

REAVALIAÇÃO EM NEWARK



Esta é a definição de um Programa de Reavaliação, conforme descrito no "Manual para Avaliadores de Nova Jersey": "Um programa de reavaliação procura distribuir a carga tributária de forma equitativa dentro de um distrito fiscal, avaliando a propriedade de acordo com o seu verdadeiro valor e avaliando-a com base nesse valor. Isto é realizado através da avaliação em massa de todos os imóveis no distrito fiscal por uma empresa externa de avaliação profissional ou reavaliação."

Esta apresentação foi criada por Appraisal Systems, Inc.

De modo a demonstrar o processo de reavaliação. Todos os direitos reservados.



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

Há uma suposição errônea por parte de alguns de que uma reavaliação é um meio pelo qual um município aumenta o Imposto predial.

As reavaliações não aumentam o montante total das receitas a gerar através da tributação. O município apenas recolhe o montante de impostos que as quatro unidades de governo local (escola local, escola regional, governo do condado e governo municipal) determinam ser necessário para operar.

O imposto sobre imóveis de Nova Jersey é ad valorem ou um imposto "de acordo com o valor". A Constituição Estadual, no Artigo VIII, Seção 1, Par. 1 exige que todos os bens imóveis sejam avaliados pelo "mesmo padrão de valor". Os Estatutos de Nova Jersey na N.J.S.A. 54:4-23 estabelecem o padrão de valor da propriedade como sendo o "valor total e justo" ou "valor real", que é definido como "o preço pelo qual, na opinião do avaliador, cada parcela de propriedade real seria vendida por uma venda justa e de boa-fé."



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

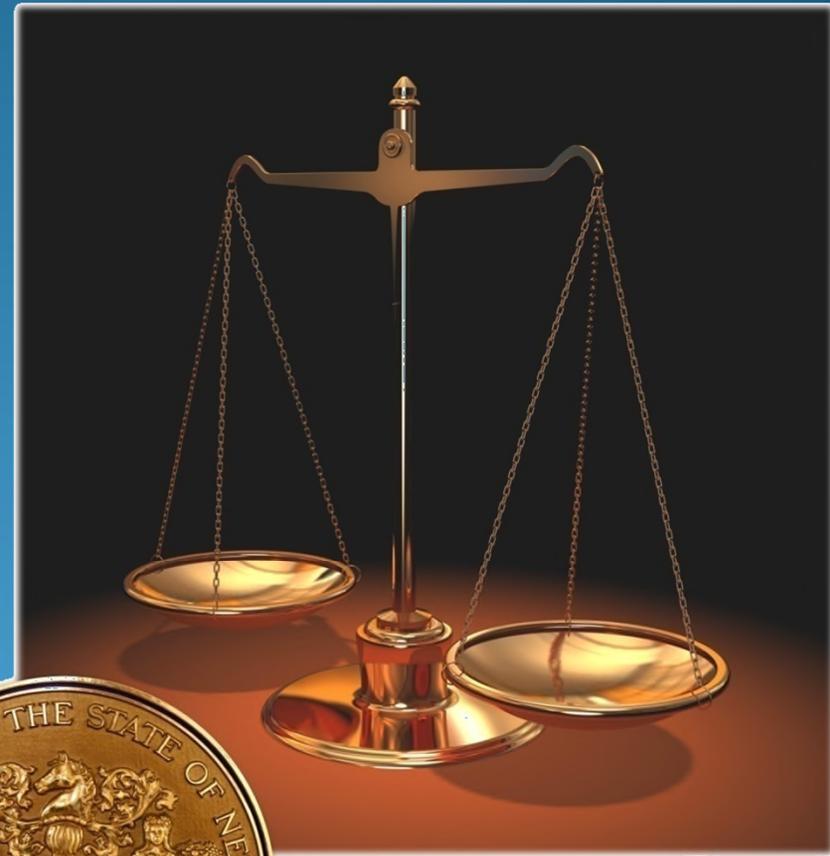
Porquê uma reavaliação?

- Ordenado pelo Conselho Regional de Tributação
- Critérios utilizados para determinar a necessidade:

- * última reavaliação (2013)
- * Avaliação média (44.94%)
- * coeficiente de desvio (28.78)
- * número de apelações

Outros:

- * alterações nas características em áreas ou bairros dentro do município e em propriedades individuais
- * economia (inflação e recessão)
- * modismos (conveniência da arquitetura, tamanho da casa, etc...)
- * legislação (zonas húmidas, pinhais, zonamento, etc...)



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

Para ser usado como exemplo

- Propriedade A: 2024 Avaliação = \$185,000

2024 Taxa de imposto = \$55.84/1000

2024 imposto predial = $(\$185,000 \times 0.05584) = \$10,330$ Taxes

SE O AUMENTO MÉDIO PARA O TOTAL DA CIDADE FOR DE 2,0 VEZES: A TAXA DE IMPOSTO DIMINUIRÁ 2,0 VEZES DEVIDO À REAVALIAÇÃO, ASSUMINDO QUE O ORÇAMENTO PERMANECE O MESMO

Nova taxa de imposto estimada de US\$ 55,84 / 2,0 = taxa de imposto de US\$ 27,92 para o ano seguinte (somente exemplo)

- Propriedade A: Nova avaliação = \$370,000

Nova taxa de imposto = \$27.92/1000

Novo imposto predial = $(\$370,000 \times .02792) = \$10,330$ Taxas

Outros exemplos:

- Propriedade A: Nova avaliação = $\$400,000 \times .02792 = \$11,168$ Taxas

Nova avaliação = $\$340,000 \times .02792 = \$9,493$ Taxas



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

Para ser usado como exemplo

•Propriedade A: 2024 Avaliação = \$185,000

2024 Taxa de imposto = \$55.84/1000

2024 imposto predial = $(\$185,000 \times 0.05584) = \$10,330$ Taxes

*SE O AUMENTO MÉDIO PARA O TOTAL DA CIDADE FOR DE 3,4 VEZES: A TAXA DE IMPOSTO DIMINUIRÁ 3,4 VEZES DEVIDO À REAVALIAÇÃO, ASSUMINDO QUE O ORÇAMENTO PERMANECE O MESMO
Nova taxa de imposto estimada de US\$ 55,84 / 3,4 = taxa de imposto de US\$ 16,42 para o ano seguinte (somente exemplo)*

•Propriedade A: Nova avaliação = \$629,000

Nova taxa de imposto = \$16.42/1000

Novo imposto predial = $(\$629,000 \times .01642) = \$10,330$ Taxas (arredondado)

Outro exemplo:

•Propriedade A: Nova avaliação = $\$660,000 \times .01642 = \$10,837$ Taxas

Nova avaliação = $\$590,000 \times .01642 = \$9,688$ Taxas



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

O PROCESSO DE REAVALIAÇÃO



REAVALIAÇÃO EM NEWARK

1 Inspeção

Carta de introdução com brochura

- Enviado para endereço de registo para todos os proprietários residenciais e terrenos vagos.

