



Guía para impuestos suplementarios sobre bienes inmuebles - Conceptos básicos

Han estado con nosotros desde Julio de 1983, pero puede ser que usted y sus vecinos aún no sepan qué son, qué hacen y cómo le afectan a usted y a su propiedad. Con el fin de ayudarle a entender mejor este tema confuso, California Land Title Association (La Asociación sobre Títulos de Propiedad de California) ha respondido a algunas de las preguntas que con más frecuencia se hacen con respecto a los impuestos suplementarios sobre bienes inmuebles.

¿Cuándo entró en vigor este impuesto?

La Ley de impuestos suplementarios sobre bienes inmuebles fue firmada por el Gobernador en Julio de 1983 y es parte de una campaña ambiciosa para ayudarle a las escuelas de California. Se espera que esta revisión de impuestos sobre bienes inmuebles genere más de \$300 millones al año en ingresos para las escuelas.

¿Cómo me afectarán los impuestos suplementarios sobre bienes inmuebles?

Si usted no tiene planes de comprar un bien inmueble nuevo o realizar una construcción nueva, este impuesto nuevo no le afectará en lo absoluto. Pero si usted desea hacer cualquiera de estas dos, se le pedirá que pague por un impuesto suplementario sobre bienes inmuebles que se

convertirá en un gravamen cargado a su propiedad para la fecha de cambio de propietario o la fecha en la que se complete la construcción nueva.

¿Cuándo y cómo se me facturará esto?

No es fácil predecir el “cuándo”. Podría facturarse en tan solo tres semanas, o bien podría tardarse más de seis meses. El “cuándo” dependerá de cada condado y la carga de trabajo del evaluador del condado, el controlador o auditor del condado y el recaudador de impuestos del condado. El evaluador tasaré su propiedad y le aconsejará sobre el nuevo monto suplementario de valoración. Para entonces, usted tendrá la oportunidad de debatir sobre su valoración, solicitar una exención de propietario e informarse sobre su derecho de presentar una apelación de la valoración. El condado calculará entonces el monto del impuesto suplementario y el recaudador le enviará una factura de impuesto suplementario por correo. La factura de impuesto suplementario indicará, entre otras, la siguiente información: el monto del impuesto suplementario y la fecha en la cual los impuestos se vencerán.

¿Puedo pagar mi factura de impuesto suplementario en plazos?

Todos los impuestos suplementarios del registro garantizado son pagaderos en dos plazos iguales. Los impuestos son pagaderos en la fecha en la que la factura sea enviada y se vencen en fechas especificadas, dependiendo del mes en que la factura se envíe, como sigue:

(1) Si la factura es enviada entre los meses de Julio y Octubre, el primer plazo se vencerá el 10 de Diciembre del mismo año. El segundo plazo se vencerá el 10 de Abril del año siguiente.

(2) Si la factura se envía entre los meses de Noviembre y Junio, el primer plazo se vencerá el último día del mes después del mes en el que se haya enviado. El segundo plazo se vencerá el último día del cuarto mes calendario tras la fecha en la cuál el plazo se vence.

¿Cómo se determinará el monto de mi factura?

Existe una fórmula que se usa para determinar su factura de impuestos. El total de tasación suplementaria se prorrateará basado en el número de meses que queden hasta el final del año fiscal, el 30 de Junio.

¿Puede darme una idea sobre cómo funciona el factor de prorrateo?

El impuesto suplementario entra en vigor el primer día del mes después del mes en el cuál el cambio de propiedad o la finalización de la construcción nueva tuviera lugar. Si la fecha efectiva es el 1 de Julio, no habrá tasación suplementaria sobre el actual registro tributario, y toda la tasación suplementaria será hecha al registro tributario en preparación, el cuál reflejará el valor total en efectivo. En caso de que la fecha de entrada en vigor no sea el 1 de Julio, la tabla de factores representada en la siguiente tabla será usada para computar la tasación suplementaria en el actual registro tributario.

Si la fecha efectiva es:	El factor de prorrateo es:
1 de Agosto	.92
1 de Septiembre	.83
1 de Octubre	.75
1 de Noviembre	.67
1 de Diciembre	.58
1 de Enero	.50

Si la fecha efectiva es:	El factor de prorrateo es:
1 de Febrero	.42
1 de Marzo	.33
1 de Abril	.25
1 de Mayo	.17
1 de Junio	.08

EJEMPLO: El auditor del condado determina que los impuestos de bienes inmuebles suplementarios sobre su nuevo hogar serían de \$1,000 por un año completo. El cambio de propietario se dió el 15 de Septiembre, siendo la fecha de entrada en vigor el 1 de Octubre: los impuestos sobre bienes inmuebles suplementarios estarían, por lo tanto, sujetos a un factor de prorrateo de 0.75, y su impuesto suplementario sería de \$750.

¿Mis impuestos se prorratearán en fideicomiso?

No, a diferencia de sus impuestos anuales regulares, el impuesto suplementario es un impuesto de pago único que data desde la fecha en la que usted toma posesión de su propiedad o completa la construcción hasta el final del año fiscal, el 30 de Junio. La obligación para este impuesto corre únicamente por parte del dueño del bién inmueble.

Reimpreso con el permiso de California Land Title Association (La Asociación sobre Títulos de Propiedad de California)

{4.11.13}

Old Republic brinda esta información como un servicio gratuito y no garantiza ni declara su exactitud.

Old Republic recomienda encarecidamente que los consumidores soliciten asesoramiento y orientación de abogados especializados en impuestos de bienes inmuebles y/o profesionales de impuestos sobre bienes inmuebles, a fin de obtener información más detallada y actualizada sobre impuestos de bienes inmuebles y en cuanto a cualquier asunto que les afecte directamente.