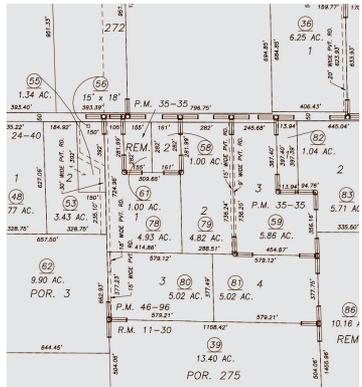


GUÍA DEL PROPIETARIO DEL CONDADO DE TULARE



Tara K. Freitas, CPA

Valuadora/secretaria de registro del condado de Tulare

221 S. Mooney Blvd., Room 102-E

Visalia, CA 93291

559-636-5100

tularecounty.ca.gov/assessor/



INTRODUCCIÓN

Gracias por su interés en la Oficina del Valuador del condado de Tulare. Este folleto contiene información sobre la tasación de bienes inmuebles y propiedad comercial y las diferentes formas de ahorrar en sus impuestos a la propiedad.

Las leyes estatales exigen que todas las propiedades estén sujetas a fiscalización, a menos que estén exentas por cualquier motivo. Los impuestos a la propiedad ayudan a pagar los servicios que son vitales para la seguridad, la salud y el bienestar de la comunidad. Los impuestos a la propiedad locales dan financiamiento a las ciudades, los condados y los distritos especiales y el mayor porcentaje sirve para el sostenimiento de la educación pública.

La mayoría de las tasaciones se inician cuando se registran escrituras públicas, lo que indica sobre un cambio de propietario; se aprueban permisos de construcción, lo que indica que se está iniciando una nueva construcción; o se reporta al valuador la adquisición de una propiedad comercial.

La propuesta 13, aprobada por los votantes de California en 1978, creó un sistema de impuestos basados en la adquisición que limita el crecimiento anual de la tasación de propiedades inmuebles al 2 % o la tasa de inflación, lo que sea menor. Los valores de propiedad inmueble sujetos a impuestos se establecen o modifican cuando se vende una propiedad imponible, se hace una nueva construcción en esta o cuando hay una disminución en el valor de mercado.

Las propiedades que pertenecen a y las usan organizaciones educativas, benéficas, religiosas o gubernamentales podrían estar exentas de ciertos impuestos a la propiedad. Los propietarios también podrían calificar para ciertas exclusiones descritas en este folleto.

Mi personal y yo atendemos con agrado a los residentes y propietarios comerciales del condado de Tulare. No dude en comunicarse con nosotros si tiene alguna pregunta o sugerencia sobre cómo podemos atenderlo mejor.

Tara K. Freitas, CPA

Valuadora/secretaria de registro del condado de Tulare

EL VALUADOR

El Valuador tiene la responsabilidad de encontrar y tasar anualmente todas las propiedades dentro del condado, como lo exige la ley. El Valuador debe hacer y presentar una lista de tasación antes del 1 de julio de cada año. La lista de tasación se convierte en la base que se usa para imponer los impuestos a la propiedad que se recolectan y distribuyen al estado (escuelas), ciudades, agencias de desarrollo, distritos especiales y al condado de Tulare.

El Valuador:

- Valúa todas las propiedades comerciales e inmuebles del Condado.
- Audita a las entidades que hacen negocios en el Condado.
- Procesa todas las exenciones relacionadas con los impuestos a la propiedad en el Condado.
- Establece y mantiene un conjunto de aproximadamente 5,800 mapas para fines de valuación, que delimitan cualquier lote de tierra en el Condado. Estos mapas de lotes sirven de base para la tasación de los bienes inmuebles en el condado de Tulare para aproximadamente 159,000 lotes. Estos mapas se actualizan constantemente para reflejar las nuevas subdivisiones y mediciones. Los mapas están disponibles para su revisión en la Oficina del Valuador y en el sitio web del Valuador del condado de Tulare. También se pueden comprar copias impresas de tamaño completo (11 in X 17 in) en la Oficina del Valuador.
- Presta un servicio de información pública para ayudar a los contribuyentes con preguntas relacionadas con su propiedad y las prácticas de tasación.

Algunas cosas que no hace el Valuador:

- Fijar tasas de impuesto a la propiedad.
- Calcular facturas del impuesto a la propiedad.
- Enviar por correo las facturas de impuestos.
- Establecer leyes de impuestos a la propiedad.
- Recolectar impuestos a la propiedad.
- Presentar gravámenes por morosidad en el impuesto a la propiedad.

Para establecer el valor de cualquier lote de propiedad, el Valuador podría tener que saber el precio de compra (si lo hay), los precios de venta de propiedades similares, el costo de reemplazo, el alquiler que podría devengar, cuánto se necesita para que esté en funcionamiento y mantenerla en buenas condiciones y todas las personas que tengan algún interés legal/beneficio en la propiedad.

PROPUESTA 13

La propuesta 13 que aprobaron los votantes en junio de 1978, incorporó el Artículo XIII A a la Constitución de California; esta sección cambió sustancialmente la tributación de los bienes inmuebles en California. Como consecuencia, las propiedades se valúan en su valor justo de mercado en la fecha en que se adquirieron. El precio de compra generalmente se convierte en el "valor base" imponible (valor de la Propuesta 13) en esa fecha. De allí en adelante, el valor de la Prop. 13 para los bienes inmuebles se limita a no más de un 2 % de aumento al año. Por ejemplo, si compra una propiedad que está valorada en \$200,000, los impuestos anuales se basan en \$200,000 el primer año, se calcula en \$204,000 ($\$200,000 \times 1.02$) en el segundo año y en \$208,080 ($\$204,000 \times 1.02$) el tercer año, etc.

La propiedad se grava en 1 % de su valor tasado más cualquier bono o cargo que hayan aprobado los votantes.

Los bienes inmuebles solo se pueden volver a tasar cuando cambia el propietario, hay una nueva construcción o se restablece el valor base anual según una revisión de la Propuesta 8 (ver siguiente sección). Los bienes muebles comerciales, barcos, aviones y ciertas propiedades restringidas están sujetos a una tasación anual.

Excepto por estos casos, ningún aumento en el valor tasado de cualquier propiedad inmueble puede exceder el 2 % anual sin importar la tasa de inflación.

PROPUESTA 8

La Propuesta 8, que fue aprobada en noviembre de 1978 y enmendada con el Artículo XIII A, permite que el Valuador reduzca temporalmente las tasaciones cuando el valor del mercado el 1 de enero sea menor que el valor de año base calculado según la tendencia (valor de la Prop. 13). Cada caso se revisa individualmente cuando el propietario del inmueble lo pide o se revisa automáticamente si el Valuador determina que esto se justifica. Cuando se hace la reducción de la Prop. 8, el valor de la

propiedad se revisa anualmente para determinar si el valor de mercado es menor que el valor de la Prop. 13 y se inscribe el menor de los dos. Los valores de la Prop. 8 pueden aumentar o disminuir en cualquier cantidad según la fluctuación del mercado, lo que difiere del límite de 2 % de la Prop. 13. En ningún caso puede inscribirse un valor que sea mayor que el valor de la Prop. 13 de la propiedad.

TASACIÓN SUPLEMENTARIA

Cuando se hace una nueva tasación de un bien inmueble por cambio de propietario o una nueva construcción, a menudo se crea una tasación suplementaria que refleje la diferencia entre la tasación anterior y la nueva tasación. Esta diferencia en el valor se prorratea sobre la base del número de meses que quedan del año fiscal, que termina el 30 de junio. Esta factura es adicional a la factura fiscal anual regular. Dado que es frecuente que los prestamistas hipotecarios no paguen las tasaciones suplementarias con las cuentas de depósitos en garantía del propietario, los nuevos propietarios deben estar enterados de su obligación de pagar las tasaciones suplementarias.

Antes de la emisión de las facturas de impuesto suplementarias se envían avisos de la tasación suplementaria por correo a los propietarios del inmueble. Los datos impresos en el aviso sirven como el inicio del período de 60 días que tienen los propietarios de inmuebles para presentar una apelación de la tasación si no están de acuerdo con la tasación suplementaria. Dado los requisitos legales y de carga de trabajo, generalmente toma varios meses generar una factura de impuestos suplementaria. Si adquirió un bien inmueble o hizo mejoras al bien inmueble después del 1 de enero y antes del 31 de mayo, podría recibir dos facturas de impuestos suplementarias.

REPORTE PRELIMINAR DE CAMBIO DE PROPIETARIO

La ley del Estado exige que los propietarios presenten un Preliminary Change of Ownership Report, (Reporte preliminar de cambio de propietario, PCOR) ante el registrador del condado de Tulare cuando se registren ciertos documentos, como escrituras públicas. El PCOR no está disponible para inspección pública como un documento registrado. Si no se presenta el formulario oportunamente, el registrador cobrará otro cargo de registro de \$20. La ley aún exige que se presente un PCOR incluso después de que se haya cobrado el otro cargo. La información que se incluye en este formulario ayuda a la Oficina del Valuador para desempeñar sus tareas.

BIENES MUEBLES COMERCIALES

A diferencia de la propiedad inmueble, los bienes muebles comerciales se revalúan anualmente. Los propietarios de empresas con bienes muebles de \$100,000 o más, o a quienes el Valuador se los pide, están obligados por ley a presentar una declaración de propiedad comercial. Los propietarios de empresas deben reportar minuciosamente los costos de todos los suministros, equipo y accesorios en cada lugar. Si usted es propietario, reclama, tiene o controla el equipo el 1 de enero, podría ser gravable para usted. Si el equipo está en alquiler con opción a compra o en alquiler el 1 de enero, se debe reportar y valorar. El inventario de la empresa está exento de impuestos. Aunque es posible que usted ya no sea propietario de la empresa, se le exige que complete la declaración de la propiedad y diga al Valuador el nombre del nuevo propietario, la dirección y la fecha de venta.

BARCOS Y AERONAVES

Los barcos y aeronaves están sujetos a impuestos y se tasan anualmente. Sus valores imponibles se determinan revisando los precios de compra, la venta de barcos y aeronaves comparables, los libros contables y las guías que da la State Board of Equalization. La información de dónde está y del propietario se obtiene en el Departamento de Vehículos Automotores (Department of Motor Vehicles), de la Guardia Costera de Estados Unidos (United States Coast Guard), la Administración Federal de Aviación (Federal Aviation Administration), administradores del aeropuerto e inspecciones en el lugar.

CASAS PREFABRICADAS / CASAS MÓVILES

Todas las casas prefabricadas que se hayan comprado después del 30 de junio de 1980, y las que se fijaron a cimientos permanentes, están sujetas a los impuestos a la propiedad locales. Al igual que con los bienes inmuebles, la valor de tasación de las casas prefabricadas no puede aumentar más del 2 % anual, a menos que haya un cambio de propietario o una nueva construcción. Las casas prefabricadas que se hayan comprado antes del 30 de junio de 1980 no siempre están sujetas a los impuestos a la propiedad locales. En muchos casos, para estas casas se impone un cargo a la licencia del auto en lugar de los impuestos locales a la propiedad del Department of Housing and Community Development (Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad, HCD) del Estado. Para obtener más información, puede llamar al HCD al 1-800-952-8356.

Si una casa prefabricada se destruye en un desastre natural, como incendio, hay disposiciones legales disponibles para solventar una carga impositiva injusta.

APELACIONES DE TASACIÓN

Las tasaciones se pueden impugnar formalmente las presentando una solicitud de Apelación de tasación. La Assessment Appeals Board, (Junta de Apelaciones de Tasación, AAB) es una entidad independiente cuya función es resolver disputas entre el Valuador del Condado y los contribuyentes sobre los valores de la propiedad tasada localmente. En el condado de Tulare, la AAB tiene un panel de cinco miembros profesionales de bienes raíces nombrados por la Junta de Supervisores del Condado de Tulare. La junta usa el testimonio y la evidencia que presentan los propietarios (o sus agentes) y la Oficina del Valuador para emitir juicios de valoración en audiencias casi judiciales. Las decisiones de una junta de apelación son legalmente vinculantes y exigibles.

Las apelaciones de las tasaciones regulares deben presentarse entre el 2 de julio y el 30 de noviembre. Las apelaciones de las tasaciones suplementarias deben presentarse antes de 60 días después de la fecha impresa en los avisos suplementarios.

La Oficina del Valuador está abierta para resolver disputas de valor fuera del proceso de apelaciones formal, siempre que sea posible. Antes de presentar una apelación, comuníquese con la Oficina del Valuador para revisar su tasación.

TODAS LAS SOLICITUDES DE APELACIÓN DE TASACIÓN DEBEN PRESENTARSE EN:

**The Clerk of the Board of Supervisors
Administration Building, County Civic Center
2800 W. Burrel Ave. • Visalia, CA 93291
559-636-5000**

LEY WILLIAMSON/CONSERVACIÓN AGRÍCOLA

La Ley de Conservación de la Tierra de California de 1965, conocida frecuentemente como la Ley de Williamson, es una medida de desgravación fiscal para propietarios de terrenos agrícolas. La ley permite que los propietarios de la tierra que se usa para agricultura u otros usos de espacios abiertos firmen un contrato con el Condado garantizando que la tierra continuará subdesarrollada por un período al menos de nueve años. A cambio de esta garantía, el Valuador hace anualmente una valoración de la tierra y las mejoras de ampliación usando un enfoque de ingresos restringidos en lugar de su valor de la Prop. 13 o valor de mercado. Generalmente esto da como resultado una reducción sustancial.

Comuníquese con la Agencia de Administración de Recursos del condado de Tulare para presentar una solicitud para un contrato según la Ley de Williamson. La Oficina del Valuador podría pedirle que dé información relacionada con sus terrenos agrícolas por medio de un cuestionario de Conservación agrícola (Ag Preserve).

En 1998, el proyecto de ley del Senado de California 1182 creó la Zona de Seguridad Agrícola. Los propietarios de ciertas propiedades agrícolas “de primera” situadas dentro de esas zonas pueden elegir hacer contratos según esta ley. Según las disposiciones de la Zona de Seguridad Agrícola, los contratos se prolongan de 9 a 18 años e incluyen mayores sanciones de cancelación. Para los propietarios de inmuebles con contratos de Zona de Seguridad Agrícola hay beneficios en el impuesto a la propiedad que ascienden a otro 35 % de disminución en las tasaciones.

EXENCIONES, EXCLUSIONES Y DESGRAVACIÓN

EXENCIÓN DE PROPIETARIO

La Constitución de California da \$7,000 de reducción en el valor imponible de una casa ocupada por el propietario que califique. La casa debe ser el lugar principal de residencia del propietario el 1 de enero. Para reclamar una exención, el propietario de la casa debe presentar una solicitud una única vez ante el valuador del condado donde está situada la propiedad. El formulario de reclamo, Reclamación de exención de impuesto a la propiedad para el propietario, BOE-266, está disponible con el Valuador. La persona que presenta la solicitud por primera vez puede hacerlo en cualquier momento después de que su propiedad o el solicitante sea elegible, pero no después del 15 de febrero, para que pueda recibir la exención completa para ese año. Las exenciones para propietarios también podrían pedir tasaciones suplementarias cuando las propiedades no reciben la exención en la lista de tasaciones anterior.

Los solicitantes de exenciones para propietarios son responsables de avisar al Valuador cuando ya no sean elegibles para la exención. El 10 de diciembre es el último día para cancelar la exención para propietario sin ninguna multa.

EXENCIONES INSTITUCIONALES

Las propiedades que se usen exclusivamente como iglesias, universidades, cementerios, museos, escuelas o bibliotecas califican para una exención. Las propiedades que sean propiedad o que se usen exclusivamente por organizaciones sin fines de lucro religiosas, benéficas, científicas u hospitales también son elegibles.

Los formularios de reclamo de exención están disponibles en la Oficina del Valuador y pueden descargarse en el sitio web del Valuador.

TRASLADO DE VALOR BASE DEL AÑO

La Propuesta 19, aprobada por los votantes en noviembre de 2020, hizo cambios significativos a los beneficios de impuesto a la propiedad de familias, seniors, personas gravemente discapacitadas y víctimas de desastres naturales.

La Prop. 19 impone nuevos límites a quienes deseen pasar el bien inmueble a sus hijos o nietos sin una retasación. Las leyes anteriores, descritas en las propuestas 58 y 193, permitían el traspaso de una residencia principal además de CUALQUIER otro bien inmueble con un valor imponible hasta de \$1 millón. La nueva legislación limita los tipos de propiedades que se pueden transferir sin retasación a residencias principales (casas de familia) y granjas familiares. Los demás tipos de propiedad, incluyendo la propiedad comercial, industrial o casas que no se usan como residencia principal, como casas de vacaciones o para alquiler, estarán sujetas a retasación. Antes, no había límite en el valor para las residencias principales que se transferían de los padres a los hijos o de los abuelos a los nietos, mientras que ahora, el límite de exención es el valor imponible actual más \$1 millón.

Para las personas mayores de 55 años o discapacitadas, se puede hacer una transferencia de valor base anual a residencia que califique hasta tres veces y en cualquier lugar de California. Antes, las transferencias de valor base anual estaban limitadas a una ocurrencia y solo en el mismo condado. Las exclusiones por desastres naturales para víctimas de incendios forestales u otros desastres nacionales que declare el gobernador ahora también aplican para transferencias en todo el estado. Para todo tipo de exclusión, la fecha de entrada en vigor es el 1 de abril de 2021.

Para obtener más información, comuníquese con nuestra oficina. California State Board of Equalization también tiene útiles recursos disponibles en boe.ca.gov/prop19.

EXENCIÓN PARA VETERANOS DISCAPACITADOS

En ciertas condiciones, los veteranos discapacitados y los cónyuges de veteranos fallecidos pueden ser elegibles para la exención para veteranos discapacitados. Una vez se da la exención, permanecerá en vigor hasta que usted ya no tenga el título de la propiedad, se mude de la propiedad o cambie su calificación de discapacidad. Los formularios de solicitud están disponibles en la Oficina del Valuador.

EXENCIÓN DE VETERANOS

Para ser elegible para la exención de veteranos, un veterano soltero no debe tener activos de más de \$5,000. Un veterano casado (o el cónyuge viudo no casado de un veterano) no debe tener activos valorados en más de \$10,000.

EXCLUSIÓN PARA CONSTRUCTORES

La exclusión para constructores excluye las nuevas construcciones de la tasación suplementaria. La propiedad debe ponerse en venta y el constructor debe presentar el formulario de reclamo necesario ante el Valuador antes de que transcurran 30 días del inicio de la construcción. Si no se presenta el formulario, se le hará una tasación suplementaria al constructor cuando termine la construcción. Si se presenta la solicitud, no se hará la tasación suplementaria hasta que se venda la propiedad al nuevo propietario. De lo contrario, el valor de la propiedad se subirá en la lista de tasación regular del 1 de enero. Si el contratista abusa de los requisitos de la exclusión, podría haber multas sustanciales y denegación de la exclusión.

AYUDA EN CASO DE DESASTRES

Si su propiedad sufre daño por incendio, inundación u otro desastre natural, usted podría ser elegible para una reducción en los impuestos a la propiedad. Avise a la Oficina del Valuador y pida una solicitud de Retasación de propiedad dañada por adversidad o desastre natural. Si reconstruye una estructura equivalente, la propiedad conservará el valor anterior para fines de tasación. Para calificar, la propiedad debe haber sufrido daños de al menos \$10,000. Cualquier reducción se prorrateará para el resto del año fiscal que termina el 30 de junio o cuando el daño sea corregido, lo que ocurra primero.

FECHAS IMPORTANTES PARA LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES

- 1 DE ENERO: Se conoce como fecha de gravamen a la fecha en que los impuestos a la propiedad se convierten en un gravamen contra cualquier bien inmueble tasado en la lista asegurada.
- 15 DE FEBRERO: Vencimiento del plazo para presentar el reclamo de exención, incluyendo los de los veteranos y veteranos discapacitados. Último día para presentar el reclamo de exención para propietario para que reciba la exención máxima de \$7,000.
- 1 DE ABRIL: Vencimiento del plazo para la presentación de las declaraciones de bienes muebles comerciales, aeronaves y barcos.
- 10 DE ABRIL: Último día para hacer el segundo pago de impuestos a la propiedad asegurado sin multa.
- 1 DE JULIO: Primer día del año del impuesto a la propiedad (año fiscal).
- 2 DE JULIO: Primer día para presentar la solicitud de apelación de tasación para el año fiscal actual ante el Secretario de la Junta de Supervisores.
- 1 DE AGOSTO: Vencimiento del plazo para la presentación fuera de plazo de la exención de aeronave histórica.
- 31 DE AGOSTO: Vencimiento del pago de impuestos no asegurados en la lista regular.
- SEP./OCT.: La Oficina de Recaudación Fiscal envía por correo las facturas anuales de impuesto asegurado.
- 30 DE NOV.: Último día para presentar la solicitud de apelación de tasación para el año fiscal actual.
- 10 DE DIC.: Vencimiento del plazo para la presentación fuera de plazo de las exenciones para propietario y exenciones para veterano para que calificar para una exención parcial.
- 10 DE DIC.: Último día para hacer el primer pago de impuestos a la propiedad asegurado sin multa.
-

Este folleto fue elaborado por su Valuador del Condado, un representante electo. La información que contiene este folleto es de carácter general. Si tiene preguntas específicas sobre su tasación, comuníquese con la Oficina del Valuador. Hay copias de este folleto disponibles en inglés y en español en la oficina principal del Valuador. También puede obtener este folleto, formularios de uso frecuente y mapas del Valuador en www.tularecounty.ca.gov/assessor/

GLOSARIO

Año base: El año de tasación 1975-76 sirve como el año base original. En lo sucesivo, un año de tasación en que se compre, se haga una nueva construcción o cambie de propietario el bien inmueble o parte de este se convertirá en el año base para determinar el valor completo de ese bien inmueble o parte de este.

Cambio de propietario: Un traslado del derecho a la actualidad, del usufructo de la propiedad que es sustancialmente igual al valor del derecho de la propiedad ya sea que el traslado sea voluntario, involuntario o de pleno derecho. Los traslados incluyen donaciones, subvenciones, herencias, acciones corporativas y cambios en las acciones de la sociedad, acuerdos fronterizos, alquileres y cualquier otro medio. [Párrafo 462(a)(2), Sección 18, Código de Reglamentaciones de California].

Registros confidenciales: Los registros de tasación, los estados de cuenta de la propiedad comercial, las declaraciones de cambio de propietario, declaraciones preliminares de cambio de propietario, documentos que contienen números de Seguro Social, los cuestionarios de datos de mercado y datos de auditoría son todos registros confidenciales.

Tasación de evasión: Una tasación retroactiva que tiene como fin rectificar una omisión o error que hizo que la propiedad imponible se subtasara (o no se tasara en absoluto). En la mayoría de los casos, cuando ocurre una omisión o error, la tasación de la propiedad se evade cada año en lo sucesivo hasta que se descubre la subtasación y se corrige.

Valor monetario completo o valor justo de mercado: La cantidad de dinero o su equivalente que se obtendría por la propiedad si se vendiera en el mercado abierto en condiciones en que ocurra todo lo siguiente:

- Ni el comprador ni el vendedor se aprovechan de las necesidades urgentes del otro.
- El comprador como el vendedor tienen conocimiento de todos los usos y propósitos para los que se adapta la propiedad y para los que puede usarse.
- El comprador como el vendedor están enterados de cualquier restricción exigible relacionada con el uso y propósito de la propiedad.

Valor de mejoramiento: El valor de cualquier edificio, mejoras de ampliación o accesorios de riegos que existen en el terreno, ya sea nuevos o viejos. Las mejoras también pueden incluir ciertas instalaciones comerciales e industriales.

Construcción nueva no reportada: Si hace mejoras de construcción al bien inmueble y no se lo notifica al Valuador (por medio de permisos de construcción o carta o declaración de propiedad comercial), cuando el Valuador lo descubra deberá hacer una tasación de evasión tan retroactiva como lo permitan los estatutos, e inscribirla. Los descubrimientos que se hagan durante la venta de una propiedad pueden tasarse al comprador mediante una tasación de evasión.

Propiedad personal: Cualquier propiedad que no sea un bien inmueble. Para fines de valoración del impuesto a la propiedad, este aplica a aviones, barcos, propiedad comercial, como suministros, mobiliario de oficina, maquinaria o equipo.

Valores de la propiedad: El valor estándar para fines de impuesto a la propiedad es el valor de mercado. Se puede usar el precio de venta para establecer la base impositiva de la propiedad si el Valuador determina que este refleja el valor del mercado. El Valuador usa hasta tres métodos de tasación para determinar si los precios de venta son indicativos del valor de mercado: comparación de ventas, capitalización de ingresos y costo de restitución.

Tasación asegurada: Una tasación en la que los impuestos a la propiedad son un gravamen contra su bien inmueble.

Importancia de la fecha de gravamen 1 de enero: Los impuestos a la propiedad se determinan en la fecha del gravamen, que sirve como fecha de tasación para todos los bienes inmuebles y propiedad comercial. El valor de la propiedad y el propietario registrado son consideraciones importantes. Las tasaciones se inscriben a nombre del propietario registrado, si se conoce, al 1 de enero. Sin embargo, algunas facturas de impuestos no se envían al propietario registrado al 1 de enero. Por el contrario, se envían por correo al propietario registrado conocido cuando la factura se genera físicamente en la Oficina del Recaudador Fiscal.

Si usted adquiere una propiedad, por lo general una compañía de depósito en garantía maneja la búsqueda de título de propiedad y el prorrateo de los gastos, incluyendo impuestos a la propiedad, entre el

comprador y el vendedor. Si se vende la propiedad sin pasar por depósito en garantía, el comprador debe estar enterado de las implicaciones de impuesto a la propiedad y hará los esfuerzos necesarios para garantizar que se paguen los impuestos oportunamente, incluso si el propietario no era el propietario el 1 de enero.

La factura de impuestos podría enviarse al propietario anterior, que podría descartarla. Los compradores deben asegurarse de que la propiedad esté libre de tasaciones de bienes muebles comerciales durante el depósito en garantía si no está adquiriendo la propiedad comercial con el lote.

Tasaciones especiales: Las tasaciones especiales son cargos directos contra la propiedad que se incluyen en la cantidad total de las facturas de impuestos, pero que no son impuestos a la propiedad que se basan en la tasación del Valuador. Un ejemplo es el cargo por servicio de alcantarillado. Sus impuestos pueden aumentar un 2 % cada año, según lo permita la Prop. 13, pero puede haber un aumento de más de 2 % debido a un aumento por tasación especial.

Tasa impositiva: El Condado impone un impuesto a la propiedad según el valor a una tasa igual al uno por ciento (1 %) del valor imponible. Además, la tasa incluirá una cantidad para pagar el interés y los cargos de amortización de: (1) las deudas que hayan aprobado los votantes antes del 6 de junio de 1978; (2) las deudas que hayan aprobado dos tercios de los votantes después de esa fecha; o (3) a partir del 1 de enero de 2001, cierta deuda consolidada para los centros escolares que haya aprobado el 55 % de los votantes.

Contratos de venta no registrados: Si adquiere un bien inmueble por medio de un contrato de venta que no está registrado, debe reportarlo a la Oficina del Valuador. En caso de que el Valuador descubra un contrato no registrado, se podrían inscribir las tasaciones de evasión para todo el período que permita el estatuto.

Tasación no asegurada: Una tasación en la que los impuestos a la propiedad no son un gravamen contra su bien inmueble (mobiliario de oficina, equipo, barcos, aviones, etc.). El inventario de la empresa está exento de impuestos. Si en el curso ordinario de la empresa se pone el equipo a la venta o en arrendamiento con opción a compra y está fuera el 1 de enero, es gravable.

Notificación de tasación: La Oficina del Valuador envía avisos de valor para todos los cambios de valor, excepto para el aumento anual de Índice de Precios del Consumidor de California (California Consumer Price Index) (por ejemplo, el aumento del 2 % según la Prop. 13) y cuando los terrenos reciben reducciones temporales de valor.



Trabajamos en beneficio de los propietarios de inmuebles y de empresas del condado de Tulare. Nos esforzamos por garantizar el tratamiento justo, objetivo y profesional de sus valores de propiedad. En el caso de que no crea que su propiedad se está tasando de manera justa, comuníquese con nuestra oficina.

Puede obtener más información en nuestro sitio web en <https://tularecounty.ca.gov/assessor/>

Para obtener información más específica, comuníquese con nuestra oficina.

Tara K. Freitas, CPA

Valuadora/secretaria de registro del condado de Tulare
221 S. Mooney Blvd., Room 102-E
Visalia, CA 93291

559-636-5100

tularecounty.ca.gov/assessor/

Todas las declaraciones en este folleto son exactas en su impresión:
noviembre 2021



Tara K. Freitas, CPA

Valuadora/secretaria de registro del condado de Tulare

221 S. Mooney Blvd., Room 102-E

Visalia, CA 93291

559-636-5100

tularecounty.ca.gov/assessor/