

COMPRENDRE VOTRE AVIS DE PROJET D'ÉVALUATION

En quatre étapes

CITY OF PHILADELPHIA
Office of Property Assessment
www.phila.gov/opa

Notice of Valuation for 2027

Property Location: 1234 MAIN ST
OPA Account Number: 123456789
Notice Date: June 24, 2026
Owner(s): JOHN SMITH

2027 Property Market Value \$174,900

Property Characteristics
Category: SINGLE FAMILY
Type: ROW PORCH FRONT
Zone: A

Prior Year Comparison	2026	2027*	Net Change
Total Market Value	\$167,200	\$174,900	\$7,700
Land Market Value	\$32,540	\$34,060	\$1,520
Improvement Market Value	\$134,660	\$140,840	\$6,180
Pre-Determined Ratio	100%	100%	0%
Assessed Value	\$167,200	\$174,900	\$7,700
Exemptions/Abatements	\$0	\$0	\$0
Homestead	\$100,000	\$100,000	\$0
Taxable Assessed Value	\$67,200	\$74,900	\$7,700

* Reflects assessment information in OPA's records as of March 31, 2026.

Homestead Exemption YES*

* You have been approved for the Homestead Exemption. The amount of this exemption will be subtracted from your assessed Total Market Value at the time the tax bill is calculated and sent.

THIS IS NOT A BILL. However, the 2027 real estate tax bill will be calculated using the 2027 values shown above and the adopted tax rate.

If you think the proposed valuation is incorrect, you may request a review by completing the enclosed First Level Review form by September 1, 2026. If you choose to file a formal appeal, the application must be submitted to the Board of Revision of Taxes on or before October 5, 2026.

Please read the enclosed letter for important information about this Notice.

Étape [1] Vérifiez les informations de votre compte

Vérifiez que l'adresse du bien immobilier, le numéro de compte et le(s) nom(s) du (des) propriétaire(s) sont corrects. Si certaines informations sont erronées, veuillez contacter l'OPA au **215-686-9200** ou sur phila.gov/opa

Étape [2] Notez votre nouvelle valeur imposable Votre avis indique la nouvelle valeur marchande de votre bien immobilier, telle qu'elle a été déterminée à l'issue de la réévaluation. Ce chiffre correspond à la valeur approximative à laquelle votre bien immobilier se vendrait aujourd'hui.

Étape [3] Vérifiez si vous avez été admis au bénéfice de l'exonération fiscale pour résidence principale Si la réponse est « **OUI** », cela signifie que vous remplissez les conditions requises pour bénéficier du programme municipal d'exonération fiscale pour résidence principale. Si la mention « **NON** » apparaît, cela signifie que vous n'avez pas déposé de demande d'exonération fiscale pour résidence principale, que votre demande n'a pas été acceptée, ou que votre demande n'a pas été traitée à temps pour figurer sur cet avis. Ce programme s'adresse à toutes les résidences occupées par leur propriétaire ; toutefois, si vous bénéficiez déjà d'un abattement fiscal ou si vous êtes inscrit au programme LOOP (Programme destiné aux propriétaires occupants de longue date), vous ne pouvez pas bénéficier en plus de l'exonération fiscale pour résidence principale. Si vous pensez remplir les conditions requises, vous pouvez déposer votre demande sur le site phila.gov/opa ou en appelant le **215-686-9200**.

Étape [4] Vérifiez la description de votre bien immobilier

Ce document explique comment votre bien immobilier est classé aux fins de l'évaluation foncière.

Enfin, n'oubliez pas que VOTRE AVIS N'EST PAS UNE FACTURE.

Vos impôts pour 2027 seront calculés sur la base du taux de la taxe foncière, qui est fixé par un arrêté municipal. Pour plus d'informations, veuillez appeler le **215-686-9200** ou consulter le site www.phila.gov/opa.

VILLE DE PHILADELPHIE

Bureau de l'évaluation foncière (OPA pour l'acronyme anglais)
www.phila.gov/opa
Curtis Center – 3rd Floor, Suite 300 West
601 Walnut Street
Philadelphie, PA 19106

Cher propriétaire,

Vous trouverez ci-joint un avis d'évaluation du marché immobilier pour l'année 2027. Nous vous transmettons ces informations car un changement est intervenu soit au niveau de la valeur marchande totale de votre bien immobilier, soit au niveau des éléments qui composent cette valeur. **Il ne s'agit pas d'un avis d'imposition**, mais d'informations importantes susceptibles d'avoir une incidence sur le montant de votre impôt. Vous recevrez d'autres communications de la part de la Ville concernant les programmes d'allègement fiscal disponibles. Pour plus d'informations, consultez le site www.phila.gov/real-estate-relief.

La valeur marchande totale correspond à l'estimation, établie par l'Office of Property Assessment (OPA), du prix de vente probable du bien immobilier sur le marché immobilier actuel. La valeur marchande totale de votre bien immobilier comprend la valeur marchande des constructions (correspondant au(x) bâtiment(s) ou à la (aux) structure(s) se trouvant sur le terrain) et la valeur marchande du terrain (correspondant au terrain lui-même). La valeur foncière correspond essentiellement à la part de la valeur marchande totale attribuable au terrain. Le tableau figurant dans l'avis ci-joint présente les informations relatives à l'évaluation figurant dans les registres de l'OPA au 31 mars 2026, ainsi que les informations relatives à la propriété et à l'exonération fiscale pour résidence principale au 1er mai 2026.

Pour déterminer la valeur imposable des biens immobiliers résidentiels, l'OPA prend généralement en compte un certain nombre de facteurs, notamment :

- Superficie et ancienneté d'un bien immobilier
- L'emplacement d'un bien immobilier, sa proximité avec les commodités et son état
- Les ventes récentes de biens immobiliers similaires dans le quartier, en tenant compte des différences entre les biens vendus et le bien faisant l'objet de l'évaluation

Veillez noter que la valeur de votre bien immobilier peut varier, augmenter ou diminuer, même si vous n'y avez apporté aucune amélioration ni modification. Outre les facteurs mentionnés ci-dessus, la valeur des biens immobiliers dépend des conditions du marché, telles que l'évolution du quartier et les ventes récentes de logements similaires. Même en l'absence de modifications matérielles apportées au bien immobilier, l'OPA doit évaluer le prix de vente probable de celui-ci sur le marché immobilier actuel. Chaque réévaluation vise à refléter les conditions actuelles du marché sur la période considérée, et l'OPA s'efforce de réaliser des évaluations aussi homogènes, équitables et précises que possible.

Pour les biens immobiliers commerciaux et les grands immeubles collectifs, la valeur est déterminée en analysant les ventes récentes, les coûts d'exploitation, les revenus générés ou le coût du terrain et de la construction.

VOUS AVEZ LE DROIT DE FAIRE APPEL DE VOTRE ÉVALUATION

1. Examen de premier niveau (FLR) de l'OPA :

Une FLR est un recours informel auprès de l'OPA. L'OPA est l'organisme chargé de déterminer la valeur imposable de votre bien immobilier. La valeur imposable sert à calculer le montant dû au titre de votre taxe foncière, sur la base des taux d'imposition applicables fixés par la ville et le district scolaire. Les taux d'imposition en vigueur sont accessibles au public sur la page Web consacrée à la taxe foncière de la ville de Philadelphie (www.phila.gov/services/payments-assistance-taxes/taxes/property-and-real-estate-taxes/real-estate-tax/).

Si vous estimez que la nouvelle valeur est erronée, vous pouvez demander à l'OPA de procéder à un réexamen de premier niveau (FLR) à condition de pouvoir prouver l'un des éléments suivants, voire les deux :

- Les caractéristiques de votre bien immobilier qui influent sur son estimation sont largement erronées.
- L'estimation de votre bien immobilier est trop élevée ou trop basse.

Votre capacité de paiement ne peut pas être invoquée comme motif pour demander une révision du loyer (FLR). Vous recevrez d'autres communications de la part de la Ville concernant les programmes d'allègement fiscal disponibles. Pour plus d'informations, consultez le site www.phila.gov/real-estate-relief.

Vous pouvez demander une révision de cette évaluation en remplissant le formulaire de révision de premier niveau ci-joint et en le renvoyant à l'OPA à l'adresse indiquée sur ce formulaire. Si vous égarez ou perdez votre formulaire FLR, vous pouvez contacter l'OPA ou le bureau de votre circonscription municipale pour obtenir un formulaire de remplacement. **La date limite pour déposer une demande FLR auprès de l'OPA est fixée au 1er septembre 2026.** Dans le cadre de la procédure FLR, l'OPA examinera tous les éléments de preuve que vous joindrez à votre demande. Vous devez joindre toute information complémentaire dont l'OPA pourrait tenir compte, comme des photos ou des expertises récentes.

2. Recours devant la Commission de révision fiscale (BRT) :

Il s'agit d'une procédure de recours officielle menée par la Commission de révision fiscale. **La date limite pour introduire un recours formel auprès de la Commission de révision fiscale est fixée au 5 octobre 2026.**

Vous pouvez déposer un recours officiel auprès du BRT si vous estimez que la valeur imposable de votre bien immobilier est erronée. Les recours en matière d'évaluation doivent démontrer au moins l'un des éléments suivants :

- La valeur marchande estimée de votre bien immobilier est trop élevée ou trop faible

- La valeur marchande estimée de votre bien immobilier ne correspond pas à celle des biens similaires situés à proximité.
- Les caractéristiques de votre bien immobilier qui influent sur sa valeur sont largement erronées

Le formulaire de contestation de la valeur marchande est disponible en ligne à l'adresse <https://www.phila.gov/departments/board-of-revision-of-taxes/>. Vous pouvez demander une audience orale (en présentiel ou à distance) auprès du BRT. Lors de l'audience devant le BRT, vous pourrez exposer votre dossier et présenter d'autres éléments de preuve attestant de la valeur de votre bien immobilier. Vous devez joindre toute information complémentaire dont le BRT pourrait avoir besoin, comme des photos ou des expertises récentes. Vous avez également la possibilité de demander un recours non oral, dans le cadre duquel vous ne devrez pas vous présenter à une audience publique devant le BRT.

3. Dépôt des deux recours :

Vous pouvez déposer simultanément une demande informelle de FLR auprès de l'OPA et un recours formel auprès du BRT. Il est important de comprendre qu'il s'agit de deux recours distincts, déposés auprès de deux organismes différents à l'aide de deux formulaires différents. Le fait de demander un réexamen de premier niveau ne vous empêche pas de former un recours devant la Commission de révision fiscale. Vous n'êtes pas tenu d'attendre la décision concernant votre FLR avant d'introduire un recours auprès du BRT. Vous devez soumettre les deux formulaires de recours si vous souhaitez demander à la fois un réexamen par la FLR et un recours formel devant la BRT. Veuillez noter que si une décision d'appel rendue par le BRT intervient avant que l'OPA ne se prononce sur la FLR, la décision du BRT prévaut sur celle de l'OPA et cette dernière n'est pas habilitée à infirmer une décision du BRT.

Si vous n'êtes pas satisfait du résultat ou si vous n'avez pas reçu de décision de la part de la FLR **avant le 5 octobre 2026**, vous avez toujours la possibilité de déposer un recours officiel avant la date limite fixée au 5 octobre 2026. Vous pouvez déposer les deux, à condition de respecter la date limite.

Il est important, tant pour vous que pour la Ville, que la valeur marchande de votre bien soit exacte et équitable. Veuillez lire attentivement les informations contenues dans le présent avis et contacter l'OPA au 215-686-9200 ou en ligne à l'adresse www.phila.gov/opa si vous avez des questions.

Cordialement,
Bureau de l'évaluation foncière