

Guía del Consumidor: Impuestos sobre la Propiedad

Dondequiera que compre una casa en Estados Unidos, los impuestos sobre la propiedad son una realidad al ser propietario. Un agente REALTOR® puede ayudarle a ponerse en contacto con un experto en impuestos en su zona, pero aquí tiene los conceptos básicos:

¿Qué son los impuestos sobre la propiedad?

Los impuestos sobre la propiedad son cargos sobre su terreno y propiedad, basados en el valor de su propiedad, recaudados por el gobierno local. Los ingresos generados se utilizan a menudo para financiar necesidades comunitarias como escuelas, departamentos de policía y bomberos, y mantenimiento de carreteras. Algunos estados también gravan bienes personales, como automóviles y embarcaciones.

¿Puedo saber el impuesto sobre la propiedad de una casa antes de comprarla?

Los listados de bienes raíces, generalmente de su servicio local de listados múltiples, suelen incluir información sobre los impuestos anuales de una propiedad. También puede preguntar directamente al vendedor sobre su última factura de impuestos y cuándo se realizó la última retasación de la propiedad. Dependiendo de la ubicación, el valor catastral de la propiedad (que es diferente y generalmente menor al valor de mercado) puede aumentar según el monto que pague por ella.

¿Cómo se calculan los impuestos sobre la propiedad?

Las tasas impositivas varían considerablemente según el lugar de residencia. El método más común para calcular los impuestos sobre la propiedad es multiplicar el valor catastral que su gobierno local asigna a su propiedad, menos cualquier reducción de impuestos, por la tasa impositiva local. El valor catastral generalmente se calcula como un porcentaje del valor de mercado de la propiedad. Refleja la calidad y el estado general de la propiedad, las viviendas comparables en la zona y las condiciones del mercado, entre otros factores.

El otro componente de la ecuación es la tasa impositiva, a menudo llamada tasa millage ("millage"), que equivale al impuesto predial que debe pagar por cada \$1,000 del valor de su propiedad. Por ejemplo, si la tasa impositiva es de \$0.005, el valor catastral de su vivienda es de \$200,000 y no cumple los requisitos para obtener reducciones de impuestos, se aplicaría el siguiente cálculo: (\$200,000 en valor catastral - \$0 en reducciones de impuestos) x \$0.005 tasa impositiva = \$1,000 en impuesto predial.

¿Existen exenciones del impuesto predial?

Algunos propietarios de viviendas pueden calificar para programas de exención de impuestos que pueden reducir, o incluso eliminar, su factura de impuestos prediales. Las personas mayores, los veteranos, las personas con discapacidad y los cónyuges sobrevivientes son algunos de los grupos de propietarios que pueden ser elegibles. Además, la mayoría de los estados ofrecen una exención del impuesto a la vivienda familiar para las residencias principales. Los programas y los criterios de elegibilidad varían según el estado, por lo que debe consultar con un experto en impuestos para determinar qué programas pueden aplicar.

¿Cómo pago mis impuestos prediales?

El método más común para pagar los impuestos prediales es a través de una cuenta de depósito en garantía, donde se retiene una parte de su pago hipotecario mensual y se paga automáticamente a su factura de impuestos cuando vence. Puede optar por pagar sus impuestos por su cuenta, aunque en algunos casos su prestamista podría exigirle que utilice una cuenta de depósito en garantía para garantizar que los pagos se realicen a tiempo.

¿Con qué frecuencia se retasan las propiedades?

Por lo general, las propiedades se retasan anualmente para garantizar que cualquier mejora en la comunidad, como la construcción de una nueva escuela, o en la casa, como la terminación de un sótano, se incluya en el valor catastral de su residencia.

¿Puedo impugnar mi tasa de impuesto predial?

Si considera que sus impuestos prediales son injustos (es decir, que su casa no vale tanto como se tasó), puede apelar la tasación y solicitar una segunda tasación de la propiedad. Normalmente, el plazo para presentar una apelación es

breve, así que asegúrese de seguir atentamente las instrucciones y los plazos de su municipio local.

¿Qué son los impuestos de transferencia?

Además del impuesto predial anual, los impuestos de transferencia son una tarifa única que se cobra cuando la titularidad de una propiedad cambia de manos entre el vendedor y el comprador. Los impuestos de transferencia son un factor importante que puede afectar el coste total de la compra o venta de una propiedad. Las tasas varían según la ubicación, y tanto el comprador como el vendedor pueden pagar el impuesto, según las leyes locales. Por lo tanto, asegúrese de trabajar con su agente y asesor legal para negociar los términos de su contrato de compraventa.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte con su agente inmobiliario o abogado para obtener más información sobre las leyes estatales donde va a comprar una vivienda. Visite [facts.realtor](https://www.factsrealtor.com) para obtener más información y recursos.