

# Para Entender Los Impuestos Prediales Suplementales

Han estado con nosotros desde julio de 1983, y usted y sus vecinos podrían todavía ignorar lo que son, lo que hacen y cómo lo afectan a usted y a sus bienes inmuebles. Para ayudarlo a entender mejor este confuso tema, la Asociación de Títulos Prediales de California contesta a algunas de las preguntas más frecuentes sobre el tema de los impuestos prediales suplementales.

P. ¿Cuándo entró en vigor este impuesto?

R. El Gobernador firmó la Ley Fiscal sobre el Impuesto Predial Suplemental en julio de 1983 y es parte de un proyecto ambicioso para ayudar a las escuelas de California. Se espera que esta revisión fiscal sobre bienes raíces va a recaudar más de \$300 millones anualmente para las escuelas.

P. ¿Cómo me van a afectar los Impuestos Prediales Suplementales??

R. Si usted no tiene planes para comprar inmuebles nuevos o emprender nuevas construcciones, este nuevo impuesto no lo va a afectar en los más mínimo. Pero si usted desea llevar a cabo una de las dos opciones, deberá pagar un impuesto predial suplemental que se convertirá en un embargo precautorio contra sus bienes raíces al momento en que cambie el propietario o en la fecha de terminación de la nueva construcción.

P. ¿Cuándo y cómo se me va a facturar?

R. El "cuándo" no es fácil de predecir. Podría facturarse en tres semanas, o podría tardar tanto como seis meses. El "cuándo" dependerá del Condado individual y la carga de trabajo del Valuador del Condado, el Controlador / Auditor y el Recaudador Fiscal del Condado. El valuador evaluará su propiedad

y le informará lo relativo a la cantidad ya evaluada del suplemental. En ese momento, usted tendrá la oportunidad de comentar su avalúo, solicitar una Exención como Propietario y ser informado de su derecho a presentar una Apelación al Avalúo. El Condado calculará la cantidad del impuesto suplemental y el recaudador fiscal le enviará un estado de cuenta del impuesto predial suplemental. Este estado de cuenta del impuesto suplemental contendrá, entre otras cosas, la siguiente información: la cantidad del impuesto suplemental y la fecha en la que el pago de tal impuesto suplemental se hace pagadero.

P. ¿Puedo pagar mi Cuenta del Impuesto Suplemental en pagos?

R. Todos los impuestos suplementales en las partidas aseguradas se pagan en dos pagos iguales. Los impuestos son pagaderos en la fecha en la se envían por correo y se vencen en las fechas específicas dependiendo del mes en el que estado de cuenta se envía de la forma siguiente:

(1) Si el estado de cuenta se envía en los meses de julio a octubre, el primer pago se vence el 10 de diciembre del mismo año. El segundo pago vencerá el 10 de abril del año siguiente.

(over)



# Para Entender Los Impuestos Prediales Suplementales

(2) Si el estado de cuenta se envía en los meses de noviembre a junio, el primer pago se vence en el último día del mes siguiente al mes en el que se envió por correo el estado de cuenta. El segundo pago vencerá el último día del cuarto mes de calendario siguiente a la fecha de vencimiento del primer pago.

P. ¿Cómo se determinará la cantidad de mi Estado de Cuenta

R. Hay una fórmula para determinar su estado de cuenta fiscal. El avalúo total suplemental se prorrateará con base en el número de meses que queden hasta el fin del año fiscal, junio 30.

P. ¿Me pueden dar una idea de cómo funciona el factor de prorrateado

R. El impuesto suplemental entra en vigor el primero del mes siguiente en el que, realmente

Se la fecha de entrada en vigor es:	El Factor de Prorrateado es:
Agosto 1º	.92
Septiembre 1º	.83
Octubre 1º	.75
Noviembre 1º	.67
Diciembre 1º	.58
Enero 1º	.50

Se la fecha de entrada en vigor es:	El Factor de Prorrateado es:
Febrero 1º	.42
Marzo 1º	.33
Abril 1º	.25
Mayo 1º	.17
Junio 1º	.08

de propietario o la terminación de la nueva construcción. Si la fecha de entrada en vigor es el 1o. de julio, no habrá avalúo suplemental en la partida fiscal asegurada y el avalúo suplemental total se hará sobre la partida fiscal asegurada que esté en preparación y que reflejará el valor total en efectivo. En caso de que la fecha de entrada en vigor no sea 1o. de julio, entonces el tabulador que se presenta a continuación se usará para computar el avalúo suplemental sobre la partida suplemental asegurada actual.

EJEMPLO:

El Auditor del Condado ha determinado que los impuestos prediales suplementales de su casa nueva ascenderán a \$1,000 por un año. El cambio de propietario se llevó a cabo el 15 de septiembre con fecha de entrada en vigor del 1º de octubre. Los impuestos prediales suplementales podrían, en consecuencia, ser sujetos a un factor de prorrateo de .75 y su impuesto suplemental ascendería a \$750.

P. ¿Serán prorrateados mis impuestos si me encuentro esperando el cierre de la operación?

R. No. A diferencia de sus impuestos anuales ordinarios, el impuesto suplemental es un impuesto único que se originó en la fecha en la que usted tomó posesión de su propiedad o cuando se terminó la construcción hasta el final del año fiscal el 30 de junio. La obligación de pagar este impuesto descansa enteramente en el propietario del inmueble.

El Consumidor de Títulos de Propiedad es publicado por la Asociación de Títulos de Propiedad de Bienes Raíces de California. Las compañías afiliadas con la Asociación de Títulos de Propiedad de Bienes Raíces de California se han dedicadas a facilitar la transferencia de bienes raíces en todo el Estado de California e incrementar la percepción pública del valor y del propósito del seguro para títulos.



California Title Company



Orange Coast Title Company



Equity Title



First Centennial Title Company of Nevada



Advantage Title