昆士市納稅人

的信息

估稅者委員會

Marion A. Fantucchio, M.A.A, 主席

7/1/12

目　　錄

信件	3 頁
估稅者做什麼 ?	4 頁
估稅者不做什麼 ?	4 頁
什麼是 2 ½ 的建議 ?	4 頁
你的評估如何被確定?	5 頁
我的稅怎樣會增加 ?	5 頁
如果我不同意估值，怎麼辦 ?	5 頁
提出減稅申請	6 頁
新業主的附註	6 頁
有什麼種類的納稅寬減額	7-12 頁
延期納稅	12-13 頁
納稅寬減額的普遍資訊	14-15 頁
三年一次換証之常見問題	15-18 頁
業主的重要日期	18 頁
社區保存條例	19-20 頁
汽車消費稅	20-22 頁
私人物業稅	23 頁
麻州入息稅 "資深開關減稅"	23-25 頁

City of Quincy
Assessor' s Office
City Hall
1305 Hancock Street.
Quincy, Massachusetts 02169
(617)-376-1170

敬愛的物業納稅者 :

這本小冊子是爲麻州、 昆士市的物業納稅者而設計。對了解你們的估稅部(Assessor' s Office)其的職責和任務以及一些信息簡短概述，也許對物業納稅者有利益、總是我們的相信物業納稅者應該是完全意識到與估稅程序的運作，以便可以確定能得到公平待遇。
如果您需要或想要估稅、或納稅寬減額、或其所屬法律的進一步資訊。請與估稅部聯絡。我們是協助您和服務您。

誠摯地 ,

Marion A. Fantucchio, M.A.A., 主席

1. 估稅者做什麼 ?

根據麻州法律要求估稅者列出所有土地和個人物業的價值，估價是根據每年評估名冊中按照價值計稅的。徵稅是”按照價值”基準、意味著所有物業按照價值計稅、其定義是按照價值計稅。在麻州估價是基於“完全和公平的現金價值” 、或百分之一百的公平市場價值。

每三年估稅者需呈交這些房價給州政府稅收部門，我們下次的更新是在2008 年財政年度。在這年度與更新期間、估稅者需間歇性調整和維持新的房價。估稅者委員會每年覆核市場銷售價格、和藉此再評估在市內不同指定地區。物業納稅者支付給地方政府費用是公平分擔的、物業金額是按每年真實價格的比例、而不是每三年。

2005 財政年度的價值的證明，稅收的部門勸告鑑定者的上做所有城市中的財產的一個完全的再措施和再清單。這將包括對所有城市中的財產加以內部的檢查。

昆士市估稅辦公室必須由大約 27,000 個郵包、評價並且評估房地產和2,700 個人的財產賬目，此外，部門管理汽車和汽船消費稅稅收。

2. 估稅者不做些什麼 ?

估稅者不會增加或者降低稅。估稅者不制定影響財產擁有者的法律。麻州憲法需要在人上的直接稅相稱地而且適度地執行。在權利宣言附件，第一部份 ，第十章、要求每個人承擔他的公共費用的公平攤分。

收取城市金額要足夠支付州及地方的撥款，要求估稅董事會每年估計稅款。這些稅款評價將包括說明和哪個按時證明董事會的縣評價，並且城市撥款以市議會投票。

估稅辦公室與徵收的總稅額無關. 估稅者要的主要責任是尋找你的財產的“充足和公正的現金價值”，這樣你能支付僅僅你的稅收的公正的部份。稅收率被所有在城市之內的徵稅的機構確定，並且預算的基礎需要提供服務，諸如學校,道路，消防，法律執行等等..稅收率是將提供資金支付那些服務的簡單地那些稅率。

3. 什麼是 2 ½ 的建議 ?

提議在本市(金錢籌集由稅)上升的相當數量的 2.5 地方限制徵收，并且在多少徵收可以被本市每年增加。 它提供本市以在他们的徵收極限的每年增量：（1）百分之2・5，和 （2）根據某一新建工程和在稅款基礎方面的其他和允許的增長的評估的額外的金額 並非在再估價房地產的成果(“新的增長”)。徵稅也許从未限定超出本市的總計正式和公平的現款徵稅最高限額 2.5%。

4. 怎么确定你的评估？

要達到你的房地產的“充分和公平的现金價值”，估税者們必須知道 “願意的賣主”和“願意的買主”做什麼在市場。 估税者必須收集，記錄和分析关于物產和市场特徵的很多信息爲了估計公平市价，包括保留當前在建筑费在區域和在也许影響房地產价值的分區製、財務和经济情况上的所有变化。 估税者使用三種全國性被认可的評估方法重視： 費用、收入和市場。 這數據然後被關聯入最後的價值。

升值方案的目的是估計“充分和公平现金價值”自 1 月 1 叫 “作評估日期”例如，评估日期其财政年度是 2009 年正月一日，而财政年度從 2009 年 7 月 1 日開始至到 2009 年 6 月 30 日。

5. 我的税怎樣會增加 ？

当额外的拨款被市议会投票时，那么个人的房地产税就可能增加. 并且，当市价增加时，当然，房地产估计的價值也增加. 如果你改进到你现存在房產，例如：增加车库或加多另一间房子，“ 充分又公平的现金價值” 因此估計的價值亦會增加。估税者未造成價值。 人们由他们的交易做價值在市場。 估税者有法律和道德责任研究那些交易和照著地估价你的物产。

6. 我若不同意我的物产的被估计的价值?

如果你的你的物产的价值的看法与被估计的价值不同，务必去估税部及收集恰当的数据支持你的看法。 估税者的委员会高兴回答有关你的问题重新估价程序。 当对被估計的价值表示有怀疑时，请試問自己这些问题：

我的数据是否是正确的？
我的價值根据其他在街道？
我的價值根据最近售價在我的邻里？

记住什么是重要：最近售价，情况，邻里，建設区域并且地皮面積是最重要的因素在估价过程中。 有各种各样有用的资料能帮助你决定你的评估是否得公平和公正的。 估税者和他们的职员将是樂意的协助你。

如果在讨论事与估税者们或他们的职员和研究对在你的区域之内的可比较的物产的评估以后，看法差异仍然存在，你可以向估税部申请起诉提出减税。

昆士市地税帐单是按每季度收。 头二张账单发出是根据你去年的地税初步付的地

税。 第三次付的地税款的通知，被称为“实际税收账单”即是当你申请减税的期间开始。 通常发出第三季的税单是在十二月(实际票据)底。 如申请减税必须到估税部提出申请但不可晚于 2 月 1 日，或要有美国邮局的邮戳而且不可晚于 2 月 1 日。 关于提出申请减税的资信或豁免申请也在是你的税收账单。申请减税表必须要归档在估税办公室或要有美国邮局的邮戳证实那日的日期。

你在上诉你的估定金额，并不是你的地税。

你必须缴纳你的地税在你上诉的期间。

想要上诉？ 申请是不难，但是…要有案例…给原因。 我们会反应你的具体关心和比较。

一旦估税部盖印与日期和时间在个申请表上，就不可能添加，改变或者撤回- 它-被接受，一旦个申请表盖上个印与日期，时间和“由估税委员会接收”。 估税委员 会将接受附录与其它资信及附上的附录在个申请表，如果需要。

如果你有问题的话，索取申请表可到估税部或与估税部联系，申请表将会寄出给你。 申请表是没有要等直到第三季税的账单，或实际地税单寄出了之后。

被否認的減稅

你將收到一個通知表明有關你的申請表被否認。

你可以打電話與估稅部委員會預約会談你被否認的原因。

或者，你可向本州地稅控訴董事會處上訴(ATB)估稅部其決定日期要在三個月之內。

核定減稅

你將接收到一份証書指明減稅的總額。

減稅是否 個價格表示是多少？ 用稅的比例來除給減稅。

你的減稅通常記入你的第四期付款或在春季的地稅單。 如果你獲得減稅 但你都已全部付了地稅之後，你就自動會接收到一張退款支票。

注意： 新的房主!!

記住評估稅日期是 1 月 1 日，因为它影響你的所有權狀況。 物產在法律上被估算

對於物主是於 1 月 1 日，但是切記你要收得地稅單！ 如果你爭執你的價值，你有資格提出申請減稅。 或者你可提出是申請其中一個的法律規定的免除是，提供你在擁有時，估據時和在其他方面取得資格到 7 月 1 日爲止，在財政年度開始。

注解

估稅委员会經常從納稅人收到請求把他們的地稅單直接寄到他們的抵押公司或銀行去。 如果要求，這將做。 然而，我們不建議這樣做。 如果地稅單直接地寄到抵押公司或銀行，納稅人就不會知道他們的物產估定的價格是或什麼稅是叫做納稅到期。 到時房主們就該知道當銀行或抵押公司要求他們的條件交付帳戶要有更多款額，到那時，如果他們有問題關於他們的估定的價格或地稅，申請上訴減稅的期間將會被過了去，并且他們无法爲他們的價格或地稅上訴。

什麼類型的免除(房地產稅的減少)
昆士市是否提供？

各種各樣的免除是可提供給某些有資格的納稅人減少不動產稅債務款項： 年長人、盲人、伤残退伍军人、生存的配偶或者孤兒孩子、生存的配偶或孤兒孩子，警察或消防隊员在工作崗位上被殉織和極端困難孤儿。 并且延期納稅是隨時可優待給 65 岁或超過或者在貧窮或財政困難起因于變動對活躍军人状况，不包括最初 徵募。 请与估稅者辦公室联系，如果你有對要求的任何問題有關這些免除和欲知如你有資格否。

申請這些豁免有資格日期是 7 月 1 日，財政年度的第一日。 你必須擁有，估據，和在其他方面有資格得到豁免到 7 月 1 日爲止 . 申請減稅必須申請在三個月內之間 根據實際稅款帳單或第三季通知的郵寄。 然而，估稅者強烈勸告申请 表提出申請盡快盡好在 7 月 1 日以后，以便申請表能可以早處理以及做好準備能得反映出在第三季的(實際)稅款帳單。

豁免資格

最大條目	基本的資格。	最大收入。	最大資產	財產被豁免的$數額
年長 17E	70 歲或以上	無	$55,773。	$244.00

一定擁有了和估據了這樣地產至少五年來確定住宅區的總價值，住處豁免，除非地產是超過一個三個家庭房子。 如果超過三個家庭的房子，物產的價值的按比例分配的份額将成考慮，唯一的任何抵押的價值，除儲款或支票帐户、IRA'S， CD 定期帳戶，股票、債券、汽車價值，其他房地产，或者任何其他的資產之外。

在 2008 年 11 月 17 日，市議會，有經托馬斯· 高 Thomas Koch 市長的認可通過了委員會決議 193 於 2008 年，提供條目 41C 豁免采用年長人的。
這使年長人的年齡要求降低從 70 的到 65 岁。 它也調整了收入和總房地產局限如下所述。

41C/D	65 岁 或以上-單身	$20,700。	$41,400.	$500.00
41C/D	65 岁 或以上-結了婚	$31,050。	$56,925.	$500.00

一定要住處在麻薩諸塞在之前的十年和擁有了和佔據了這樣的房地產或其他物產在麻薩諸塞五年。 或者是繼承這樣物產和曾佔據這樣物產出其他物產在麻省有五年。

對于單身，估稅者的委員會將扣除社會保險扣除$4,158。從納稅人总收入的財政年度 2010 年。 净收入不可能超出$20,700。

爲已婚申請人，估稅者的委员会將扣除社会保险扣除$6,237。從納稅人总收入的财政年度 2010 年。净收入不可能超出$31,050。

在確定莊園的整體價值，住處的估價豁免，包括三個另外的單位。
例如 ： 四個家庭房子的價值。
如果有共同所有者除丈夫之外和妻子，則共同所有者必須也合格關於收入和財產。 共同所有者收入極限是$13,000，如果单身和$15,000。 如果结婚的。 沒有調整對這些數額。 总莊園極限是$28,000。，如果单身和$30，000。， 如果結婚。

如果有共同所有者，除丈夫和妻子之外，豁免將被按比例分配。

退伍軍人 一定要有住了在麻薩諸塞五年之年才可申請或六個月之前登記入服役。必須擁有和佔據在 7 月 1 日爲止。
受當地接納，五年住所的要求可以減少到一年。
這樣退伍軍人一定要在軍事服不少過九十天并且接受過一個榮譽退役在以下其中一個或更多個的使命：

在 2/15/1898 - 7/4/1902 之間的西裔美人的戰爭的服務
第一次世界大戰- 4/6/1917 - 11/11/1918
第二次世界大戰- 9/16/40 -- 12/31/46
朝鮮战争 -- 6/25/50 -- 1/31/55

越南战争 -- 8/5/64 -- 5/7/75 或 服役了至少 180 天

在 2/1/55 之 間 -- 8/4/64 或 5/7/75 -- 6/4/76

进行這樣服役和的黎巴嫩保持和平军队
接受了一枚競選奬牌在開始 8/25/82 的期間
并且結束于，當美国总统撤军事力量出黎巴嫩國
在格林那達的援救使命退伍军进行如此的服役和领取了一枚竞选奖牌 期間，从 10/25/83 开始到 12/5/83

在期間，进行這樣服務的波斯湾退伍軍人 起始于 8/2/90 并且结束在將確定的日期由總統宣佈或行政命令和併發美國的國會的決議。

無 無 $400.00

22 (a) 10%或更殘疾

22 (b) 戰兵或水手服役在西班牙战，菲律賓叛乱中或担任中國救济探险队。

22 © 紫心勋章的领受者

22 (d) 戰士或水手的配偶是有资格获得豁免在這個條目之下并且有资格获得這豁免戰士或水手的生存的配偶 有资格获得這豁免在他們的死亡之時期或他们丧失了他们的生命当在服役在前述戰爭中或他们丧生了他们的生命时在菲律賓叛乱时或参加中國救济探險隊時。

22 (e) 战士或水手的父母他们丧生了他们的生命在如此的服務中。这包括天賦的和養父母

22 (f) 生存的配偶，在确定的条件下，战士或水手们在武装力量服役在 1917 年 4 月 6 日和 1918 年 11 月 11 日之间或他们獲得授予了第一次世界大戰勝利奬牌。

爲 22A、22B、22C 和 22E，如果更多比单身家庭的房子豁免根據單位的數量然后将被按比例分配.

22A 损失/长期损耗 使用手，脚、或者眼睛 無 無 $750.00
國會勋章
服務優質十字勋章
空军十字架或海军十字勋章

新的立法提供生存的配偶能继续領受这豁免，即使他们再结婚

22B 損失、長期損耗 使用二只肢體或眼睛 無 無 $1,250.00

新的立法提供生存的配偶能继续領受这豁免，即使他们再结婚

22C 退伍军人有資格獲得特别适应的住房。 無 無 $1,500.00

22D 2006 年其的條例之章節 260 創造一个新的條目 22D 包括戰士、由于作戰，死亡是傷害或疾病的一个直接结果由于在戰區，或者分类为战斗中失踪并且被假定了死亡国民自卫队的水手和成员的生存的配偶。 生存的配偶一定是定居在麻萨诸塞州五個连贯年在申请豁免之前，或者服役成员必须是定居在麻萨诸塞州至少六个月在进入服役之前。 生存的配偶在頭五彩年将領受到充分的豁免即配有資合格，但不超過$2,500 在其后几年。豁免终止在配偶的死亡或再婚。 諸市和镇充分地将會得到授予的豁免退還。

法令明确地使条目 22D 是有追溯效力給予自爲合格的生存配偶其士兵們，水手們或衛兵們在作战時死亡或被假定死亡由于作战，在或 於 2001 年 9 月 11 之後。 根据死亡日期或被假定的死亡，生存的配偶也许有资格开始早在财政年度的追溯自豁免 2003 年。 例如，合格生存配偶其成員服役在 2001 年 9 月 11 日和 6 月 30 日 2002 年之间的作战死亡，是有资格享受該条目 22D 的豁免從 2002 年 7 月 1 日起始 以 2003 年財政年度而論。 配偶会領受足夠五个财政年度豁免(2003-2007)和 一個充分的豁免，但不超過於 $2,500 开始在财政年度 2008 年。 如果軍事機構成員在 2002 年 7 月 1 日和 2003 年 6 月 30 日之间的作战死亡，生存的配偶有资格享有充分的豁免或五个财政年度開始在 2003 年 7 月 1 日 在 2004 年的财政年度。

法令不延长该个申请的最后期限那些年或爲合格的生存的配偶這個類别而提供一個新的适用最後期限并獲得追溯自豁免收益。估税员们如果是及时地收到个有资格的生存的配偶其的免税表格在 2007 里的财政年度或在任何一年之后也应该確定如果生存的配偶是否有资格适当在任何的几年前。 如果是这样，在社區的要求應該同時授予追溯免除并且應該包括退款本年度。 公眾將得到償還在某程度上对全年拨款那個目的是足够經費。

22E 100%失去能力退役军人不能勝任工作由于当军有連带到傷殘 無 無 $1,000.00

新的立法提供生存的配偶能繼續領取這豁免，即使他們再結婚

22F	下身麻痹患者 并且包括生存配偶	無	無	不共計的

2004 年法令的第 116 章通過增加「和平時期的退伍軍人」擴展退伍軍人的定義，有效于 2004 年 8 月 26 日财政年度 2006 年

補充的類目是：
1．軍隊成员，海軍，海軍陸戰隊员，空軍或海岸警衛的成員有服役 180 天，即使没有戰時服務。

2．軍隊海军、海軍陸戰隊员、空軍或者海岸警衛有服役連结到傷残或死亡的成员在除可耻之外的條件下，即使少于 180 天

3．全時在特殊才能担任 90 天與至少有 1 天在戰時服役的全國衛兵。

4．在与荣誉退役的第二次世界大戰担任軍隊、海軍或者海岸警衛的海事商船。

對于在這個定義的進一步说明，请与估稅部委員會聯係

因爲普遍法律第 59 章，第 5 部分，條目 22， 22A、22B、22C 和 22E 也被修正刪除戰時服務的要求，因为合格的一個明確情况，有效财政年度 2006 年，在定義上的变化將影響房地产稅豁免的合格。
然而被改變的定義不影響到气车消費稅豁免的合格。 消費稅豁免明確地被限制到第一次世界大戰、第二次世界大戰、韓战和越南战(G.L. Ch 的退伍軍人。 60A，S.1。

<u>其他</u>	必須擁有和佔据和不然要证明在 7 月 1 日合格。				
17E	生存的配偶或 孤兒孩子	無	無	$55,773。	$244.00
	必須擁有和佔據和不然要証明在 7 月 1 日 合格。				
37A	法定瞎人	無	無		$500.00
	必須擁有和佔據和不然要証明在 7 月 1 日 合格。 必須与盲目的部門登記在七月一日。				

42/43	生存的配偶或 警察孤兒 或者消防 人員殉職在公務 必須擁有和佔據和否則要証明在七月一日合格	無	無	共計
18	在個極端的困難中由于 年紀，體弱& 財政状况*3	無	無	變量

*3無法符合的財務債務。

18A 根據貧窮或財政上困難有原因的人，無法充分地向公立繳納費用，估税部作出的判斷給他人可延期纳税，如果他\她人是有佔據並擁有其房地產或她同個配偶共同擁有或作爲個房客在公眾與一個不是配偶的人和她\他佔據作爲他\她的住宅到 7 月 1 日爲止，假設，這樣的人住宅在麻省之前的 10 年。這人可以與估税委員會申請此類的房地產延期繳納地税並且是可得允许倘若这样延期如此物主或物主们的房地产而与估税委员代表本市或镇。
此契约将提供没有销售或如此的调动房地产也许得到实现，除非（1）地税要确定偿还清否则每年要付 8%利息；（2）到期的地税总计的总数，加利率，不超房东的成比例的份額 50%的如此地产的最大的公平现金价值；（3）那就依据房东如此转让的房地产，繼承人在法律，受让人或受遺贈者将有最优先只要對前述到期的房地產支付繳納的總額，加利息百分之 16；如果有這樣生存的配偶達成一個延期納稅和重獲協議，稅的這樣付款將被延期在如此個生存配偶的生活期間。無論哪個共同所有人或承受抵押保持著一個抵押將要提供書面在批準該協議之前，書面認可將造成協議的一部分。

延期纳税和補救協議不會超過三稅年，并且到期的稅的总額交付，加上利息，可分 5 期相等付款在一個五年的期間，但第一個付款將預計在 2 年付交在延期纳稅的最后一日之後。 延期纳稅和補救協議將被記錄在登记房契縣處，并且構成先得權在協議中適用於塊土地。 先得權把依據這地段歸檔將是其後的任一先得權防衛一個反向的抵押，除了共有的正確判斷的文書中。
其他詳細查詢，請與估稅部的委員会联系。
(法案第 470 章 2002 年，通過於 12/31/02，有效財政年度 2004)

往年报的收入所得退税表必须要应用程序申请对在條目 17E， 18， 18A、41C/D 和條目 41A 延期纳税之下的豁免。

50 采取由市议会 2001 年 11 月 13 日，這個條目提供豁免，不超出$500.00，在住宅物產的增加的價值的稅由於做的改變或改进爲人提供住房 60 岁或更老，不是物

產的拥有者。 物產在改进之前不可有超过三個單位，并且必須由申請人擁有和佔領作爲他/她的住處。
申请免除必須要每年申请连同文件，住房爲人提供 60 岁或以上。 當沒有年老的人佔用的房屋时候，免除將終止。 這個條目採取对法律的採納的作用和仅适用于那些改變或改进做在法律的採納之后。 建筑许可申请做这样改變或改进必須指定這樣工作被完成爲年長人提供住房。

延期纳税(條目 41A)

許多退休的房主感覺「富有的房子」和「收入貧寒」。 财产税能構成嚴肅的財政負擔。 昆士提供允许拥有者順從他們的每年地产税全部或部份的一個延期纳税计划。 递延税款積累，與单利在 8%，作为在地產的先得權，直到它被賣。 除非交付延期的税款和利息，被支付在納税人的一生期間，銷售或調動不可以被完善。 如果持有者死亡了，并且延期由生存的配偶繼續，在生存的配偶的一生期間，償還沒有需要。 如果延期沒有由生存的配偶繼續，或者，如果物產被賣，递延税款，加上在 16%的利息將由莊園交。 申請人必須是 65 或超过在 7 月 1 日，是定居在麻薩諸塞州在前的十年和有最大收入$40,000。 在去年。 申請人一定也擁有了和佔用了物產或在聯邦的其他不动产五年。 税的总額交付，加上利息，本年和往年，不可能超出 50%物產的充分和公平的现金价值。 先得權被歸檔按照该章节 將会继获取招致的所有先得權之後反向抵押。 如果你有興趣，请与估税者辦公室联系。 爲下面提供的利率第 59 章，第 5 部分，條目 41A 是 8%。 法案的第 136 章 2005 年允许社區採取利率更低为 8%。 必須在财政年度的開始之前每年要这样完成。 與市長的推薦的市议会，在 2006 年 6 月 19 日，投票採取利率的 4%財政年度 2007 年。

如果他們领受他們的房地产税延期在第 59 章，第 5 部分，條目 41A 之下，第 40 章，章节 42J 允许一个人請求他們的水或下水道收费延期。
对水费延期的申请將必須向水务局处办理部門，發布票據，在三個月内由第三季的發行或者實際税的账单。 嚮償還的要求为水或下水道延期的获得批准和规定是相同的象那條目 41A 房地产税延期的。 (見上)利率是同一样條目 41A 的房地產税延期。 法律的這章節由市議会采取，與市長的推薦在 2004 年 2 月 2 日的。 作为殷勤，估計的部門將接受申请并且寄他們给水务部。

关于豁免的總說明

<u>申請書</u>
申請表必須在税收委員局長批准的形式并且應該包含估税者的充足的信息能確定豁免的合格。
对豁免的申请不是開放給公開檢查。 申請豁免現是在網上，并且可以在本市的網

站打印。 www.ci.quincy.ma.us

允许豁免的數量

豁免法律的解釋直到最高司法法院的決定在安東尼 J. DeCenzo 情況下的對估稅部 Framingham， 372 的委員會大量。 (1977)的 523 只允许每人一個包裹豁免除了個條款 18 豁免(爲變老，不堅定和貧困)，延期納稅或個條款 45 豁免 (太陽 或風力的系統)申請。

隨著 DeCenzo 事例的出現，如果兩個或多個人，相關或結婚，擁有一個唯一小包以及每一個是否在不同的豁免合格，將有權享有其中每一領受他合格的豁免。
然而，如果兩個或多個人在同一物產證明同一豁免合格，只有一个也许領受到豁免，除非立法機關明確地提供了雙重豁免在條目 22，退伍軍人的豁免，其中丈夫和妻子有爲了戰爭服役聯系到傷殘 10%或更多。 在这種情況下其中每一將有權获得享$400.00 實際的公平對待稅。
在條目 17， 17C， 17C ½或 17E 之下豁免交付$240.00 實際的稅也许在對物產有所有權由繼承的人之中攤分(未成年人)獲取，并且合格。 在條目 41， 41B 或 41CD 之下，如果擁有同一物產的兩個或多個人取得資格，其中每一將領受到總豁免的公平對待的$500.00 元實際的稅。 受理上訴的稅部保持在條目 41A 之下人也许領受豁免并且也領受稅的延期在同一物產中。

最低稅款議案

除下身麻痺患者退伍軍人，和條目 42 &之外; 43，沒有豁免可減稅被繳納的相当總額稅少於 10%總稅收議案。 (59：5C)如果任何豁免的申請書比交付 10%的極小值导致較少的稅，總豁免就不可能允许。

任意另外的房地產豁免

一種地方选择权允许個城市或鎮爲在豁免合格给人的那些人增加相当数量豁免。
增量一定是一致的爲所有豁免。 百分率建議使用在美元數額。 豁免不可能減少申請人的對較少的稅收法案比他支付了在先的年，亦不可能它使稅收法案降低到少於 10%什麼應該是，除了條目 18 (困難)的地方豁免，條目 42 或 43 豁免，或下身麻痺患者豁免是牽涉。

由稅務署委員證明僅的社區，当估計所有物產在它充分和公平的現金价值也许挑選這個選擇。 必須由市長接受這個選擇由鎮民大會多数選票或有市議会的認同，在市里。 必須在稅率的認同之前年每年做判決至於是否授予額外的豁免。
委員必須證明提供足够的總和包括當地被接受的豁免的費用，在稅率將是批准的之前。 新的選擇适用于條目 17， 17C， 17C ½， 17D， 22， 22A、22B、22C、22D， 22E， 37， 37A， 41， 41B 和 41C。 (参见 IGR 89-207)

接受行動的第 73 章的第 4 分章其市政當局的法令 1986 年(按照最近修改由法令的 Chapter 第 126 章 1988)必須與本地的服務部門商量通过遞交一份文件复制和此類的表决的證明的一個形式由本市或鎮書記。
第 181 章創造了第 59 章，第 5 部分，允许我們增加相当数量財產某些年長人的條目 17E，生存的配偶和未成年人也许享有豁免和资格在條目 17D 之下并且由最低生活费调整增加相当数量豁免，如判决和经由税務署委員定性每年。

多数常見問題關於三年一次的升值

1. 什麼是再估价？

升值是所有評估更新在本市被舉辦在估税委员会指導下。 估税委员会是政府正式证明个体的职责是要找到，列出和重視所有真正和个人财产在本市，以一致和公平的方式。 估税委员会在财产税的彙集沒有介入。

2. 爲什麼再估价是必要的？

麻州法律要求所有物產在本市在市场价值的百分之十之内要估計每三年。 升值是最公平的方式完成此。
3. 所有财产价值是否將改變？
很可能，是。 然而，不是所有的财产价值將改變以同一率。 市場價值爲一些鄰里和特性类型增加了更多比对于其他。 一些鄰里和特性类型也许減少了按價值，并且其他也许保持同樣。 升值的一個目的将确信，被估計的價值反映出现了按财产价值的變動。

4. 誰將做升值？

估税委员会和他們的職員將做升值。 他們有許多岁月在物產評估的经验和熟悉市場在城市里。 他們也將雇用一兩位顧問幫助與统计分析。

5. 下個升值何时將开始？
升值在 2006 年將開始和预计在 2007 年 10 月前完成。 产物價值在 2007 年 1 月 1 日將会有效的财政年度 2008 年。 這些評估將是爲在 2007 年 12 已将根据第三季的(或實際)税账单寄出了。

6. 是否是必要的你觀看我的物產的裡面？
法律要求物產從一個實際看法或最佳可得的信息被为重視。 我們进行關於我們現有的信息的一項数据质量控制研究。 我們將覆核你的估价根据物產现有纪录和銷售的物产类似你的。 我們的最新的週期檢查完成了财政年度 1996 年。 那時所有物產被重新了測量并且重列入目录。 我們下次的充分重新測量，并且重列入目录

將是財政年度 2008 年。

7.我若拒绝讓估税额人员进入我家？

所有估計的職員都张身份证，身份证上有他们的照片。 我們的電話号码是 617-36-1170，如果你需要證明。 要保證準確評估，對你的好处就请允许估税者们或他們的人员进入你家，当需要时檢查。 (新建工程、加法、變動等等的建筑许可)不服驳斥檢查，你也许丢失一些权利，如果你感到需要申诉你的評估。

8．什麼是市场价值？

麻州法律需要你的物產估計在市场价值。 市场价值被定義作为定額一个典型，消息靈通的採購員會是願意支付物產。銷售就是市场价值(胳膊的長度)銷售，賣主和買家一定是無關的，賣主一定是願意(但是不在压力下)買，物產必須在一個合理的时间的市場上，付款必須现金或它的相等值，并且財務一定是典型的爲那種物產。

9．若是我的物產没有一条最近的胳膊長度的銷售又怎么样？

下佳證據是合理地可比較的物產胳膊長度銷售。 這些是物產类似你的物产在地點、年齡、樣式、情况和影響市场价值，例如壁爐、中央空調、車庫的衛生間和大小的其他特點。

10.若是没有合理地可比較的銷售又怎么样？

我們然後將考慮也许影響你的物產的市场价值的其他因素。
接替你的大廈的費用，较少所有貶值，加上土地的價值能被用于估計市场价值。
爲出租的房地产，收入和費用都要被考慮。

11．我最近修建了我的家。 實際建筑费是否將被考慮？

你的建筑费是一个历史人物也许或可能不反映當前你的物产的市价。 它只是將要被考慮的一個元素。

12．如果我改進我的物產，將会发生什么对我的評估？

一般來說，增加物產的市场价值的改善將增加評估。 以下例子是也许增加你的物產的被估計的價值的典型的項目：
加多房间或廚房或浴室或車庫堅固現代化
中央空調壁爐
廣泛的改裝加多浴室

13. **如果我修理我的物產，我的評估是否將上升？**

正常維護將幫助保留你的物產的市场价值，但是通常將沒有影響你的評估。 以下例子是不會增加你的物產的被估計的價值的典型的項目：
新的屋頂乙烯基墙板或或新木瓦
替換窗口新天花板或牆壁
加多或替換熔矿爐天溝水落管
接線現代化草坪和環境美化

14. **当我没做什么對我的物產时，我的評估怎麼改變？**

一般经济条件例如利率、在税法上的通货膨胀率和变化將影響到房地产的價值。当财产价值在市場改變時，在評估名單中必須反映那些變動。

15. **所有評估是否改變以同一率？**

有區別各自的物產之间和鄰里之间。 在一區域，銷售也许表明堅固增值在約定的年度。 在另一個鄰里，可能沒有變化，甚至在财產价值上的減少。
物產的不同的类型在同一個鄰里之內的也许也表明另外的價值變動。 例如，一層的房子比二层楼的房子也许更受歡迎或者反之亦然。 更舊的家在同一個區域比更新的家也许慢慢地上升按價值。
在將導致要被考慮到的许多因素之中不同的價值是地點，情况、大小、浴室的數量，質量、，地下室完成，車庫和許多其他。

16. **將檢查我的物產的人能告訴我我的新評價嗎？**

不．如果檢查是必要的在你的物產，我們必須分析在歸類價值之前收集的所有信息在你的物產。 我們进一步然後將覆核這信息保证你的評估相當對應於對其他物產的評估。

17. **如果在我的評估上有一個改變我是否將被通知？**

税務局覆核新的價值之後，將有公开覆核期間。 這將登上廣告在報紙和在收音機。 通常，估税委员会制造做出名單新的價值可取得在他們的辦公室在市政廳或本市其网页上并且在湯克蘭圖書館在昆士廣場。

18. **如果張帳單寄出之後，我不同意的評估將會怎樣？**

你將需要提出與估計的部門申請減税。 裝訂期間开始，当在第三季付款的通知(實際税收帳單)於 12 月底寄出時。 估税委员会有三個月時間處理你的申請表格。 那就視他們所接收的申請表格數量而定，他們也许问你的同意給他們另外多三個月來

起作用。 他們將通知在稅務局他們的決定形式上來批准你。

19. **我需要提出什麼證據給估稅者委员会？**

麻州法在财产所有人投入提供证据的责任表示，評估是不正確。 阐明，财产税太高不是相關的。 你的智理要確實你認爲你的物產值得多麼。
可能被考慮的最佳的證據是你的物產的最近售价。
下佳證據是类似你的物產的最近售价。 接近在相似性和接近度，越好證據。
可能被考慮的另外一種證據是一個最近評估你的物產。

20. **由於新的評估，怎麼將我的稅收变化？**
雖然你的物產的價值影響到你的份額的地稅，你支付的实际金額取决于本市和學校需要编入预算。 這些將決定在下一个年將提供什麼服务，并且將是需要多少提供這些服务。 一旦這决定做出，將引起需要的稅钱的稅率被採取。 你的财产稅取决于乘稅率以你的評估。 稅率 x 被估計的價值=稅。

房地产物主的重要日期

1 月 1 日	「評估日期」對所有真正和个人财产以下财政年度。 所有权、用途和物质所有房地產的特徵「冻结」从这個日子起爲確定評估以下财政年度。
7 月 1 日	财政年度開始。 這是所有的資格日期法律豁免。 現在提出你的申请是適當的免除。 新的财政年度核發第一期付稅通知。 這張票據要交付於 8 月 1。
十月一日	财政年度核發通知 第二期付稅。 這張票據要交付於 11 月 1。
11 月上旬	**本市從稅務局在價值、新的成長等等的得到認同。** 估稅者提出建議的稅率给市議會。 提出的估價目錄安排可用在公眾，在网上，在市政廳和在湯克蘭圖書館。
12 月上旬	市議會表决和批准與產生的稅率的分類轉移。
十二月下旬	叫作實際稅收帳單，通知核發在第三期付稅。 稅收帳單寄出開始在文件装订減少的期間和應用于豁免。 必須与估计部提出申请減稅不可遲過 2 月 1 日或要有美國郵局的

郵戳不可遲過于那個日期。
必須在三個月内提出豁免申请從實際税收帳單的郵寄日期。

2 月 1 日　　是最後的日应用于申请减税在估計部門。 申请表必須要在估税者部申请或，如果用郵寄出，要有美國郵局的郵戳不可遲過于 2 月 1。

3 月下旬　　是最後的时间对法令的豁免应用于申请(交付在付款第三個通知的郵寄的三個月内(付款實際票據)通知。

社區保存法案

法案的第 267 章 2000 創造了大量的章節 44B。 是麻薩諸塞公共保存法案的普通法律。 爲了社區能利用這法律，必須由社區的立法机关(昆士，市议会)和全體選民批准它，在一次有规律的市政或本州競選。

此法案允许額外費的采用對百分之一到百分之三房地产税票據。 它也考虑到某些豁免。 豁免是：

1. 在第一个$100,000 的豁免。 类一的估計的估價，住宅，部分地

2. 擁有的物產的豁免和佔領了作为住處以一人有资格在低收入住房或低或在的中收入老人的住房在社區里。 (此的收入局限是根據于 HUD 指标。)

3. 類三的免除，商務和類四，工业财产，如果社區每年採取那些類的更高的税金。

市议会批准了采用 CPA 額外費 1%與头的二个免除。 這在選票在 2006 年 11 月 7 日競選和由選民批准。

CPA 額外費在财政年度核发的税收票据將首先出现于 2007 年。
例如額外費的计算是如下：

估計的估價$350,000。
豁免 100,000。
是$10.44 = $2,610.00 x 1% = $26.10 CPA 的收费 CPA 250,000。x 税率

公共保存資金是一筆特別收支資金受拨款管制。 A 要求由公共保存委员会的推薦和由本市或鎮兩個的立法机关的專有花费屬於特殊社區保存目的資金的所有金錢。 G.L. Ch。 44B s7。 從其中任一的專有資金財務资源，除了借用，由多数选票

做。 每個财政年度，立法机关必须合適或估計的每年資金收支的未來拨款，至少10%儲備其中每一的下判决的社區保存打算：

a. 露天场所的承購、創作和保存
b. 承購、保存、修復和恢復歷史资源
c. 土地的承購、創作和保存为消遣使用
d. 社區住房創作、保存和支持
e. 露天场所，消遣的土地的修復和恢復
用途和使用金錢，獲取或創设的社區住房資金。

本市在麻薩諸塞州公共保存領取到相配基金
本市領收到的款項信托基金從CPA額外費。

公共保存委员会必須組成有五到九名成員包括從以下委員會中的每一個的一被指定者或當權者：

維護委员会
史學委员会
計劃委员会
公園委员的委员会
住房當局和當地居民

必須保留從CPA額外費領取到的所有款項在专帳和沒有混合與本市收到的其他款項。 如果一個人接收在他們的房地产税的減少或豁免，相應的減税或豁免將推算對他們的CPA額外費。

汽车執照税税

普通法律的章節60A提供汽车執照税票據發行爲登記的所有汽车。

汽车執照税目的估價根据百分比製造商的建議的工廠标价，新。 在一年的该年製造之前；例如2009年車在2008年登記了；估價是50%工廠标价；在它是第一年(在2009 2009年)估價是90%工廠标价；在第二该年(在2010 2009年)估價是60%工廠标价；在第三學年；40%工廠标价；在第四年25%工廠标价中和在第五该年和更舊，10%原始的工廠标价。

這種税的税率是$25.00每一千美元價值。 這從登记日期對歷年的结尾的被計算。它在一個月之前按比例分配，因此汽車是否要登記初期或一個月的尾期，編制帳單开始於是在整個月。

一旦部汽車登了記，票據由汽车交通部創設并且寄到公眾部汽車放入在車庫里，爲了編制帳單。 如果部汽車登記在麻省，但是部汽車放在車庫在麻省外，票據將由税收部门發行。 票據在三十天是要交付，在第二個通知(或要求)之後發行要求5元利息。 在14天以后，如果票據是未付的，票據將繼續加多保證費和代理費的保證。 如果票據继续是未付，通知書將寄到汽车交通登記部標記非更新的人的執照和註冊。 然後，爲了登記的人能更新他們的執照並且/或登記部汽車，所有的税和費用一定要付清除指明先得權的發行的費用外交付所有的款項欠上要付到清。 有时人將搬出到別的州并且认为他們可以忽略票據。 然而，當他們设法登記部車或領取執照駕駛在別的州時，別的州其汽車交通登記部，將在部電腦檢查记录，并且，如果有人欠款項和税，無論在什麼地方，他們必須要支付他們所欠之前的付款，在新的州就將發布給他們一個執照或註冊。藉以他們將检查未付的執照税税，或費用之中會有一個相互協議。 這也包括违规停车罚单。 一張未付的违规停车罚单可能也导致被通報到交通部標記非更新的人的紀錄。

如果，在部汽車登記了之後，該人出售，交換，破爛的車或要不然把他們的汽車銷毁，和轉移他們的註冊到另一輛汽車或上缴他們的車牌交回汽車交通部并且向交通部取回個車牌收據，他們可申请減一部分他們的汽車税。 当发出張税單時，有個減税申請書的印打在票據背面，这可以完成和退回到估税委员会有必要的凭证，因此 減税將会發行。 如果部汽車是在事故上是完全被毁坏，汽车保险公司的信件是必要的和并能陳述偿付的日期。 如果部汽車被收回，该公司要能提供一封信证实那部汽车已收回和要有收回的日期在信上。 如果该人搬出到別的州去并且有在他搬到的新州登記、麻省的车牌收據和註冊在新州是需要提供。 部汽车如果在任何时候是被销毁，完全毁坏，收回和个车牌沒有轉换到另一輛車，个车牌和必須寄回到交通局和要得到个车牌的收據。 如果个车牌被丢失或被竊取，必須到汽车交通局申请填个 C-19 表格，是一份失去个车牌的口供，因此它可以提供給估税部，当你申請減轻税时。 要得到減轻税，兩件事必須要不期然而然; 汽车处置和移交或取消车牌。

如果部汽車在路上是被停驶而且售出时，那就不能發行減税。 如果部汽車还未賣出和个车牌还未轉移或还沒有取消，这样也不可發行減税。 如果部汽車被竊取，并且当地警察收到通知在 48 小时之内发现到部车被偷以及交出到张注册执照不少于三十天在偷车之后并且登记者收到了张註冊执照有汽车註冊局签署的註冊或他的汽车保险公司证明核实部汽车是被人偷，这样就可申请減税。他們也必須提供一封信賠偿损失给估税部。

如果他們在同一年登記同樣的車輛，他人也可申请減税在同一年。 他們要负责部汽車的最初的登记的账单并且收到的隨後註冊減税的账单。 減低税也许爲過高估價原因而申请。這可能会發生，如果沒有登记的汽車適當的说明。 估價是根据製造商的建議的项列标价正如在 NADA 書中註明。 诸如销售和/或登记和保险覆盖范围是选择表一张原来的账单文件是有必要的。

由于自汽车消费税有数个豁免。 其中一豁免
适用于聯邦或擁有和登記的汽車或在任何它的政治細分;
别的對个人財产是豁免在大量之下的慈善或宗教组织擁有和登記的汽車。 普通法律第 59 章，第 5 部分，條目 3 和 10。 并且，当部汽車被出租對一個慈善組織的一個整历年，除授予機關时的程度授予或执照之外豁免租赁公司擁有和登記的車。有損失或永久損失利用對兩條臂或两条腿或双眼被瞎的一個有殘障的非退伍軍人，可能提供醫生的信件給估税者委员会就可申请豁免税。 這些人也许或也许不没有障礙车牌。 这不是提供豁免的车牌，它是个人的情况。

对于傷殘的退伍軍人有服役相連到損失或永久損失一臂或雙臂或一腿或雙腿或隻眼或雙眼，這税也可以免除。爲了要憑証，VA 需要發出一封信或證明書。 在这种情况下，退伍軍人可以或不可拿到一個傷殘退伍軍人的車牌。這是他們的狀態那要爲免除提供，這豁免是有限度給的私人退伍軍人只擁有一輛汽車和有登記，非商業性的目的。

法令的第 260 章 2006 年創造了某些伤残退伍军人的新的豁免。
登記汽車局有在由退伍軍人的應用，確定的一個醫療顾问委员会如果他們是有條件，除著那些在以上提到，他們感覺授權到一個伤残退伍军人車牌是發行給他們。由 2006 年 11 月開始，有 DV (伤残退伍军人的)車牌可申請一個豁免他們的消費税。這豁免是有限度給的私人退伍軍人只擁有一輛汽車和有登記，非商業性的目的。

受到當地的贊同，前戰俘或他們生存的配偶擁有和登記過的汽車消費税，可獲得豁免。 必須提供作爲戰时的證件。 這通常被提到在軍人的退伍證明書中。昆士市早已採取了此法律的章節。

如果一个軍人是法律上定居在别的州除馬薩諸塞之外，但是在麻薩諸塞這裡驻地，并且有部汽车車登了記，他們的汽车消费税票據可以消退。
他們將必須提供一封信来自他們指挥官表明他們合法的居住的州。 在60A章节中沒有提供，而是法案 "Buzzard vs the State of California". 「Burrard 對加利福尼亚州」。

所有豁免将是只给有登记和擁有一輛車的人尋找豁免并且是私人过的汽车，非商業性的目的。
必須歸檔对减少或豁免的所有申请與估税委员会在三(3)年内在日期之後消費税是應支付或者一(1)年，在消費税償還了之後，不管哪一個較晚。 如果納税人的申請書被否認，可以對受理上訴的估税委員會。

個人財產稅

個人財產稅是在企业的一種稅。 是在商業的人或公司在 1 月 1 起是可能要交在找出商業的社區的个人財產稅。 如果商業由個體擁有，合作，有限公司或信託是可能要交在用於他們的商業經營的一切的一種稅; 家具、裝置、設備、存貨，並且/或者機械。

如果商業由公司擁有，家具、裝置和存貨豁免當地，因为他們支付公司消給本州和他們是可能要交地方稅，僅在用於水的發行和機械的處理他們的機械他們的商業、杆、導線、地下輸送管道。 有在用於商業，購買，賣，冷藏物品，經營場地的空調的管理的機械的豁免。 并且洗滌。

如果商業是由製造業公司擁有，他們只是可徵稅的在杆，導線、地下用于水的發行的輸送管道和機械。

在洗衣店情況下，如果商業由個體擁有，他們是可能要交在所有的一種稅他們的設備和機械。 如果商業由公司擁有，爲洗滌使用的機械豁免，但是他們是可能要交在其他機械的稅，例如旋轉的機架、燙平、縫纫机等等。

所有的企業在 3 月 1 日前要求歸檔一個名冊單的形式與估稅委员会每年。 這是一個聲明由擁有至於什麼他們有，購買日期，定價新，做和機械模型傢俱等，并且現時價值是怎麼他們所感覺。 除覆核名冊單的形式之外，估稅者在領域出外列出物產。 如果，當發行這稅收帳單時，納稅人有對什麼的一個問題他們被發單爲或估價，他們有權利提出減稅申请。 這種申請不可遲過於 2 月 1 日，於 2 月 1 日必須要歸檔的，發行在第三個通知或「實際稅收帳單」時，或如果有郵寄出，要有美國郵局郵戳。

如果個形式是沒有歸檔名冊單和納稅人文件減稅申請書，減稅授予將被處罰 50%。

麻州入息稅「資深開關減稅」

“它是什麼 ”

老年人在麻薩諸塞也许是合格要在他們的州收入的可退款的信用他們擁有或租賃和房地产稅的稅在馬薩諸塞住宅物產支付了哪些他們佔領作爲他們的主要住所。 允许的最大信用是$930.00 稅的開始於 2008 年 1 月 1 日。 如果交付的信用納稅人超出相当数量共計所得稅付得起年，剩余限額信用將被退還對納稅人沒有利息。

纳稅人擁有他們的物產也许要信用相等與數額他們的财产稅付款在本稅年， (除了任何豁免和減少)，包括水和下水道債務记帳，超出 10%他們的「总收入」同一種當前稅的年。 纳稅人居住在共同社会那不包括水费和下水道费还本付息在他們的財产稅付款之外，財产稅評估也许要求， 50%水费，并且下水道还本付息收费實際上有付款在稅年期間，当計算他們的信用时。

对于租借人，法律假设， 25%他們的租归向地产税。 相应地，租借人也许要在數額的信用这 25%他們的每年出租付款是超过 10%他們的总收入。

爲减税的目的，納税人的「總收入」包括应纳税收入並且豁免收入例如社会保险、国库券和公開退休金。

誰是有资格了融资租赁？

要有资格信用 2008 税年，納税人必须是 65 岁或超过在 2009 年 1 月 1 日之前(共同编档员，是充足的，如果一個納税人 65 岁或更老)，必须擁有或租賃住宅物產在麻薩諸塞和佔領物產作为他們的主要的住所。 納税人的总收入不可能超出$49,000。 单身编档员而并不是户主的家庭， $62,000。 爲户主或者$74,000。 对于共同地歸檔的納税人。 除非歸檔，信用不允许一個已婚納税人共同收益。 而且，房地产的被估計的估價不可能超出$793,000。

信用不允许，如果納税人要求「結婚的屑子分開的」狀態，接受一聯邦或州政府租補貼，從免税個體的租或者是另一個納税人的受撫養者。

被考慮的减税是否是收入？

合格的納税人接受的减税沒有爲獲得合格或好處的目的被认为收入根據其他百般進行检验的援助计划包括粮食，醫療，住房、能源和教育援助计划。

納税人怎麼要求减税？
有资格减税在 2008 税年的納税人能通過遞交一個完整的日程表 CB，要求减税，開關减税，與他們的 2008 麻州退税表。

註釋

在减税合格一年之前，但是的納税人沒有把他們最初的州所得税退回的目表 CD 歸檔應該提出一個申请减税，可利用在 www.mass.gov/dor。 并且，在减税合格在一年前，并且沒有把退税歸檔的納税人應該提出個麻州收入所得税連同個目表 D 歸檔。 任一個選擇都必须要完成三年之內從申請退税的最后那日起，不考慮任何延长时间歸檔。

納税人若不是要求提出申請麻州的所得税退回？

通常不申請麻州的所得税退回的有資格的納税人也许通獲得退回的税如果有申請填個退税目表 CD，開關减税。

納稅人必須保留什麼文件 ?

與所有要的減稅和扣除，納稅人必須保持所有恰當支持他們的信用的紀錄、收據和其他文件要求。
日程表 CD 和详细信息是可利用的在 www.mass.gov/dor 或通過與麻薩諸塞稅務局其顧客服务局联系在(617) 887-MDOR 或免費電話在麻薩諸塞州 800-392-6089。