pagtatasa ng halaga, township kung saan kabilang ang ari-arian, numero ng reklamo, at PIN (ang 14-digit na numero na nakatalaga sa ari-arian).

Ang dokumentong ito ay para sa layuning pang-impormasyon lamang at hindi maituturing na payong legal. Ang dokumentong ito ay hindi kapalit ng abogado. Para sa payong legal, makipag-ugnayan sa isang abogado. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga apela, makipag-ugnayan sa Tanggapan ng Tagapagtasa ng Cook County o sa Lupon ng Pagsusuri ng Cook County.

Para sa Karagdagang Impormasyon:

Maaaring maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay nang mag-isa (pro se) o kumuha ng abogado.

Pagkuha ng abogado maaaring mangailangan ng karagdagang dokumentasyon ng apela (hal., Form ng Awtorisasyon ng Abogado).

Dapat sumunod ang mga abogado sa ilang partikular na kinakailangan sa pamamaraan na naiiba sa mga kinakailangan sa prosekusyon.

Maaari lamang maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay kung bukas ang palugit para sa apela ng kanilang township. Para sa karagdagang impormasyon, bisitahin ang:

CCAO: www.cookcountyassessor.com/assessment-calendar-and-deadlines

BOR: www.cookcountyboardofreview.com/mga-petsa-at-mga-deadline

Maaaring maghain ng mga apela online, nang personal, o sa pamamagitan ng koreo.

Online. CCAO: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

Nang personal o sa pamamagitan ng koreo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Room 601.

Para sa karagdagang impormasyon, basahin ang sumusunod na mga fact sheet ng Impact for Equity sa impactforequity.org/appeals:

- Mga Karaniwang Uri ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Flowchart ng Proseso ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Pangkalahatang Paliwanag ng Sistema ng Buwis sa Ari-arian
- Mga Pasanin at Limitasyon sa Sistema ng Buwis sa Ari-arian

CHECKLIST NG MGA APELA SA BUWIS SA ARI-ARIAN # 1 AT 2

Mga Apela Batay sa Kawalan ng Pagkakapareho at Pamamaraan sa Patas na Pamilihan

Tungkol sa Checklist na ito

Kapag naniniwala ang mga may-ari ng bahay na hindi tama ang kanilang singil sa buwis sa ari-arian, maaari silang magsumite ng aplikasyon na umaapela sa kanilang pagtatasa sa Cook County Assessor's Office (CCAO) o sa Board of Review (BOR). Ang checklist na ito ay nakatuon sa pinakamahasag na ebidensya para sa mga apela batay sa kakulangan ng pagkakapareho at patas na pamamaraan sa merkado para sa mga kasong nasa harap ng CCAO at BOR. Ang checklist ay hindi kumpleto at nakatuon sa mga apela na isinampa ng mga nagbabayad ng buwis ng mga bahay na may single-family at tinitirhan ng may-ari. Para sa higit pang detalye, kabilang ang impormasyon tungkol sa mga ari-ariang multi-family o inuupahang kumikita, tingnan ang Opisyal na Mga Panuntunan sa Apela para sa CCAO at BOR (makukuha online). Ang pagsusumite ng ebidensya na hindi sumusunod sa mga Opisyal na Panuntunan o hindi pagsusumite ng kahit anong ebidensya ay maaaring humantong sa pagtanggì sa apela ng may-ari ng bahay.

Gumawa rin ang Impact for Equity ng mga checklist para sa ebidensya para sa iba pang mga senaryo ng apela, kabilang ang pagwawasto ng isang makatotohang mali, mga espesyal na pangyayari, condo o townhome, at kamakailang biniling ari-arian.

Ang dokumentong ito ay para sa layuning pang-impormasyon lamang at hindi maituturing na payong legal. Ang dokumentong ito ay hindi kapalit ng abogado. Para sa payong legal, makipag-ugnayan sa isang abogado. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga apela, makipag-ugnayan sa Tanggapan ng Tagapagtasa ng Cook County o sa Lupon ng Pagsusuri ng Cook County.

Tingnan ang seksyong "mga terminong dapat malaman" ng fact sheet na ito para sa mga kahulugan ng **naka-highlight** mga salita o parirala.

Ano ang mga apela batay sa kakulangan ng pagkakapareho at patas na pamamaraan sa pamilihan?

Kawalan ng pagkakapareho ng apela

Kapag ang tinasang halaga ng isang ari-arian ay mas mataas kaysa sa iba **mga maihahambing na katangian (mga paghahambing)**.

Apela sa patas na pamamaraan ng merkado

Kapag ang **tinantyang halaga ng ari-arian** ay tinatasa nang higit sa **patas na halaga sa pamilihan**.

Anong ebidensya ang kailangan ko kapag umaapela batay sa kakulangan ng pagkakapareho o patas na pamamaraan sa merkado?

Checklist ng Ebidensya ng CCAO

- ☐ Katibayan ng **mga maihahambing na katangian (mga paghahambing)** ay hinihikayat, ngunit hindi kinakailangan. Kung mamarkahan ng mga may-ari ng bahay sa kanilang aplikasyon sa apela na ang layunin ng apela ay "kakulangan ng pagkakapareho," ngunit hindi nagsumite ng mga comps, kukunin ng mga analyst ang mga ito kapag sinusuri ang apela. Gayunpaman, kung pipiliin ng mga may-ari ng bahay na magsumite ng mga comps, tatlo o higit pang mga ari-arian ang karaniwang ipinapayo. Dapat kasama sa mga kompensasyon ang mga litrato at **Mga PIN**.
 - ☐ Ang paghahambing sa pagitan ng paksang ari-arian at **maihahambing na mga katangian** dapat na nakatuon sa tinasang halaga ng gusali na hinati sa sukat na kuwadrado ng gusali. Halimbawa, kung ang gusali ay tinatayang nagkakahalaga ng \$50,000, at ang lawak ng gusali ay 1,000 square feet, ang yunit ng paghahambing na dapat pagtuunan ng pansin ay (\$50,000 / \$1,000), o \$50 kada square foot. Dapat ilapat ang equation na ito sa parehong paksang ari-arian at sa mga paghahambing, kung saan ang nagresultang numero ay inihahambing at itinatampok.
- ☐ Kung ang pagtatasa ng halaga ng ari-arian ay mas mataas kaysa sa iba pang katulad na ari-arian, isama ang mga tinasa na halaga ng ang **mga kompensasyon**.
- ☐ Kung nangangatwiran na ang ari-arian ay tinasa nang higit sa patas na halaga nito sa pamilihan, magsama ng ebidensya kung ano **mga kompensasyon** ay ipinagbili para sa.

- ☐ Ipinagbabawal ang “Cherry picking,” ibig sabihin, ang mga may-ari ng bahay ay hindi lamang maaaring magsumite ng mga comp na mas mababa ang halaga kaysa sa pinagsasaluhang ari-arian. Hindi dapat ibukod ng mga may-ari ng bahay ang mga ari-ariang may mas mataas na halaga kung ang ari-arian ay maihahambing sa **paksang ari-arian**. [Panuntunan 15](#).
- ☐ Kung ang isang kamakailang **pagtatasa** ay magagamit na nagpapakita ng mas mababang halaga sa pamilihan para sa ari-arian na pinag-uusapan, na maaari rin itong makatulong.

Checklist ng Ebidensya ng BOR

- ☐ Katibayan ng **mga kompensasyon** ay hinihikayat ngunit hindi kinakailangan. Kung ang isang may-ari ng bahay ay magsumite ng aplikasyon para sa mga apela sa BOR batay sa kakulangan ng pagkakapareho, ngunit hindi kasama ang mga comps, kukunin ng mga BOR analyst ang mga ito kapag sinusuri ang apela. Hindi kukuha ang BOR ng mga kompensasyon para sa isang patas na pamamaraan sa pamilihan. Kung magsusumite ng mga comps ang mga may-ari ng bahay, karaniwang ipinapayo ang tatlo hanggang limang ari-arian. Dapat isumite ng mga may-ari ng bahay ang mga sumusunod na ebidensya para sa kanilang ari-arian at lahat ng mga kalkulasyon: mga address ng ari-arian, mga litrato (harap ng ari-arian), **Mga PIN**, at **mga tinasang halaga** (pagsusuri ng lupain at mga kwenta ng pag-emprove + mga kabuuan). Sa ilalim ng mga litrato, dapat isulat ng mga may-ari ng bahay ang address, PIN, at ang tinasang halaga ng ari-arian. Para sa mga pisikal na aplikasyon: anumang impormasyon ng ari-arian mula sa website ng CCAO ay maaaring i-print at ilakip sa form na “Mga Apela sa Kakulangan ng Pagkakapariho”. Kung nais ng may-ari ng bahay ng tulong sa paghahanap ng mga kompensasyon, maaari silang makipag-ugnayan sa BOR bago mag-apply at humingi ng tulong.
 - ☐ Ang paghahambing sa pagitan ng paksang ari-arian at **maihaahambing na mga katangian** dapat na nakatuon sa tinasang halaga ng gusali na hinati sa sukat na kuwadrado ng gusali. Halimbawa, kung ang gusali ay tinatayang nagkakahalaga ng \$50,000, at ang lawak ng gusali ay 1,000 square feet, ang yunit ng paghahambing na dapat pagtuunan ng pansin ay $(\$50,000 / 1,000)$, o \$50 kada square foot. Dapat ilapat ang equation na ito sa parehong paksang ari-arian at sa mga paghahambing, kung saan ang nagresultang numero ay inihahambing at itinatampok.
- ☐ Kung ang pagtatasa ng halaga ng ari-arian ay mas mataas kaysa sa iba pang katulad na ari-arian, isama ang tinasa na halaga ng **mga kompensasyon**.
- ☐ Kung nangangatwiran na ang ari-arian ay tinasa nang higit sa patas na halaga nito sa pamilihan, magsama ng ebidensya kung ano **mga kompensasyon** ay ipinagbili para sa.

Mga Tuntuning Dapat Malaman

Mga Pagtatasa: Ang pagtatasa ng ari-arian ay isang propesyonal na pagtatantya ng patas na halaga sa pamilihan ng isang bahay, na karaniwang isinasagawa ng isang lisensyadong appraiser (maaaring maging isang magastos at posibleng mahabang proseso). Bagama’t ang mga pagtatasa ay kadalasang itinuturing na matibay na ebidensya ng apela, sa pangkalahatan ay hindi ito kinakailangan sa mga aplikasyon ng apela.

Code ng Klasipikasyon: Sakop ng mga klasipikasyon ng ari-arian ang maraming pangunahing klase na kinabibilangan ng residensyal, bakante, multi-family, hindi pangkalakal, komersyal, at industriyal, bukod sa iba pa. Ang bawat pangunahing klase ay nahahati sa mga partikular na katangian.

Mga maihahambing (o katulad) na katangian: Maihahambing ang mga ari-arian kung ang mga ito ay magkatulad ang uri (hal., single-family home, condo, townhouse, atbp.), istilo at materyales ng konstruksyon, laki (square footage), mga katangian (hal., bilang ng mga silid-tulugan), kondisyon ng lugar, **Code ng klasipikasyon**, edad (nang itayo ang bahay), at lokasyon (hal., parehong kapitbahayan, mas mabuti kung parehong bloke o sa loob ng isa o dalawang bloke).

Property Index Number (PIN): Ang PIN para sa ari-arian ay katulad ng Social Security number para sa isang tao. Sa partikular, ito ay isang natatanging 14-digit na sequence number na nakatalaga sa legal na paglalarawan para sa bawat piraso ng real estate sa Cook County. Kasama ang mga PIN sa lahat ng sulat mula sa CCAO o Treasurer’s Office patungo sa may-ari ng bahay. Mahahanap din ang mga PIN sa: www.cookcountypropertyinfo.com o www.cookcountyassessor.com.

Tinatayang halaga ng ari-arian: Sa Cook County, ang tinasang halaga ng isang residential na ari-arian ay 10% ng patas na halaga sa pamilihan ng ari-arian. Nangangahulugan ito na ang isang bahay na maaaring ibenta sa bukas na pamilihan sa halagang \$100,000 ay tatasain sa halagang \$10,000. Ang CCAO ang entidad ng gobyerno na inatasang suriin ang lahat ng ari-arian sa Cook County. Maaaring tingnan ng mga may-ari ng bahay ang mga tinasang halaga gamit ang mga numero ng index ng ari-arian (PIN) sa www.cookcountyassessor.com.

Halaga sa merkado ng ari-arian: 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 nagmumula sa ari-arian.

Paksang katangian: Ang ari-arian na pinagbabatayan ay ang ari-arian na ang pagtatasa ay inaapela ng may-ari ng bahay.

Para sa Karagdagang Impormasyon:

Maaaring maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay nang mag-isa (pro se) o kumuha ng abogado.

Pagkuha ng abogado maaaring mangailangan ng karagdagang dokumentasyon ng apela (hal., Form ng Awtorisasyon ng Abogado).

Dapat sumunod ang mga abogado sa ilang partikular na kinakailangan sa pamamaraan na naiiba sa mga kinakailangan sa prosekusyon.

Maaari lamang maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay kung bukas ang palugit para sa apela ng kanilang township. Para sa karagdagang impormasyon, bisitahin ang:

CCAO: www.cookcountyassessor.com/assessment-calendar-and-deadlines

BOR: www.cookcountyboardofreview.com/mga-petsa-at-mga-deadline

Maaaring maghain ng mga apela online, nang personal, o sa pamamagitan ng koreo.

Online. CCAO: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

Nang personal o sa pamamagitan ng koreo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Room 601.

Para sa karagdagang impormasyon, basahin ang sumusunod na mga fact sheet ng Impact for Equity sa impactforequity.org/appeals:

- Mga Karaniwang Uri ng Apela sa Buwis ng Ari-arian
- Flowchart ng Proseso ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Pangkalahatang Paliwanag ng Sistema ng Buwis sa Ari-arian
- Mga Pasanin at Limitasyon sa Sistema ng Buwis sa Ari-arian

CHECKLIST NG MGA APELA SA BUWIS SA ARI-ARIAN #3

Mga Apela Batay sa Pagwawasto ng isang Makatotohanang Mali

Tungkol sa Checklist na ito

Kapag naniniwala ang mga may-ari ng bahay na hindi tama ang kanilang singil sa buwis sa ari-arian, maaari silang magsumite ng aplikasyon na umaapela sa kanilang pagtatasa sa Cook County Assessor's Office (CCAO) o sa Board of Review (BOR). Ang checklist na ito ay nakatuon sa pinakamahusay na ebidensya para sa mga apela batay sa pagwawasto ng isang makatotohanang pagkakamali sa harap ng CCAO at BOR. Ang checklist ay hindi kumpleto at nakatuon sa mga apela na isinampa ng mga nagbabayad ng buwis ng mga bahay na may single-family at tinitirhan ng may-ari. Para sa higit pang detalye, kabilang ang impormasyon tungkol sa mga ari-ariang multi-family o inuupahang kumikita, tingnan ang Opisyal na Mga Panuntunan sa Apela para sa CCAO at BOR (makukuha online). Ang pagsusumite ng ebidensya na hindi sumusunod sa mga Opisyal na Panuntunan o hindi pagsusumite ng kahit anong ebidensya ay maaaring humantong sa pagtanggì sa apela ng may-ari ng bahay.

Gumawa rin ang Impact for Equity ng mga checklist ng ebidensya para sa iba pang mga senaryo ng apela, kabilang ang kakulangan ng pagkakapareho at patas na diskarte sa merkado, mga espesyal na pangyayari, condo o townhome, at kamakailang biniling ari-arian.

Ang dokumentong ito ay para sa layuning pang-impormasyon lamang at hindi maituturing na payong legal. Ang dokumentong ito ay hindi kapalit ng abogado. Para sa payong legal, makipag-ugnayan sa isang abogado. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga apela, makipag-ugnayan sa Tanggapan ng Tagapagtasa ng Cook County o sa Lupon ng Pagsusuri ng Cook County.

Tingnan ang seksyong “mga terminong dapat malaman” ng fact sheet na ito para sa mga kahulugan ng **naka-highlight** mga salita o parirala.

Ano ang mga apela batay sa pagwawasto ng isang makatotohanang mali?

Pagwawasto ng isang makatotohanang mali

Kung ang mga katangian ng ari-arian at ang paglalarawan nito ay hindi tama (halimbawa, kung sa palagay ng CCAO na ang bahay ay may tatlong kwarto, ngunit mayroon lamang dalawang kwarto), kung gayon ang apela ng may-ari ng bahay ay tinatawag na “Pagwawasto ng Isang Makatotohanang Mali”.

Anong ebidensya ang kailangan ko kapag umaapela batay sa pagwawasto ng isang makatotohanang mali?

Checklist ng Ebidensya ng CCAO

- ☐ Magbigay ng anuman at lahat ng dokumentasyon na sumusuporta sa kahilingan para sa pagwawasto. [Mga Panuntunan 12 – 21.](#)
- ☐ Kung mali ang address ng lokasyon ng ari-arian: Pormularyo ng Pagwawasto ng Lokasyon ng Ari-arian + ebidensya na sumusuporta sa tamang address (hal., mga kasulatan, mga display ng GIS, plat of survey, mga pangako sa titulo, mga dokumento mula sa munisipalidad na nagpapatunay sa tamang address, atbp.). [Panuntunan 26.](#)
- ☐ Kung ang lupa ay hindi tama ang halaga: Katibayan ng mga maihahambing na ari-arian (mga comps), dokumento/pagsusuri ng pagbili at pagbebenta (hal., Mga Pangwakas na Pahayag, mga presyo ng pagbili ng mga comps), halaga ng pagtatasa, o iba pang katanggap-tanggap na paraan ng pagpapahalaga para sa real estate. [Panuntunan 13, 14, 15, 18.](#)
- ☐ Kung ang ari-arian ay labis na pinahahalagahan habang ginagawa: Na-verify na pahayag ng kontratista na may kasamang kabuuang halaga ng konstruksyon (hindi kasama ang lupa), mga permit sa pagtatayo at sertipiko ng paninirahan, at salaysay ng apela na nagpapaliwanag sa gastos at takdang panahon ng konstruksyon. [Panuntunan 19.](#)
- ☐ Kung ang ari-arian ay sumailalim sa konstruksyon at maaaring hindi tama ang pag-uugnay ng CCAO sa mga bagong halaga ng pagpapabuti sa ari-arian: Anumang dokumentasyon na sumusuporta sa pahayag na ito, kabilang ang mga larawan at petsa ng konstruksyon. [Panuntunan 19.](#)

Paalala: Kung may matuklasan ang may-ari ng bahay na may mali sa kanilang pagtatasa, dapat silang makipag-ugnayan agad sa CCAO. Maaaring itama ang mga malinaw na pagkakamali sa pamamagitan ng impormal na pagtatasa. Sa ibang mga kaso, maaaring kailanganing maghain ng apela ang mga may-ari ng bahay sa CCAO o sa BOR. Kung may mga maling katangian ng ari-arian na nailapat sa mga naunang singil sa buwis, dapat makipag-ugnayan ang mga may-ari ng bahay sa CCAO para sa isang Certificate of Error.

Checklist ng Ebidensya ng BOR

- ☐ Kung hindi tama ang deskripsyon ng ari-arian (hal., hindi tumpak ang sukat ng sukat ng sala): pagtatasa na may tamang katangian ng ari-arian, plano ng survey, sulat mula sa sertipikadong arkitekto, mga drawing ng arkitektura.

Mga Tuntuning Dapat Malaman

Mga Pagtatasa: Ang pagtatasa ng ari-arian ay isang propesyonal na pagtatantya ng patas na halaga sa pamilihan ng isang bahay, na karaniwang isinasagawa ng isang lisensyadong appraiser (maaaring maging isang magastos at posibleng mahabang proseso). Bagama't ang mga pagtatasa ay kadalasang itinuturing na matibay na ebidensya ng apela, sa pangkalahatan ay hindi ito kinakailangan sa mga aplikasyon ng apela.

Code ng Klasipikasyon: Sakop ng mga klasipikasyon ng ari-arian ang maraming pangunahing klase na kinabibilangan ng residensyal, bakante, multi-family, hindi pangkalakal, komersyal, at industriyal, bukod sa iba pa. Ang bawat pangunahing klase ay nahahati sa mga partikular na kategorya.

Mga maihahambing (o katulad) na katangian: Maihahambing ang mga ari-arian kung ang mga ito ay magkatulad ang uri (hal., single-family home, condo, townhouse, atbp.), istilo at materyales ng konstruksyon, laki (square footage), mga katangian (hal., bilang ng mga silid-tulugan), kondisyon ng lugar, **Code ng klasipikasyon**, edad (nang itayo ang bahay), at lokasyon (hal., parehong kapitbahayan, mas mabuti kung parehong bloke o sa loob ng isa o dalawang bloke).

Plataporma ng survey: Isang drawing ng legal na mapa na naglalarawan ng isang ari-arian. Ang dokumentong ito ay sinurbey ng isang field crew at pinapatunayan ng isang lisensyadong land surveyor. Ang plat of survey ay maaaring kailanganin bilang ebidensya kapag umaapela upang itama ang isang makatotohanang pagkakamali sa pagtatasa ng isang ari-arian.

Para sa Karagdagang Impormasyon:

Maaaring maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay nang mag-isa (pro se) o kumuha ng abogado.

Pagkuha ng abogado maaaring mangailangan ng karagdagang dokumentasyon ng apela (hal., Form ng Awtorisasyon ng Abogado).

Dapat sumunod ang mga abogado sa ilang partikular na kinakailangan sa pamamaraan na naiiba sa mga kinakailangan sa prosekusyon.

Maaari lamang maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay kung bukas ang palugit para sa apela ng kanilang township. Para sa karagdagang impormasyon, bisitahin ang:

CCAO: www.cookcountyassessor.com/assessment-calendar-and-deadlines

BOR: www.cookcountyboardofreview.com/mga-petsa-at-mga-deadline

Maaaring maghain ng mga apela online, nang personal, o sa pamamagitan ng koreo.

Online. CCAO: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

Nang personal o sa pamamagitan ng koreo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Room 601.

Para sa karagdagang impormasyon, basahin ang sumusunod na mga fact sheet ng Impact for Equity sa impactforequity.org/appeals:

- Mga Karaniwang Uri ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Flowchart ng Proseso ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Pangkalahatang Paliwanag ng Sistema ng Buwis sa Ari-arian
- Mga Pasanin at Limitasyon sa Sistema ng Buwis sa Ari-arian

CHECKLIST NG MGA APELA SA BUWIS SA ARI-ARIAN #4

Mga Apela Batay sa mga Espesyal na Pangyayari

Tungkol sa Checklist na ito

Kapag naniniwala ang mga may-ari ng bahay na hindi tama ang kanilang singil sa buwis sa ari-arian, maaari silang magsumite ng aplikasyon na umaapela sa kanilang pagtatasa sa Cook County Assessor's Office (CCAO) o sa Board of Review (BOR). Ang checklist na ito ay nakatuon sa pinakamahasag na ebidensya para sa mga apela batay sa mga espesyal na pangyayari sa harap ng CCAO at BOR. Ang checklist ay hindi kumpleto at nakatuon sa mga apela na isinampa ng mga nagbabayad ng buwis ng mga bahay na may single-family at tinitirhan ng may-ari. Para sa higit pang detalye, kabilang ang impormasyon tungkol sa mga ari-ariang multi-family o inuupahang kumikita, tingnan ang Opisyal na Mga Panuntunan sa Apela para sa CCAO at BOR (makukuha online). Ang pagsusumite ng ebidensya na hindi sumusunod sa mga Opisyal na Panuntunan o hindi pagsusumite ng kahit anong ebidensya ay maaaring humantong sa pagtanggag sa apela ng may-ari ng bahay.

Gumawa rin ang Impact for Equity ng mga checklist para sa ebidensya para sa iba pang mga senaryo ng apela, kabilang ang kakulangan ng pagkakapareho at patas na diskarte sa merkado, pagwawasto ng isang pagkakamali sa katotohanan, condo o townhome, at kamakailang biniling ari-arian.

Ang dokumentong ito ay para sa layuning pang-impormasyon lamang at hindi maituturing na payong legal. Ang dokumentong ito ay hindi kapalit ng abogado. Para sa payong legal, makipag-ugnayan sa isang abogado. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga apela, makipag-ugnayan sa Tanggapan ng Tagapagtasa ng Cook County o sa Lupon ng Pagsusuri ng Cook County.

Tingnan ang seksyong "mga terminong dapat malaman" ng fact sheet na ito para sa mga kahulugan ng **naka-highlight** mga salita o parirala.

Ano ang mga apela batay sa mga espesyal na pangyayari?

Mga espesyal na pangyayari

Kung ang ari-arian ay hindi matitirhan dahil sa mga hindi inaasahang pangyayari (hal., sunog o baha), ang apela ng may-ari ng bahay ay ikinategorya bilang isang apela dahil sa "Mga Espesyal na Pangyayari".

Anong mga ebidensya ang kailangan ko kapag nag-aapela batay sa mga espesyal na pangyayari?

Checklist ng Ebidensya ng CCAO

- ☐ Kung ang ari-arian ay nabakante dahil sa mga hindi inaasahang pangyayari: **Mga Sinumpaang Salaysay** pagpapaliwanag ng hindi inaasahang pangyayari, mga litrato, mga bayarin sa kuryente at tubig, iba pang kaugnay na dokumentasyon (hal., mga dokumento ng insurance, mga ulat sa sunog, mga invoice ng konstruksyon, atbp.). **Panuntunan 20**.

Paalala: Ang mga may-ari ng bahay na nakaranas ng matinding pinsala sa ari-arian mula sa isang sakuna ay karapat-dapat para sa isang pagbubukod sa pagpapabuti ng bahay. Kabilang sa ebidensya para sa pagbubukod na ito ang: nakasulat na paglalarawan ng mga pinsala at mga petsa kung kailan naganap ang mga pinsala, tinatayang petsa ng pagkumpleto para sa mga pagkukumpuni o muling pagtatayo, lahat ng kaugnay na rekord (hal., mga litrato, mga ulat ng insurance, mga permit sa pagtatayo, mga sertipiko ng paninirahan).

Checklist ng Ebidensya ng BOR

- ☐ Hindi tahasang tinutugunan ng mga Opisyal na Panuntunan ng BOR ang mga ebidensyang kinakailangan para sa isang apela batay sa mga hindi inaasahang pangyayari. Ang mga ebidensyang maaaring maging kapaki-pakinabang dito ay kinabibilangan ng: anumang dokumentasyon na nagpapatunay sa hindi inaasahang pangyayari (hal., mga litrato ng pinsala sa ari-arian pagkatapos ng baha, mga paghahabol at ulat ng insurance), at **mga sinumpaang salaysay** pagpapaliwanag sa hindi inaasahang pangyayari.

Mga Tuntuning Dapat Malaman

Sinumpaang Salaysay: Isang sinumpaang pahayag ng isang taong may personal na kaalaman sa mga katotohanang inilahad sa sinumpaang salaysay. Sa ilang mga pagkakataon, ang mga aplikasyon para sa apela ay maaaring mangailangan ng mga sinumpaang salaysay.

Para sa Karagdagang Impormasyon:

Maaaring maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay nang mag-isa (pro se) o kumuha ng abogado.

Pagkuha ng abogado maaaring mangailangan ng karagdagang dokumentasyon ng apela (hal., Form ng Awtorisasyon ng Abogado).

Dapat sumunod ang mga abogado sa ilang partikular na kinakailangan sa pamamaraan na naiiba sa mga kinakailangan sa prosekusyon.

Maaari lamang maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay kung bukas ang palugit para sa apela ng kanilang township. Para sa karagdagang impormasyon, bisitahin ang:

CCAO: www.cookcountyassessor.com/assessment-calendar-and-deadlines

BOR: www.cookcountyboardofreview.com/mga-petsa-at-mga-deadline

Maaaring maghain ng mga apela online, nang personal, o sa pamamagitan ng koreo.

Online. CCAO: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

Nang personal o sa pamamagitan ng koreo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Room 601.

Para sa karagdagang impormasyon, basahin ang sumusunod na mga fact sheet ng Impact for Equity sa impactforequity.org/appeals:

- Mga Karaniwang Uri ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Flowchart ng Proseso ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Pangkalahatang Paliwanag ng Sistema ng Buwis sa Ari-arian
- Mga Pasanin at Limitasyon sa Sistema ng Buwis sa Ari-arian

CHECKLIST NG MGA APELA SA BUWIS SA ARI-ARIAN #5

Mga Apela Batay sa isang Condominium o Townhome

Tungkol sa Checklist na ito

Kapag naniniwala ang mga may-ari ng bahay na hindi tama ang kanilang singil sa buwis sa ari-arian, maaari silang magsumite ng aplikasyon na umaapela sa kanilang pagtatasa sa Cook County Assessor's Office (CCAO) o sa Board of Review (BOR). Ang checklist na ito ay nakatuon sa pinakamahasag na ebidensya para sa mga apela kapag umaapela ng isang pagtatasa ng buwis sa ari-arian sa isang condominium o townhome. Ang checklist ay hindi kumpleto at nakatuon sa mga apela na isinampa ng mga nagbabayad ng buwis ng mga bahay na may single-family at tinitirhan ng may-ari. Para sa higit pang detalye, kabilang ang impormasyon tungkol sa mga ari-ariang multi-family o inuupahang kumikita, tingnan ang Opisyal na Mga Panuntunan sa Apela para sa CCAO at BOR (makukuha online). Ang pagsusumite ng ebidensya na hindi sumusunod sa mga Opisyal na Panuntunan o hindi pagsusumite ng kahit anong ebidensya ay maaaring humantong sa pagtanggap sa apela ng may-ari ng bahay. Gumawa rin ang Impact for Equity ng mga checklist para sa ebidensya para sa iba pang mga senaryo ng apela, kabilang ang kakulangan ng pagkakapareho at diskarte sa merkado, pagwawasto ng isang makatotohanang mali, mga espesyal na pangyayari, at mga bagong biling bahay.

Gumawa rin ang Impact for Equity ng mga checklist para sa ebidensya para sa iba pang mga senaryo ng apela, kabilang ang kakulangan ng pagkakapareho at patas na diskarte sa merkado, pagwawasto ng isang pagkakamali sa katotohanan, mga espesyal na pangyayari, at kamakailang biniling ari-arian.

Ang dokumentong ito ay para sa layuning pang-impormasyon lamang at hindi maituturing na payong legal. Ang dokumentong ito ay hindi kapalit ng abogado. Para sa payong legal, makipag-ugnayan sa isang abogado. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga apela, makipag-ugnayan sa Tanggapan ng Tagapagtasa ng Cook County o sa Lupon ng Pagsusuri ng Cook County.

Tingnan ang seksyong "mga terminong dapat malaman" ng fact sheet na ito para sa mga kahulugan ng **naka-highlight** mga salita o parirala.

Anong mga ebidensya ang kailangan ko kapag umaapela sa pagtatasa ng isang condominium o townhome?

Checklist ng Ebidensya ng CCAO

- ☐ Hinihikayat ng CCAO ang mga may-ari ng mga condo at townhome na maghain sa condo o townhome association, bagama't maaaring maghain ng mga indibidwal na apela ang mga may-ari. Ang mga apela na isinampa para sa mga asosasyon ay nangangailangan ng karagdagang dokumentasyon na wala sa listahan dito. [Panuntunan 11 at 17.](#)

Paalala: Ayon sa batas, pinahalalagahan ng CCAO ang mga condo bilang porsyento ng gusali. Kapag ang gusali ay naging isang gusaling condominium, ang tagapagtayo o asosasyon ng condo ay nagbibigay sa CCAO ng ranggo ng bawat condo at ang porsyento nito sa halaga sa gusali. Pagkatapos, tutukuyin ng CCAO ang halaga para sa buong gusali at itatalaga ang halaga sa bawat condo ayon sa impormasyong ibinigay. Ang pagtatasa ng CCAO sa isang condo ay palaging batay sa ibinigay na porsyento ng halaga nito, kaya naman hinihikayat ang mga may-ari ng condo na umapela sa pamamagitan ng kanilang Asosasyon.

- ☐ Ang mga nabenta ng iba pang maihahambing na yunit sa loob ng gusali/komplikado (dapat ay mga kamakailang benta, sa loob ng dalawang taon mula sa petsa ng **petsa ng lien** ng taon ng apela). Kung walang available na mga kamakailang benta sa loob ng gusali (ibig sabihin, walang mga kamakailang benta), **mga maihahambing na condo** maaaring gamitin sa labas ng gusali/complex. [Panuntunan 15 at 17.](#)
- ☐ Mga katangian ng unit, kabilang ang sukat na kwadrado, kabuuang bilang ng mga kwarto, at uri ng kwarto. [Panuntunan 17.](#)

Checklist ng Ebidensya ng BOR

- ☐ Hindi tinutugunan ng mga Opisyal na Panuntunan ng BOR ang mga ebidensyang partikular sa mga condo o townhome. Gayunpaman, ang mga condo at townhome ay inuuri bilang mga residential na ari-arian. Nangangahulugan ito na ang mga Opisyal na Panuntunan ng BOR na nalalapat sa mga residential property ay malawakang nalalapat din sa mga condo at townhome. Depende sa dahilan ng pag-apela para sa isang pagtatasa ng condo o townhome, suriin ang isa o higit pa sa mga sumusunod na checklist ng ebidensya: Mga Apela Batay sa Kawalan ng Pagkakapareho at Patas na Pamamaraan sa Pamilihan, Mga Apela Batay sa Pagwawasto ng Isang Makatotohanang Mali, Mga Apela Batay sa Mga Espesyal na Pangyayari, at Mga Apela Batay sa Isang Kamakailang Biniling Ari-arian.

Mga Tuntuning Dapat Malaman

Code ng Klasipikasyon: Sakop ng mga klasipikasyon ng ari-arian ang maraming pangunahing klase na kinabibilangan ng residensyal, bakante, multi-family, hindi pangkalakal, komersyal, at industriyal, bukod sa iba pa. Ang bawat pangunahing klase ay nahahati sa mga partikular na kategorya.

Mga maihahambing (o katulad) na condo: Maihahambing ang mga condo sa isa't isa kung ang mga ito ay magkapareho ang istilo at materyales ng konstruksyon, laki (square footage), mga katangian (hal., bilang ng mga silid-tulugan), kondisyon ng lugar, **Code ng klasipikasyon**, edad (nang itayo ang condo), at lokasyon (hal., parehong kapitbahayan, mas mabuti kung parehong bloke o nasa loob ng isang bloke o dalawa).

Petsa ng lien: Ang petsa kung kailan ang isang pagtatasa ng ari-arian ay magiging isang statutory lien sa ari-ariang iyon. Ang lahat ng ari-ariang maaaring buwisan ay ilalagay sa talaan ng pagtatasa sa petsang ito.

Para sa Karagdagang Impormasyon:

Maaaring maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay nang mag-isa (pro se) o kumuha ng abogado.

Pagkuha ng abogado maaaring mangailangan ng karagdagang dokumentasyon ng apela (hal., Form ng Awtorisasyon ng Abogado).

Dapat sumunod ang mga abogado sa ilang partikular na kinakailangan sa pamamaraan na naiiba sa mga kinakailangan sa prosekusyon.

Maaari lamang maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay kung bukas ang palugit para sa apela ng kanilang township. Para sa karagdagang impormasyon, bisitahin ang:

CCAO: www.cookcountyassessor.com/assessment-calendar-and-deadlines

BOR: www.cookcountyboardofreview.com/mga-petsa-at-mga-deadline

Maaaring maghain ng mga apela online, nang personal, o sa pamamagitan ng koreo.

Online. CCAO: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

Nang personal o sa pamamagitan ng koreo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Room 601.

Para sa karagdagang impormasyon, basahin ang sumusunod na mga fact sheet ng Impact for Equity sa impactforequity.org/appeals:

- Mga Karaniwang Uri ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Flowchart ng Proseso ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Pangkalahatang Paliwanag ng Sistema ng Buwis sa Ari-arian
- Mga Pasanin at Limitasyon sa Sistema ng Buwis sa Ari-arian

CHECKLIST NG MGA APELA SA BUWIS SA ARI-ARIAN #6

Mga Apela Batay sa Kamakailang Biniling Ari-arian

Tungkol sa Checklist na ito

Kapag naniniwala ang mga may-ari ng bahay na hindi tama ang kanilang singil sa buwis sa ari-arian, maaari silang magsumite ng aplikasyon na umaapela sa kanilang pagtatasa sa Cook County Assessor's Office (CCAO) o sa Board of Review (BOR). Ang checklist na ito ay nakatuon sa pinakamahusay na ebidensya para sa mga apela noong kamakailan lamang binili na ari-arian. Ang checklist ay hindi kumpleto at nakatuon sa mga apela na isinampa ng mga nagbabayad ng buwis ng mga bahay na may single-family at tinitirhan ng may-ari. Para sa higit pang detalye, kabilang ang impormasyon tungkol sa mga ari-ariang multi-family o inuupahang kumikita, tingnan ang Opisyal na Mga Panuntunan sa Apela para sa CCAO at BOR (makukuha online). Ang pagsusumite ng ebidensya na hindi sumusunod sa mga Opisyal na Panuntunan o hindi pagsusumite ng kahit anong ebidensya ay maaaring humantong sa pagtanggì sa apela ng may-ari ng bahay.

Gumawa rin ang Impact for Equity ng mga checklist para sa ebidensya para sa iba pang mga senaryo ng apela, kabilang ang kakulangan ng pagkakapareho at patas na diskarte sa merkado, pagwawasto ng isang pagkakamali sa katotohanan, mga espesyal na pangyayari, at condo o townhome.

Ang dokumentong ito ay para sa layuning pang-impormasyon lamang at hindi maituturing na payong legal. Ang dokumentong ito ay hindi kapalit ng abogado. Para sa payong legal, makipag-ugnayan sa isang abogado. Para sa karagdagang impormasyon tungkol sa mga apela, makipag-ugnayan sa Tanggapan ng Tagapagtasa ng Cook County o sa Lupon ng Pagsusuri ng Cook County.

Tingnan ang seksyong "mga terminong dapat malaman" ng fact sheet na ito para sa mga kahulugan ng **naka-highlight** mga salita o parirala.

Ano ang maituturing na isang ari-arian na kamakailan lamang binili?

Ang isang kamakailang biniling ari-arian ay isang ari-arian na binili sa loob ng dalawa (CCAO) o tatlong (BOR) taon mula sa **petsa ng lien**.

Anong mga ebidensya ang kailangan ko kapag nag-aapela sa pagtatasa ng isang ari-arian na kamakailan lamang binili?

Checklist ng Ebidensya ng CCAO

Kung ang isang ari-arian ay binili sa loob ng dalawang taon mula sa **petsa ng lien** **petsa** ng taon ng apela:

- ☐ Larawan ng ari-arian (petsa na natatakan sa loob ng isang taon mula sa **petsa ng lien**). [Panuntunan 12 at 13.](#)
- ☐ Mga dokumento ng pagbili at pagbenta (hal., Kasunduan sa Pagbili at Pagbenta, Deed, Closing Statement). Katibayan ng presyo at **petsa** ng pagbili/pagbenta. Pagkakakilanlan ng mamimili at nagbebenta, kabilang ang isang benepisyaryo ng trust, at sinumang **ugnayan sa pagitan ng mga partido** lampas sa mamimili-nagbebenta. [Panuntunan 13.](#)
- ☐ Kung iginiit ng may-ari ng bahay na kasama sa presyo ng pagbili/pagbenta ang **personal na ari-arian** (hal., ang bahay ay binili na may mga kagamitan: PTAX-203 Deklarasyon ng Paglilipat ng Ari-arian) o isang **sinumpaang salaysay** kasama ang lahat ng impormasyong isasama sa PTAX-203. [Panuntunan 13.](#)
- ☐ Pagbubunyag ng mga pagkakakilanlan ng mamimili at nagbebenta, kabilang ang benepisyaryo ng anumang tiwala at anumang umiiral na ugnayan sa pagitan nila (hal., kasal, dugo). [Panuntunan 13.](#)
- ☐ Kung ang mga dokumento ng pagbebenta ay nagpapakita ng halaga sa pamilihan na mas mababa o mas mataas kaysa sa tinasang halaga ng ari-arian: **sinumpaang salaysay** naglalarawan ng mga pangyayaring humantong sa pagbebenta. [Panuntunan 13.](#)

Checklist ng Ebidensya ng BOR

Kung ang ari-arian ay binili sa loob ng tatlong taon mula sa petsa ng **petsa ng lien**:

- ☐ Mga dokumentong pangwakas (hal., Pagsisiwalat ng Pangwakas, Promissory Note, Deed of Trust, Deed, atbp.)
- ☐ Mga dokumento ng pagbebenta, kabilang ang presyo ng pagbili, petsa ng pagbili, at anumang **ugnayan sa pagitan ng mga partido** na higit pa sa pagiging mamimili-nagbebenta. [Panuntunan 18](#).
- ☐ Kung ang mga dokumento ng pagbebenta ay nagpapakita ng halaga sa pamilihan na mas mababa o mas mataas kaysa sa tinasang halaga ng ari-arian, ang BOR ay hihingi ng **sinumpaang salaysay** na naglalarawan sa mga pangyayaring humantong sa pagbebenta (kabilang ang mga panukala sa pagbili, mga halaga ng perang inialok, tagal ng panahon sa merkado, at ang mga dahilan para sa pagbebenta). [Panuntunan 18](#).

Mga Tuntuning Dapat Malaman

Sinumpaang Salaysay: Isang sinumpaang pahayag ng isang taong may personal na kaalaman sa mga katotohanang inilahad sa sinumpaang salaysay. Sa ilang mga pagkakataon, ang mga aplikasyon para sa apela ay maaaring mangailangan ng mga sinumpaang salaysay.

Petsa ng lien: Ang petsa kung kailan ang isang pagtatasa ng ari-arian ay magiging isang statutory lien sa ari-ariang iyon. Ang lahat ng ari-ariang maaaring buwisan ay ilagay sa talaan ng pagtatasa sa petsang ito.

Personal na ari-arian vs. tunay na ari-arian: Ang ari-arian sa pangkalahatan ay tumutukoy sa mga ari-arian (hal., lupa at anumang permanenteng pagpapabuti sa lupa tulad ng mga gusali, bakod, landscaping, driveway, imburnal, o drainage). Ang personal na ari-arian ay binibigyang kahulugan bilang lahat ng ari-arian na hindi tunay na ari-arian (hal., mga sasakyan, alagang hayop, pera, muwebles).

Ugnayan sa pagitan ng mga partido: Kapag ang isang apela ay may kinalaman sa mga paghahabol na may kaugnayan sa pagbili at pagbebenta ng isang bahay, ang mga naghain ng kaso ay karaniwang hinihiling na tukuyin ang bumibili at nagbebenta. Kung ang ugnayan ng mamimili at nagbebenta ay higit pa sa pagiging mamimili-nagbebenta lamang (halimbawa, magkamag-anak sa dugo o kasal, iba pang mga transaksyon sa negosyo), dapat ibunyag ng naghain ng kaso ang ugnayang iyon.

Para sa Karagdagang Impormasyon:

Maaaring maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay nang mag-isa (pro se) o kumuha ng abogado.

Pagkuha ng abogado maaaring mangailangan ng karagdagang dokumentasyon ng apela (hal., Form ng Awtorisasyon ng Abogado).

Dapat sumunod ang mga abogado sa ilang partikular na kinakailangan sa pamamaraan na naiiba sa mga kinakailangan sa prosekusyon.

Maaari lamang maghain ng apela ang isang may-ari ng bahay kung bukas ang palugit para sa apela ng kanilang township. Para sa karagdagang impormasyon, bisitahin ang:

CCAO: www.cookcountyassessor.com/assessment-calendar-and-deadlines

BOR: www.cookcountyboardofreview.com/mga-petsa-at-mga-deadline

Maaaring maghain ng mga apela online, nang personal, o sa pamamagitan ng koreo.

Online. CCAO: www.cookcountyassessor.com/forms | CCBOR: www.cookcountyboardofreview.com/forms

Nang personal o sa pamamagitan ng koreo. 118 North Clark Street, Chicago, IL. CCAO: Room 320 | CCBOR: Room 601.

Para sa karagdagang impormasyon, basahin ang sumusunod na mga fact sheet ng Impact for Equity sa impactforequity.org/appeals:

- Mga Karaniwang Uri ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Flowchart ng Proseso ng Apela sa Buwis sa Ari-arian
- Pangkalahatang Paliwanag ng Sistema ng Buwis sa Ari-arian
- Mga Pasanin at Limitasyon sa Sistema ng Buwis sa Ari-arian

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 pagtangga 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.