

Información sobre Tasación para Dueños de Propiedades en el Condado de Santa Clara

Incluye información actual sobre la Propuesta 13 y Disposiciones Suplementarias de Impuestos sobre Propiedades

LAWRENCE E. STONE

Tasador

Oficina del Tasador, Condado de Santa Clara

County Government Center, East Wing

70 West Hedding Street

San Jose, California 95110-1771

www.scc-assessor.org

¿Qué hace el Tasador?

El Tasador es responsable de ubicar toda propiedad imponible en el Condado, identificar la titularidad, establecer un valor para toda propiedad sujeta a tasación de propiedad local, listar el valor de toda propiedad en la lista de tasación y aplicar toda exención legal.

Al contrario de la opinión popular, el Tasador del Condado de Santa Clara no calcula las cuotas impositivas sobre propiedades, no cobra los impuestos sobre propiedades, no establece las leyes impositivas para propiedades, no fija las normas por las cuales las propiedades son valoradas ni establece las tasas impositivas sobre las propiedades.

Para llevar un control de las parcelas imponibles y su ubicación, un equipo de técnicos dibujantes profesionales ha preparado y mantiene una serie de mapas de parcelas del Tasador, lo que consiste de 213 libros de mapas.

El Condado de Santa Clara contiene 445,000 parcelas. Existen aproximadamente 100,000 cambios en la titularidad de las propiedades anualmente, tal como lo reflejan las escrituras archivadas en la Oficina del Registrador del Condado.

Para establecer el valor de cualquier parcela, podría ser que el Tasador tenga que saber el precio de compra (si lo hubiera), el precio de venta de propiedades similares, el costo de sustitución, los costos operativos y de reparación, los ingresos por alquiler que la propiedad podría generar y otros hechos relevantes que afectan el valor de la propiedad.

Tasación de propiedades y la Propuesta 13

La Propuesta 13, la cual fue aprobada por los votantes en junio de 1978, es una enmienda constitucional que limita la tributación de propiedades en California. Ésta restringe tanto la tasa impositiva como la tasa de incremento en la valoración de bienes raíces tal como sigue:

- La cantidad máxima de impuesto sobre propiedades no puede exceder el 1% del valor imponible de la propiedad, más bonos aprobados por los votantes, honorarios por servicios, bonos para mejoras y tasaciones especiales.

- El valor base original de una propiedad es su valor de mercado para 1975-76.

Un nuevo valor base se establece por revaloración cada vez que hay un cambio en la titularidad o una nueva construcción. Excepto en casos de cambio en la titularidad o nueva construcción, el valor base es incrementado en un 2% por año (o menos si el IPC de California es menor a 2%).

- La propiedad personal, embarcaciones, aviones y ciertas propiedades restringidas están sujetas a revaloración anual.

Para bienes raíces, el valor base ajustado es el límite superior del valor para propósitos de impuestos sobre propiedades.

Disminución de valores

Cada vez que el valor actual de una propiedad disminuye por debajo de su límite superior de acuerdo a lo establecido por el valor base ajustado, habrá una reducción temporal del valor de tasación. Cada año subsiguiente, el valor será establecido ya sea a su valor base ajustado o a su valor actual, el que sea menor. Sin embargo, en cualquier año, el valor actual de tasación puede ser incrementado en más del 2% hasta que el valor de mercado actual equivalga al valor base ajustado actual.

Revaloración por cambio de titularidad

Cuando hay una transferencia, el Tasador determina si se requiere una revaloración según las leyes del Estado. Si es requerida, se realiza una valoración para determinar el nuevo valor base de la propiedad. El precio de venta, si se conoce, es un fuerte indicador, pero no es el único factor en el establecimiento del valor. El dueño de la propiedad es entonces notificado de la nueva valoración y tiene derecho a apelar tanto el valor como la decisión de revaloración.

La revaloración de la propiedad adquirida por herencia producto de una sucesión o de un fideicomiso activo ocurre en la fecha de la muerte del antiguo dueño, no en la fecha de la distribución al beneficiario. Se realizará una tasación en nombre de la sucesión, aun si la propiedad es vendida en lugar de ser distribuida a los herederos.

Exclusiones de la revaloración

Algunos cambios en titularidad pueden ser excluidos de la revaloración, si se presente un reclamo a tiempo ante la Oficina del Tasador. Los formularios de reclamo están disponibles en línea en www.scc-assessor.org. Algunas de las exclusiones comunes son: 1) la transferencia de propiedad entre padres e hijos, 2) la sustitución de la vivienda principal para una persona discapacitada, 3) personas de la tercera edad mayores de 55 años que sustituyen su vivienda principal por una de valor igual o menor. Si la residencia de sustitución no se encuentra en el Condado de Santa Clara, se deberá contactar al Tasador del nuevo condado para determinar si la transferencia del valor base será aceptada.

Reporte preliminar de cambio de titularidad

Las leyes del Estado requieren que el adquirente presente un Reporte Preliminar de Cambio de Titularidad ante el Registrador del Condado al registrar ciertos documentos.

El no presentar este formulario resultará en una tarifa adicional de registro de \$20.00. La información provista en este formulario es necesaria para asistir al Tasador en el cumplimiento de ciertas responsabilidades legales. Este no es un documento público.

Revaloración por nueva construcción

Cada ciudad y el Condado envía copias de todos los permisos de construcción al Tasador. Si la construcción es nueva (tal como la adición de una habitación), se requiere una revaloración. Los trabajos de mantenimiento no requieren una revaloración. En la valoración de una nueva construcción, el valor de mercado es determinado y agregado al valor de la propiedad existente. El valor de tasación de la propiedad existente no cambia. Una vez notificado del valor de la nueva construcción, el dueño de la propiedad puede apelar tanto el valor como la decisión de revaloración. Se podrían excluir de la revaloración ciertos tipos de construcciones nuevas, tales como para la residencia de personas discapacitadas, para añadir rociadores contra incendios, para renovar edificios de mampostería no reforzados y para hacer reparaciones por desastres. Los formularios de reclamo están disponibles en la División de Bienes Raíces o en línea.

Tasación suplementaria

Cada vez que se realiza una revaloración debido a cambios en la titularidad o a la finalización de una nueva construcción, se emite una **Tasación Suplementaria**. La cuota impositiva suplementaria se basará en la diferencia entre el valor anterior y la nueva revaloración. Este valor es prorrateado por el número de meses remanentes en el año fiscal que finaliza el 30 de junio. La cuota impositiva suplementaria es aparte y adicional a la cuota impositiva regular. Normalmente, no es prorrateada en la escrituración durante la compra ni es pagada por el prestamista a través de una cuenta de reserva. Previo a la emisión de una cuota impositiva suplementaria, se enviará por correo un aviso de tasación suplementaria al propietario a la dirección en los registros. El propietario tiene derecho a presentar una solicitud apelando el valor o la decisión de revaloración dentro de 60 días desde la fecha del aviso.

Propiedad personal comercial

A diferencia de los bienes raíces, la propiedad comercial es tasada anualmente. Todo dueño de negocio debe presentar una declaración de propiedad cada año, detallando los costos de todas las provisiones, equipos e instalaciones fijas en cada lugar. Los inventarios comerciales están exentos de impuestos.

Embarcaciones y aviones

Las embarcaciones y los aviones son imponibles y están sujetos a valoración anual. Su valor es determinado mediante la revisión del precio de compra y las ventas de embarcaciones y aviones comparables. La información sobre su ubicación y titularidad es obtenida a través del Departamento de Vehículos Motorizados, la Guardia Costera de los Estados Unidos, la Administración Aeronáutica Federal y mediante inspecciones en sitio.

Casas móviles

Toda casa móvil nueva comprada después del 30 de junio de 1980 y aquéllas sobre cimientos permanentes, están sujetas a impuestos sobre propiedades. Al igual que con los

bienes raíces, el valor de tasación de las casas móviles está sujeto a las limitaciones establecidas por la Propuesta 13. A menos que se conviertan voluntariamente a una tasación de impuestos locales, las casas móviles compradas antes del 30 de junio de 1980 generalmente no están sujetas a impuestos sobre propiedades. En cambio, se requiere el pago de tarifas para licencia por medio del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del Estado (1-800-952-8356).

Notificación

Los avisos de tasación son enviados por correo a los dueños de propiedades anualmente, indicando el valor imponible de la propiedad. Los avisos son enviados a la dirección del dueño de la propiedad que aparece en los registros del Tasador. Si usted no está de acuerdo con la valoración del Tasador de su propiedad, puede presentar en la Oficina del Tasador, antes del 15 de junio, cualquier información objetiva pertinente que usted considere importante para determinar el valor de mercado de su propiedad. Si el Tasador está de acuerdo en que una reducción es apropiada, se enviará un nuevo aviso antes del 1º de julio.

Solicitud de apelación de la tasación

Si aún existe una diferencia de opinión después del 1º de julio, usted puede presentar una solicitud para la reducción en el valor a ser considerada por la Junta de Apelaciones de Tasación. Para las cuotas impositivas regulares, se debe presentar una solicitud entre el 2 de julio y el 15 de septiembre ante el Secretario de la Junta de Apelaciones. En el caso de tasaciones suplementarias o correcciones en la lista, la solicitud debe ser presentada dentro de 60 días de la fecha del aviso.

Efectos de una apelación en su cuota impositiva

- Si la Junta de Apelaciones ordena una disminución en el valor actual por debajo del valor base ajustado de la propiedad (su límite superior), la reducción en valor, y la correspondiente reducción en impuestos, se aplica sólo para la cuota impositiva para el año en el cual la solicitud fue presentada. El valor de la Junta no produce efecto alguno sobre el valor de la propiedad ni sobre los impuestos para los años subsiguientes.
- Si la Junta ordena un cambio en el valor anual base establecido por el Tasador para una nueva construcción o cambio en la titularidad, la reducción en el valor se aplica para la(s) cuota(s) impositiva(s) para el año en el cual la solicitud fue presentada, y establece el valor base para los años futuros. La reducción se aplica para cuotas impositivas suplementarias o corregidas solamente si la solicitud fue presentada dentro de los 60 días de la fecha del aviso de tasación suplementaria o del aviso de corrección en la lista.
- El Funcionario de Audiencias Legales puede oír la revisión de la decisión de revaloración de una propiedad.

Fechas importantes para los dueños de propiedades

1º de enero – La fecha del gravamen para la tasación de propiedades en la lista de tasación es 12:01 AM del 1º de enero de cada año.

15 de febrero – Fecha tope legal para la oportuna presentación de reclamos para toda exención incluyendo, entre otras, dueños de vivienda, veteranos discapacitados, exenciones para cementerios, iglesias, colegios universitarios y asistencia social.

1º de abril – Fecha tope para presentar Declaraciones de Propiedad Comercial.

10 de abril – Último día para pagar sin penalización segundas cuotas de impuestos garantizados sobre propiedades.

1º de julio – La Lista de Tasación es entregada al Contralor del Condado.

2 de julio al 15 de septiembre- Período para la presentación de solicitudes para audiencias de apelación de tasación ante el Secretario de la Junta de Apelaciones.

31 de agosto – Último día para pagar impuestos no garantizados sin penalización.

10 de diciembre – Último día para pagar primeras cuotas de impuestos garantizados sobre propiedades sin penalización, y fecha tope para presentar una solicitud de exención por retraso para dueños de vivienda y veteranos.

Cómo calcular sus impuestos

El impuesto máximo sobre propiedades no puede exceder el 1% del valor de tasación de la propiedad, más el endeudamiento por bonos aprobado por los votantes, tarifas, bonos de mejoras y tasaciones especiales.

Ítems incluidos en las cuotas impositivas

Una cuota impositiva puede incluir otras tasaciones especiales que no son impuestos sobre propiedades, sino tasaciones cobradas por el Cobrador de Impuestos del Condado actuando para el organismo público que las impuso. Estas tasaciones incluyen bonos de mejoras, bonos Mello-Roos, tarifas por servicios, gravámenes y tasaciones directas. Cada tasación especial es listada según el organismo y el monto en dólares. Todas las preguntas acerca de estos cargos deben ser dirigidas al organismo apropiado.

Impuestos sobre propiedades aplicados al valor de la propiedad

El Condado de Santa Clara está dividido en alrededor de 800 áreas de tasas impositivas, cada una con una singular combinación de organismos de imposición de impuestos y tasaciones especiales. Un Área de Tasa Impositiva típica tiene tasas impositivas por cada \$100 de valor de tasación que incluye una tasa base del 1% del valor = \$1.00, bonos del condado = \$0.0388, bonos escolares = \$0.100, bonos para el agua = \$0.010, total = \$1.488. El cálculo de la cuota impositiva para una vivienda con un valor de tasación de \$500,000 ubicada en un área de tasa impositiva típica sería como sigue:

Valor de Tasación	Tasa de Impuestos por \$100	Impuesto
\$500,000	1.1488	\$5,744.00
Menos exención a propietarios		
\$7,000	1.1488	(\$80.42)
Total de Impuestos sobre propiedades		\$5,663.58

Asignación de ingresos por impuestos sobre propiedades

Las recaudaciones provenientes de impuestos son asignadas por la Contraloría del Condado. Los pagos de tasaciones especiales y bonos son realizados directamente al organismo que los impuso. La tasa impositiva base del 1% es asignada a todos los gobiernos locales aproximadamente como sigue:

Distritos Escolares 52 %

Organismos de Reurbanización 12 %

Ciudades 9 %

Fondo General del Condado 12 %

Distritos Especiales 6 %

Colegios Comunitarios 9 %

Exenciones de los impuestos sobre propiedades

La exención a la cual la mayoría de los contribuyentes tiene derecho es la Exención para Dueños de Vivienda. Las personas que son dueñas y ocupantes de una vivienda como su lugar de residencia principal en la fecha del gravamen (1° de enero), son elegibles para recibir una exención de hasta \$7000 del valor de tasación de la vivienda. La ley dispone que una vez presentado el reclamo para Exención para Dueños de Vivienda, no es necesario presentarlo cada año, siempre y cuando el dueño de la propiedad siga siendo el propietario y ocupante de la residencia.

La ley estatal también dispone la Exención para Veteranos Discapacitados. Aquellos veteranos totalmente discapacitados clasificados como relacionados al servicio en un 100% podrían recibir hasta \$150,000 de reducción en el valor de tasación de su vivienda. Los cónyuges sobrevivientes no casados de veteranos discapacitados relacionados al servicio en un 100% y los cónyuges sobrevivientes no casados de personas que fallecieron durante el servicio activo, clasificados como relacionados al servicio, también podrían clasificar para esta exención.

Los formularios de reclamo para exención son enviados por correo a los nuevos dueños de vivienda que han registrado un cambio en la titularidad en los últimos 12 meses. Si usted no ha recibido un formulario de reclamo a más tardar el 15 de enero y piensa que reúne los requisitos para recibir la Exención para Dueños de Vivienda, llame a la Oficina del Tasador (299-6460) para solicitar que se le envíe el formulario de reclamo.

Ayuda con el pago de impuestos

Las personas de la tercera edad (de 62 años o más), las personas ciegas o discapacitadas con ingresos limitados podrían calificar para un reembolso de una porción de sus impuestos sobre propiedades bajo el Programa de Asistencia para Dueños de Vivienda. Para información **específica acerca de Asistencia para Dueños de Vivienda**, llame a Franchise Tax Board al 1-800-868-4171.

Las personas de la tercera edad (de 62 años o más), las personas ciegas o discapacitadas

también podrían calificar para la Ley de Postergación de Impuestos sobre Propiedades. Esto les permite a las personas de la tercera edad calificadas hacer que el Estado pague todos o parte de los impuestos sobre propiedades para sus viviendas. Para información **específica acerca de la Postergación de Impuestos sobre Propiedades**, llame a la Contraloría del Estado al 1-800-952-5661.

Términos que usted debería conocer

Valor base ajustado: El valor base de una propiedad será ajustado cada año según el cambio en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de California, pero en no más del 2%. El valor base ajustado es el límite superior del valor imponible cada año.

Año base: El año de tasación 1975-76 sirve de año base original. De ahí en adelante, cualquier año de tasación en el cual bienes raíces o una porción de los mismos son adquiridos, son de construcción nueva o cambian de titularidad, se convertirá en el año base a utilizar para determinar el valor total en efectivo de dichos bienes raíces o la porción de los mismos.

Nuevo valor de año base: El valor total en efectivo de una propiedad en la fecha en la cual cambia de titularidad, o de una nueva construcción en la fecha en la cual es completada.

Mejoras: El valor de edificios o estructuras existentes en el terreno, ya sean nuevas o antiguas. Las mejoras podrían también incluir ciertas instalaciones fijas comerciales e industriales, y algunos viñedos y plantas agrícolas comerciales.

Nueva construcción: La construcción de nuevos edificios, una adición a un edificio existente o la alteración de edificios existentes, si la alteración convierte la propiedad a otro uso o extiende la vida económica de la mejora.

Propiedad personal: Toda propiedad que no sea bienes raíces, incluyendo aviones, embarcaciones y propiedad comercial, tal como computadoras, provisiones, muebles, maquinaria o equipos. El inventario comercial está exento.

Propiedad garantizada: Propiedad en la cual los impuestos sobre propiedades son un gravamen en los bienes raíces.

Tasaciones especiales: Cargos directos en la propiedad los cuales se incluyen en el total de la cuota impositiva, pero que no se basan en la valoración de la propiedad hecha por el Tasador. Algunos ejemplos son un cargo por servicios de alcantarillado, un impuesto sobre parcelas para escuelas o una tasación en beneficio de bibliotecas.

Tasa impositiva: La tasa impositiva ad valorem (sobre el valor) máxima es del 1% del valor de tasación neto de la propiedad. Adicionalmente, la tasa incluirá un monto necesario para hacer el pago anual del capital más intereses sobre los bonos de obligación general u otro endeudamiento aprobado por los votantes. Esta tasa impositiva es dividida entre el Condado, las ciudades, las escuelas y los distritos especiales.

Propiedad no garantizada: Propiedad en la cual los impuestos sobre propiedades no son un gravamen en los bienes raíces sobre los cuales está ubicada, incluyendo propiedad personal o mejoras ubicadas sobre terrenos arrendados.

Para obtener información sobre tasaciones:

Valor de bienes raíces 408-299-5300

Negocios, casas móviles, embarcaciones, aviones 408-299-5400

Exenciones de impuestos sobre propiedades 408-299-6460

Su APN o el nombre de un propietario 408-299-5500

Revaloración por cambio en la titularidad 408-299-5540

Mapas 408-299-5550

FAX 408-298-9446

Sitio web www.scc-assessor.org

Para obtener más información acerca de las cuotas impositivas, pagos, morosidad o el número de teléfono del organismo apropiado a contactar acerca de una tasación especial, diríjase a la Oficina de Recaudación de Impuestos o llame al 408-808-7900

Para presentar una apelación de tasación, llame al 408-299-5001 ó diríjase al Secretario de la Junta de Apelaciones de Tasación:

Clerk of the Assessment Appeals Board
County Government Center, Tenth Floor, East Wing
70 West Hedding Street
San Jose, CA 95110