



FUNDAMENTOS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD PARA NUEVOS PROPIETARIOS

May 2016

¡Felicitaciones! Adquirir su primera casa es un evento importante. Además de los pagos de la hipoteca, el seguro del propietario y las facturas de servicios públicos, los impuestos a la propiedad deben ser algo que usted tome en cuenta como uno de sus principales gastos de vivienda. Para ayudarlo a comprender qué esperar después de comprar una casa nueva, ¡siga los consejos a continuación para prepararse!



Consejo 1 *Verifique su escritura*

Cuando se le devuelva la escritura original después del registro, verifique toda la información en el documento para asegurarse de que sea correcta. Si tiene alguna pregunta, comuníquese con la compañía de títulos o con los profesionales que lo asesoraron en la transacción.

¿Qué es una escritura?

Cuando usted compra una propiedad, generalmente se registra una escritura (a veces llamada escritura de propiedad) en nuestra oficina. Una escritura generalmente describe de quién se transfiere una propiedad e incluye una descripción de la propiedad. Más importante aún, establece quién es el dueño de la propiedad ahora. Muchas veces, una compañía de títulos o una oficina de custodia presenta la escritura en nombre de usted y una vez registrada, la escritura se convierte en parte del registro público del condado.

Actualice su dirección postal

Su dirección postal designada es nuestra forma principal de comunicarle información importante. No olvide actualizar su dirección de correo postal a través de nuestro sitio web (www.sfassessor.org)!

Consejo 2 *Para comprender como se establece su valor de tasación individual*

Después de su compra, la ley estatal (Proposición 13, aprobada en 1978) requiere que nuestra oficina establezca un nuevo valor gravable para su casa. La ley dice que este valor, denominado valor de tasación individual, debe reflejar el valor de mercado (no necesariamente el precio de compra) de la propiedad a la fecha de la transferencia. Cada año a partir de entonces, su valor de tasación no puede subir en más del 2% si nada ha cambiado.

¿Cómo estimar su nuevo valor de tasación?

Si usted pagó el precio de mercado por su propiedad, es probable que su nuevo valor de tasación sea el precio de compra.

Sin embargo, hay momentos en que el precio pagado no es el valor de mercado, como por ejemplo una propiedad adquirida en una venta forzosa o una propiedad vendida a un precio inferior al del mercado a miembros de la familia. En estos casos, estamos obligados a utilizar el valor de mercado.

Para planificar de manera conservadora, usted puede investigar los precios de venta de otras propiedades comparables en el mismo vecindario en fechas cercanas a la de su compra para estimar el valor de mercado.

Consejo 3 *Separar el dinero para los impuestos a la propiedad*

El impuesto a la propiedad se calcula en función del valor de tasación de su propiedad usando la siguiente fórmula:

$$\text{Valor de tasación} \times \text{Tasa de impuesto} = \text{Impuesto a la propiedad por pagar}$$

Las tasas del impuesto en California generalmente son ligeramente superiores al 1%. Si su valor de tasación es de \$500,000, su impuesto a la propiedad estimado es:

$$\$500,000 \times 1\% = \$5,000$$

Que no le sorprendan

Ahora que ha calculado lo que debe pagar en impuestos a la propiedad, ¡separe el dinero!

Es posible que su nuevo valor de tasación no se actualice a tiempo para el siguiente ciclo de facturas de impuestos a la propiedad. Si ese es el caso, usted recibirá primero una factura que refleja el valor de tasación del propietario anterior. Páguela y ahorre el resto para facturas futuras.

Una vez que hayamos determinado su nuevo valor de tasación, llegarán las facturas de “ponerse al corriente,” llamadas facturas suplementarias y/o de corrección. (Ver más información en el dorso)

Recuerde pagar sus facturas para evitar penalizaciones. Las facturas de impuestos a la propiedad son enviadas por correo por la Oficina del Tesorero y Recaudador de Impuestos, una oficina separada.

Ejemplo: Dan ha sido dueño de su casa desde hace 20 años. Tiene un valor de tasación de \$400,000 (inferior al valor de mercado porque el crecimiento de la tasación tiene un tope conforme a la Prop. 13) Después de hacer una oferta por la casa en un mercado abierto, Jenny compra la casa a Dan por un precio de \$700,000. Después de la transferencia, Jenny recibe una factura inicial basada en el antiguo valor de tasación de Dan porque el valor de mercado no se ha actualizado.

El siguiente gráfico representa un escenario simplificado para ayudar a explicar cómo Jenny calcula sus impuestos a la propiedad y separa suficiente dinero para las facturas que ella sabe que llegarán más tarde.



Preguntas frecuentes

P1. No estoy de acuerdo con el valor de tasación. Creo que el valor de mercado de mi propiedad en el momento en que la compré fue menor, ¿qué puedo hacer?

R1. Usted tiene derecho a apelar el valor formalmente ante el Consejo de Apelaciones de Tasación (Assessment Appeals Board: AAB) (www.sfbos.org/aab). Recuerde, debe presentar una apelación formal sobre una tasación suplementaria ante el AAB en el plazo de 60 días contados a partir de la fecha de emisión de su Aviso de valor suplementario. Aún cuando usted haya presentado una apelación y está pendiente, tenga en cuenta que sigue siendo responsable de pagar sus impuestos a la propiedad a tiempo para evitar penalizaciones.

P2. ¿Cómo tomo en cuenta lo que un propietario anterior ya pagó?

R2. El propietario anterior es responsable de los impuestos a la propiedad durante el tiempo en que fuera dueño de la propiedad. Sin embargo, debido a que el propietario anterior tal vez ya haya pagado los impuestos a la propiedad correspondientes a todo el año en su totalidad, o tal vez no pagó ningún impuesto a la propiedad en absoluto, es importante que usted se comunique con el propietario anterior para liquidar las cuentas. Tenga en cuenta que muchos propietarios nuevos trabajan con profesionales como su agente de custodia o agente de bienes raíces para asegurarse de que los impuestos a la propiedad ya pagados o no pagados por el propietario anterior se contabilicen cuando cierre su transacción de compraventa. También puede comunicarse con la Oficina del Tesorero y Recaudador de Impuestos (una oficina separada) para averiguar qué se ha pagado.

P3. ¿Qué pasa si también hago cambios en mi casa?

R3. Por lo general, los proyectos de construcción que no sean los normales de mantenimiento y reparación se consideran "Nueva Construcción", que están sujetos a reevaluación según la ley estatal. Los proyectos comunes sujetos a reevaluación incluyen agregar una habitación o convertir parte de una cochera. Así es que, si usted compró una propiedad recientemente y realizó una nueva construcción en ella, se reevaluará para reflejar el valor de mercado debido al cambio de propietario y se incluirá una evaluación adicional del valor de mercado de la construcción.

P4. ¿Existen programas de ahorro de impuestos a la propiedad para propietarios?

R4. Si usted vive en la casa de su propiedad, es posible que reúna los requisitos para una Exención de Propietario. Esta exención resta \$7,000 a su valor de tasación, lo que le ayudará a ahorrar alrededor de \$70 a 80 por año.

Otras oportunidades de ahorro de impuestos incluyen (más información en nuestro sitio web):

- Exención de Impuestos a la propiedad de veteranos discapacitados
- Exclusión por transferencia de padres a hijos o de hijos a padres (Prop 58)
- Exclusión de transferencia de abuelo a nieto (Prop 193)
- Exclusión de residencia de reemplazo para personas mayores (Prop 60) & Personas discapacitadas (Prop 110)

***Renuncia:* La información en este documento no debe interpretarse como asesoría legal, sino que está diseñada simplemente para informar al público sobre cambios en la tasación de la propiedad que se procesan por la Oficina del Tasador-Registrador. Si usted tiene alguna pregunta con respecto a sus finanzas personales, se recomienda que consulte con un abogado o un contador titulado.