



## قد تتساءل...

### عن الإعفاءات

كيف يمكنني التحقق من تمتع عقاري بإعفاء من ضريبة السكن؟

- عبر الإنترنت: تحقق من وجود إعفاء لديك بإدخال عنوانك [هنا](#). جميع الإعفاءات مُدرجة تحت رأس الصفحة المعنون بـ "المالك" (Owner). يُشار إلى الإعفاء من ضريبة السكن بالاختصار "HS".
- ضمن الإشعار بالقيمة التقديرية لعقارك الموجه لك: تجد أي إعفاءات لديك في السطر الأخير من الجدول.
- عبر الهاتف: اتصل بإدارة تقييم العقارات المركزية بمقاطعة بيكسار (BCAD) على الرقم 210-242-2432.

كم مرة أحتاج إلى تجديد الإعفاء من ضريبة السكن؟

لن تُقدم طلب إعفاء من ضريبة السكن إلا مرة واحدة. مع ذلك، تتحقق إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) من الإعفاءات كل 5 سنوات. إذا استلمت رسالة من إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) بعنوان "تأكيد تدقيق ضريبة السكن" (Homestead Audit Verification)، فاملأ النموذج وأعدّه خلال 30 يومًا للاحتفاظ بإعفاءك.

إذا انتقلت إلى منزل جديد، فستحتاج إلى تقديم طلب جديد للإعفاء من ضريبة السكن لعقارك الجديد.

لقد استلمتُ نموذج تأكيد تدقيق ضريبة السكن (Homestead Audit Verification). ما هو هذا النموذج؟ وهل يُمكنني إعادة إرسال نموذج تأكيد تدقيق ضريبة السكن إذا فاتني الموعد النهائي؟

يجب على إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) التأكد من صحة بيانات إعفاءات ضريبة السكن المُسجلة في الملف. ستتلقى رسالة تأكيد بسيطة كل 5 سنوات. أكمل النموذج بتأكيد أن العنوان لا يزال هو عنوان مسكنك للاحتفاظ بإعفاءك. إذا فاتك الموعد النهائي، فلا يزال يتعين عليك إرساله للاحتفاظ بإعفاءاتك.

كان لدي إعفاء من ضريبة السكن. الآن لا يظهر في حسابي. ماذا يعني ذلك؟

اتصل بإدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) على الرقم 210-242-2432 للتحدث مع أحد الموظفين بخصوص حسابك.

كم عدد المنازل التي يُمكنني المطالبة بإعفاء من ضريبة السكن لها؟

لا يمكنك المطالبة إلا بمنزل واحد كمسكنك الرئيسي. سيكون هذا المنزل هو الذي يتطابق عنوانه مع العنوان الموجود على بطاقة هويتك الصادرة من جهة حكومية. جميع الإعفاءات التي تستحقها ستكون مرتبطة بهذا المنزل.

هل هناك أي اختلاف في الإعفاء من ضريبة السكن بناءً على الحالة الاجتماعية؟ هل يجب عليّ تقديم طلب جديد إذا تغيرت حالتي الاجتماعية؟

لا يتغير مبلغ الإعفاء بناءً على الحالة الاجتماعية.

لم يسبق لي تقديم طلب إعفاء من ضريبة السكن أو الاعتراض عليه. أيهما يجب أن أعطيه الأولوية؟

يمكنك القيام بالأمرين على وجه السرعة! الموعد النهائي لتقديم نموذج الاعتراض هو 15 مايو من كل عام. يمكن التقدم بطلب إعفاء من ضريبة السكن في أي وقت، ويمتد إلى سنتين سابقتين.

يمكن تقديم كلا الطلبين مباشرةً إلى إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) على العنوان التالي:

.411 N Frio St. San Antonio, TX 78207



## إعفاء المحاربين القدامى من نوي الإعاقة

لدي تصنيف جديد للإعاقة من إدارة شؤون المحاربين القدامى. متى أقوم بإجراء التعديل، أم أنه سيكون تلقائيًا؟

يجب إجراء أي تغييرات على الإعفاءات وتقييمات الإعاقة فور حصولك على تقييم إعاقة جديد. ستحتاج إلى تقديم نسخة من خطاب منح الإعاقة الصادر من إدارة شؤون المحاربين القدامى (VA) والذي يوضح تقييم إعاقتك، بالإضافة إلى نموذج الإعاقة الجزئية. قد تتمكن إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) من تطبيق تقييمك بأثر رجعي بعد التحقق من قبل إدارة شؤون المحاربين القدامى.

يمكن تقديم هذه الأوراق مباشرة إلى إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) على العنوان التالي:  
411 N Frio St. San Antonio, TX 78207

## إعفاء الأشخاص من نوي الإعاقة

هل يمكنك الاعتراض على تقييم الأراضي البكر (غير المطورة) أو الحصول على إعفاء إذا كنت تعاني من إعاقة بنسبة 100%؟  
يمكنك الاعتراض على القيمة المقدرة للأراضي البكر غير المطورة. مع ذلك، لا تنطبق الإعفاءات إلا على مسكنك الرئيسي.

## إعفاء من ضريبة السكن لمن تجاوزوا 65 عامًا

لقد بلغت 65 عامًا مؤخرًا. عند تعبئة النموذج 50-114، هل يجب تحديد خانتي "إعفاء من ضريبة السكن الرئيسي العام" و"الشخص الذي يبلغ من العمر 65 عامًا"؟  
نعم، يجب عليك تحديد كلا الخانتين.

في حالة وجود شخصين في المنزل، متى يبدأ سريان الإعفاء من ضريبة السكن لمن تجاوزوا 65 عامًا؟

يُطبّق الإعفاء من ضريبة السكن لمن تجاوزوا 65 عامًا في السنة التي يبلغ فيها أي شخص مُدرج اسمه في سند الملكية عمر 65 عامًا. إذا كان تاريخ ميلادك مُسجلاً لدى إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD)، فسيتم تطبيق الإعفاء تلقائيًا.

## بخصوص إشعار القيمة المُقدَّرة

لدي قرض عقاري مع حساب ضمان. هل يُرسل إشعار القيمة المُقدَّرة إلى شركة التمويل العقاري بدلاً مني؟

لا. سنتلقى أنت نسخة من الإشعار، وليس شركة التمويل العقاري.

متى يتلقى أصحاب المنازل تقييم الضريبة العقارية؟

تُرسل الإشعارات في منتصف شهر أبريل من كل عام. ترسل إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) إشعارات إلى جميع العقارات التي شهدت زيادات في قيمتها بمقدار 1000 دولار أو أكثر عن العام السابق، وإلى جميع الملاك الجدد.

ماذا يعني عدم استلام إشعار القيمة المُقدَّرة بحلول أواخر أبريل؟

ترسل إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) إشعارات إلى جميع العقارات التي شهدت زيادات في قيمتها بمقدار 1000 دولار أو أكثر عن العام السابق، وإلى جميع الملاك الجدد. إذا لم تتلق إشعارًا، فمن المرجح أن قيمة التقييم العقاري الخاصة بك قد زادت بأقل من 1000 دولار، أو انخفضت عن العام الماضي، أو بقيت كما هي.



إذا لم يتم إرسال بيان التقييم إليّ، فأين يمكنني الحصول على نسخة منه؟

تُنشر القيم على الإنترنت [هنا](#)، أو يمكنك الاتصال بإدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) على الرقم 210-242-2432 لمعرفة القيمة الحالية.

**يوجد في إشعار بالقيمة المُقدّرة عمود "حدّ التجميد" لبعض السلطات الضريبية، ما المقصود به؟**

تقوم بعض السلطات الضريبية بتجميد مبلغ الضرائب التي تدفعها عند حصولك على إعفاء كبار السن لمن هم فوق 65 عامًا أو إعفاء ذوي الإعاقة. قد تزيد قيمة عقارك، لكن الضرائب لن تزيد. لا يتم تجميد جميع الضرائب. بشكل عام، يتم تجميد الضرائب الخاصة بالمدارس والبلديات والمقاطعات والكلديات.

**لماذا لا يُدرج إجمالي الضريبة المُقدّرة في نموذج القيمة المُقدّرة؟**

غالبًا ما كانت التقديرات غير دقيقة. سمح المجلس التشريعي لإدارة التقييم العقاري بإزالة هذه النص. يتوفر التقييم على أداة البحث عن العقارات التابعة لإدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) على الموقع الإلكتروني [www.bcad.org](http://www.bcad.org).

**ما هي معادلة حساب قيمة العقار؟**

تُجري إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) تقييمًا للعقارات المبيعة ذات المساحة المماثلة، بالإضافة إلى القيمة السوقية للعقارات في منطقتك. تستخدم الإدارة التقييم الجماعي لتحديد القيمة السوقية لمنطقتك. ثم تُجري تعديلات بناءً على خصائص عقارك.

**إذا حصلت على قيمة تقديرية أقل للعقار بعد جلسة الاستماع، وتم تخفيض ضرائبك، فهل يُصدر لك استرداد مالي أو رصيد مدفوعات؟ هل ينطبق التعديل على السنة القادمة أم يعكس السنة الماضية؟**

عمومًا، لا يصدر لك استرداد مالي أو رصيد مدفوعات لأن القيمة التقديرية للعقار تُعدّل قبل تاريخ استحقاق فاتورة الضرائب. ويقتصر التعديل على السنة الضريبية الحالية فقط.

**بُني منزلي واشتريته خلال العامين الماضيين. لا تزال منازل أخرى في منطقتي قيد الإنشاء والبيع. كيف يُمكنني تحديد القيمة التقديرية المناسبة لمنزلي؟**

يمكنك دائمًا التفكير في الاعتراض على القيمة التقديرية لعقارك، خاصةً إذا كانت العقارات في منطقتك، المشابهة لمنزلك في المساحة والعمر، تُباع بقيمة أقل. يُنصح بتقديم اعتراض إذا كانت لديك مشكلات في أساسات منزلك أو سقفه أو نظام السباكة. اطلب حزمة الأدلة لمراجعة العقارات المماثلة التي استخدمتها إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD)، وابحث عن عقارات أخرى، بما في ذلك في المناطق المجاورة، تُشابه عقارك.

## حول إجراءات الاعتراض

**إذا قدمت طعنًا/اعتراضًا، فهل يمكن زيادة القيمة المُقدّرة المقترحة لهذا العام؟**

لا، لن تزيد قيمة عقارك من خلال هذه الإجراءات.

**لم يرتفع تقييم عقاري، فهل لا يزال بإمكانني الاعتراض؟**

نعم، من حقك الاعتراض سنويًا.



بعد الاعتراض على الضرائب العقارية، ما هي مدة صلاحية هذه القيمة؟

تستمر صلاحيتها للسنة الحالية فقط. يجب على إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) تقييم جميع العقارات الخاضعة للضريبة في الأول من يناير من كل عام.

إذا كنت مدينًا بضرائب متأخرة، فهل لا يزال بإمكانك الاعتراض على قيمة عقاري؟

لا يزال لديك الحق في الاعتراض حتى لو كانت لديك ضرائب متأخرة. مع ذلك، قد يؤدي تطبيق إعفاء جديد بأثر رجعي إلى تخفيض المبلغ المستحق عليك.

متى يتم إرسال نموذج الاعتراض بالبريد؟ هل نحصل عليه مباشرة من الموقع الإلكتروني؟

نموذج اعتراض مرفق بإشعار بالقيمة التقديرية للعقار. إذا لم تستلم إشعار بالقيمة التقديرية للعقار، فيمكنك الحصول على نسخة منه عبر الرابط التالي <https://www.sanantonio.gov/NHSD/Programs/TaxProtest>

ما هو الهدف المعقول الذي يجب السعي لتحقيقه عند الاعتراض؟

يجب أن يكون الهدف هو أن تعكس القيمة السوقية لعقارك وأي مشكلات فيه. هناك حد أقصى بنسبة 10% يُطبق بالفعل على القيمة الخاضعة للضريبة، وليس على القيمة السوقية الفعلية، وسيتم تعديله وفقًا للقيمة الخاضعة للضريبة في العام السابق.

كيف يمكن تقديم طلب جلسة استماع غير رسمية؟

يبدأ الجميع بجلسة استماع غير رسمية. ستتلقى رسالة بعد تقديم اعتراضك تتضمن تعليمات حول تحديد موعد لجلسة الاستماع غير الرسمية.

هل يمكن عقد جلسات الاستماع غير الرسمية حضورياً؟

تُعقد الاجتماعات غير الرسمية عبر الهاتف أو تطبيق Zoom فقط.

بعد تعبئة نموذج الاعتراض، هل أنتظر حتى أستلم حزمة الأدلة من إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) قبل تقديم أدلتي؟

نعم، يمكنك الانتظار. سيُطلب منك تقديم أدلتك قبل جلسة الاستماع حتى يتمكن الجميع من الاطلاع على نفس المستندات.

هل يُمكنك تقديم أدلة في جلسة الاستماع الرسمية لم تتمكن من الحصول عليها في الوقت المناسب عند تقديم الاعتراض؟

نعم، يُمكنك تقديم معلومات إضافية أو جديدة لجلسة الاستماع الرسمية. يجب عليك تقديمها قبل جلسة الاستماع حتى يتوفر لدى الطرفين نفس المعلومات.

هل يُمكنني الحصول على حزمة الأدلة قبل تقديم الاعتراض؟ هل يوجد نموذج يُمكنني من خلاله طلبها؟

بحسب القانون، لا يُمكن لإدارة التقييم تزويدك بحزمة الأدلة إلا إذا قدمت اعتراضًا وطلبتها كتابيًا.

يُمكنك طلب حزمة الأدلة بتحديد خانة "الأدلة المطلوبة" (evidence requested) في نموذج الاعتراض أو كتابتها في قسم "تقديم الحقائق التي قد تُساعد في حل هذا الاعتراض وطريقة تسليم إشعار الحضور". ستتلقى حزمة الأدلة قبل جلسة الاستماع. إذا قررت بعد مراجعة الأدلة أنك لا ترغب في الاعتراض، فيمكنك إلغاء جلسة الاستماع.

كم عدد الصور التي يُمكنني تقديمها؟

تُحدد إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) عدد الصور المسموح بها بـ (10) صور. عند إعداد الأدلة، ضع في اعتبارك أن الوقت المتاح لك محدود. يُمكنك تقديم أدلتك بشكل مُوجز وفعال من عرض قضيتك كاملة. احرص على الإيجاز وتجنب



التفاصيل غير الضرورية. تأكد من أن الصور تُظهر حجم المشكلة؛ على سبيل المثال، إذا كان لديك أساس متصدع، استخدم صورة تُظهر حجم المنطقة المتضررة.

متى يكون من المجدي نفعًا الحضور شخصيًا للاعتراض؟

هذا قرار شخصي. يجد بعض الأشخاص صعوبة في إيجاد الوقت للحضور شخصيًا. تُعقد الاجتماعات غير الرسمية عبر الهاتف أو تطبيق Zoom فقط. إذا واصلت إجراءات جلسة الاستماع الرسمية، فيمكنك طلب الاجتماع بالحضور بشخصك إذا رغبت.

هل يُمكنني معرفة العقارات في منطقتي التي اعترضت على ضرائبها؟

يمكنك الاطلاع على العقارات التي عُرضت عليها جلسات استماع رسمية على الرابط التالي: <https://esearch.bcad.org/>. ستجد معلومات حول لجنة مجلس مراجعة التقييم (ARB) والقرار النهائي. لا تشمل هذه البيانات العقارات التي خضعت للإجراءات غير الرسمية فقط.

ماذا لو نسييت الاعتراض في العام الماضي؟

تُخصَّص قيم العقارات للسنة الميلادية الحالية فقط. يمكنك الاعتراض فقط على القيمة التقديرية لعقارك عن السنة الحالية. مع ذلك، سواءً قدمت اعتراضًا أم لا، فلن يؤثر ذلك على السنوات السابقة أو اللاحقة. إذا كنت لا تزال في مرحلة الاعتراض، فلا يزال عليك دفع فاتورتك الضريبية. يمكنك استرداد تلك الضرائب إذا انخفضت قيمة عقارك بعد الدفع.

هل يُمكنني مساعدة صديق أو قريب في اعتراضه؟ هل يُمكنني إكمال الأوراق والتحدث إلى المُقيِّم نيابةً عنه حتى لو لم أكن أسكن في العقار؟

نعم، يُمكنك مساعدة شخص آخر في اعتراضه. يُفضَّل حضوره جميع الجلسات.

ما هي رسوم تقديم طلب التحكيم المُقدَّرة؟

بالنسبة للمنازل التي تبلغ قيمتها المُقدَّرة 500,000 دولار أو أقل، يكون مبلغ التأمين بقيمة 450 دولارًا. بالنسبة للمساكن التي تزيد قيمتها المُقدَّرة عن 500,000 دولار، فيكون مبلغ التأمين 500 دولار.

هل يتقاضى أعضاء مجلس مراجعة التقييم (ARB) رواتبهم من قِبَل إدارة التقييم؟

يتقاضون رواتبهم من قِبَل إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD)، لكنهم ليسوا موظفين. يتم توظيفهم بشكل مستقل.

## حول إعداد الأدلة

ما نوع الأدلة المصورة التي يجب علينا التقاطها؟

أي صور للأضرار والمشكلات والأعمال المطلوبة ستساعد في دعم قضيتك. تأكد من أن صورك تُظهر حجم المشكلة بالكامل. تشمل الأمثلة الشائعة:

- مشكلات في الأساسات،
- مشكلات في الأسقف،
- أضرار ناتجة عن الأفات،
- أسلاك كهربائية قديمة،
- مواسير سباكة قديمة،
- مشكلات تتعلق بالسلامة
- أضرار وتقوب في الجدران الخارجية
- العفن



## هل أسوار العقار مشمولة في التقييم؟

يمكنك إدراجها في اعتراضك. مع ذلك، لا تأخذها اللجنة في الاعتبار دائماً.

## هل يجب علينا استشارة مُقيّم أو مُفتش مبانٍ على نفقتنا الخاصة؟

هذا خيار شخصي، ولكن ليس عليك استشارة أي شخص. يمكنك الحصول على تقديرات وعروض أسعار مجانية من أماكن مثل متاجر تحسين المنازل.

## هل يمكن استخدام الصور نفسها كل عام؟

من الأفضل استخدام صور جديدة كل عام.

## هل سشارك صور الأضرار مع شركات التأمين؟

لا تُشارك إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) الأدلة بشكلٍ فعلي. مع ذلك، فهي مُلزّمة بقوانين حرية الوصول إلى المعلومات.

اشتريت منزلي بعد إرسال إشعار بالقيمة التقديرية للعقار. خلال عملية الشراء، تلقيتُ تقييمًا من مُقيّم عقاري. هل يُمكنني استخدام هذه المعلومات في اعتراضي؟ هل يُمكنني توقع تخفيض القيمة لتطابق التقييم؟

نعم، يجب عليك تقديم التقييم كدليل على اعتراضك. طالما لم تكن هناك تغييرات جوهرية في عقارك من شأنها التأثير على قيمته. يجب تعديل القيمة لتساوي المبلغ الذي دفعته أو ما يُقاربه.

## هل عمليات إعادة التمويل مؤهلة للمقارنة؟

نعم، يُمكنك تقديم أوراق إعادة التمويل كدليل على اعتراضك.

لديّ عقار مُوجر؛ هل يُمكنني تقديم اعتراض مع إيصالات تعود إلى سنتين أو ثلاث سنوات لمشكلات في الأساسات لسنتين متتاليتين؟

إذا كانت مشكلة الأساسات لا تزال قائمة، فُيمكنك إدراجها. إذا تم إصلاح الأساسات، فسيتم احتسابها ضمن قيمة عقارك. يقتصر الاحتجاج على السنة الحالية فقط.

## المقارنات أو البدائل

### كم عدد البدائل التي ينبغي أن تكون لدي؟

لا يوجد عدد محدد. يُفضل امتلاك ثلاثة على الأقل.

### عند تقديم الأدلة، ما هي المنازل التي يجب أخذها في الاعتبار؟

ابحث عن منازل قريبة منك قدر الإمكان. ابدأ بالمنطقة التي تعيش فيها. أضف منازل أخرى ضمن منطقتك البريدية إذا لم تجد ما يكفي في منطقتك. كلما كان المنزل مشابهًا لمنزلك من حيث عدد غرف النوم والحمامات والمساحة، كان ذلك أفضل.

كيف أعرف القيمة المناسبة لعقاري؟ هل يجب أن تكون قريبة من القيمة السوقية لآخر عقار تم بيعه في منطقتك؟

نعم، يجب أن تكون القيمة السوقية لعقارك مشابهة لأسعار العقارات المماثلة في منطقتك.

### هل تستند المقارنات إلى منازل تم بيعها في منطقتي؟ ما هو الحد الأقصى لعمر المقارنات؟

يجب أن تكون المقارنات خاصة بمنطقتك وتعكس بشكل عام آخر 12 شهرًا. مع ذلك، قد تجد مقارنات أقرب إلى عقارك خارج منطقتك. يمكنك تقديم هذه المقارنات كدليل في اعتراضك.



قامت إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) بتقييم منزل جاري بنفس قيمة منزلي. منزلهم أكبر حجمًا ويحتوي على تحسينات. هل يمكنني استخدام هذا كدليل على أن تقييم منزلي مبالغ فيه؟

نعم! بما أن تقييم إدارة تقييم العقارات المركزية في مقاطعة بيكسار (BCAD) يشمل المدينة بأكملها، فإن الفروقات التي ذكرتها قد لا تنعكس دائمًا في التقييم.

ما هي أفضل طريقة للحصول على بيانات مقارنة؟

يمكنك طلب بيانات مقارنة من وكيل عقاري. يمكنك أيضًا البحث عن منازل مشابهة في منطقتك. يمكنك استخدام أدوات مثل Zillow، ولكن تذكر أن الأمر يعتمد بشكل أساسي على المنازل المباعة، لذا قد لا توفر المواقع الإلكترونية الصورة الكاملة.

عندما تُباع منازل مُحسنة بأسعار مرتفعة، هل يمكنني مقارنتها بمنزلي؟

عندما تُحسّن منازل مشابهة لمنزلك وتُباع، يمكنك تقديم حجة بأن تقييمها يجب أن يكون أعلى من تقييم منزلك. يمكنك إثبات أن منزلك لا يزال بحاجة إلى إصلاحات وتحسينات ليكون قابلاً للمقارنة.

## أخرى

هل لا يزال بإمكانني الاعتراض إذا كنت قد دفعت ضرائبي بالفعل؟

ما هي صكوك نقل الملكية عند الوفاة؟

تُحرر صكوك نقل الملكية عند الوفاة وتُسجل من قبل مالكي العقارات لنقل ملكية العقار تلقائيًا عند وفاتهم. وهي تُكمل الوصايا بتنفيذ نقل الملكية المرغوب فيه وتجنب الإجراءات القانونية في محكمة إثبات الوصايا. اطلب المشورة القانونية لمعرفة ما إذا كان صك نقل الملكية عند الوفاة هو الأداة المناسبة لك، وذلك لضمان إتمامه وتسجيله بشكل صحيح.