

Guía para propietarios acerca del impuesto sobre la propiedad

JUNIO DE 2021

En el estado de Washington, todos los bienes muebles e inmuebles están sujetos a impuestos, a menos que estén específicamente exentos por ley.

El impuesto sobre la propiedad fue el primer impuesto recaudado en el estado de Washington. Actualmente, el impuesto sobre la propiedad representa alrededor del 30 % del total de impuestos estatales y locales. Continúa siendo la fuente de ingresos más importante para las escuelas públicas, la protección contra incendios, las bibliotecas, los parques y las actividades recreativas.

La información incluida en esta publicación está vigente al momento de su elaboración. Sin embargo, las leyes fiscales estatales, su interpretación y su aplicación pueden cambiar a causa de medidas legislativas, revisiones o decisiones judiciales. Esta publicación no reflejará estos cambios.

Valores de los bienes

La ley estatal exige que los evaluadores hagan valoraciones de los bienes al 100 % de su valor real y justo de mercado en dinero, de acuerdo con el principio de mayor y mejor uso de la propiedad. El valor justo de mercado, o valor real, es la cantidad de dinero que un comprador dispuesto y no comprometido está dispuesto a pagar a un vendedor dispuesto y no comprometido.

Bienes inmuebles

Los bienes inmuebles incluyen terrenos, mejoras en terrenos, construcciones y ciertos equipamientos instalados de forma permanente a las construcciones. Las características de los bienes inmuebles que influyen en el valor incluyen, entre otros, la zonificación, la ubicación, la vista, las características geográficas, las servidumbres, los convenios y la condición de las propiedades circundantes.

El evaluador hace la valoración de los bienes inmuebles utilizando uno o más de los siguientes métodos de tasación:

- El valor de mercado o ventas para realizar la tasación se determina, o estima, en función de múltiples ventas de propiedades similares. La mayoría de las propiedades residenciales se valoran utilizando este método.
- El valor de reposición para la tasación se determina con base en el costo de reemplazar una estructura existente con una similar que tenga el mismo propósito. Este método se usa comúnmente para tasar una construcción nueva.
- El valor de renta para la tasación se determina en función del potencial para generar ingresos que tenga la propiedad. Este método se utiliza principalmente para tasar los bienes comerciales.

Bienes muebles

La principal característica de los bienes muebles es su facilidad para trasladarlos. Los bienes muebles incluyen mobiliario, maquinaria y equipo, dispositivos, suministros y herramientas.

La mayor parte de los bienes muebles que las personas poseen está específicamente exenta de impuestos. Sin embargo, si estos artículos se usan en un negocio, se aplica el impuesto sobre bienes muebles. Para obtener información detallada acerca del impuesto sobre bienes muebles, consulte la publicación Personal Property Tax (Impuesto sobre bienes muebles).

Cambios en los valores de los bienes

Todos los condados revalorizan los bienes cada año y están obligados a hacer inspecciones físicas al menos una vez cada seis años.

Si el valor de tasación de su propiedad cambia, recibirá un aviso de cambio de valor que incluirá tanto el valor de la tasación anterior como el nuevo valor del terreno y las mejoras. Al comparar los dos valores, puede determinar si el valor de tasación de su propiedad ha incrementado o disminuido.

El valor estimado de su propiedad puede ser inferior al valor tasado si está recibiendo algún tipo de exención o reducción del impuesto sobre la propiedad.

Los avisos de tasación no son facturas tributarias. Un incremento en el valor no necesariamente significa que los impuestos sobre la propiedad del siguiente año aumentarán a una tasa proporcional.

Esta hoja informativa ofrece información general sobre el impuesto sobre la propiedad en Washington. Para conocer más información u obtener respuestas a preguntas específicas, comuníquese con la oficina del evaluador de su condado.

Tasas y limitaciones del impuesto sobre la propiedad

Las tasas del impuesto sobre la propiedad se expresan en dólares por cada mil dólares del valor estimado de la propiedad. Los evaluadores establecen la tasa de gravamen de acuerdo con la solicitud presupuestaria del distrito fiscal, el valor total estimado del distrito fiscal, y cualquier limitación de gravamen aplicable.

Las limitaciones de gravamen del impuesto sobre la propiedad restringen o limitan los aumentos a las tasas del impuesto sobre la propiedad. Dos de estas limitaciones son el Límite constitucional del 1 % y el Límite de gravamen.

El límite constitucional del 1 %

La Constitución del Estado de Washington limita la tasa del impuesto sobre la propiedad combinado regular (no votado) que se puede gravar a la propiedad de una persona al 1 % del valor del mercado (\$10 por cada \$1,000). Los gravámenes especiales aprobados por los votantes, tales como los gravámenes especiales para escuelas, se suman a esta cantidad.

El límite de gravamen

El límite de gravamen se aplica al monto de gravamen del distrito fiscal, y no a los aumentos del valor estimado de los bienes muebles. El límite se basa en la población del distrito, así como también de la necesidad del distrito por incrementar los ingresos. La ley restringe a los distritos fiscales la posibilidad de gravar, en cualquier año, un aumento mayor al 1 % en el gravamen regular, no votado, por encima de la cantidad más alta que se podría haber gravado desde 1985.

Un distrito fiscal con una población menor a 10,000 debe adoptar una resolución/ordenanza para poder incrementar su gravamen hasta el límite del 1 %.

Los distritos fiscales con una población igual o superior a 10,000 están limitados a una tasa menor al 1 % o a la tasa de inflación mediante la adopción de una resolución/ordenanza. Si la tasa de inflación es menor al uno por ciento, el distrito podría aumentar su gravamen hasta el límite del 1 %, siempre que pueda demostrar una necesidad importante de fondos adicionales y que su junta directiva apruebe una segunda resolución/ordenanza.

Puesto que el límite de gravamen no incluye las nuevas construcciones, incorporaciones, ni los gravámenes en exceso aprobados por los votantes, el aumento real de los ingresos de un distrito fiscal puede ser superior al 1 %.

Apelación del valor de mercado justo y real

Si no está de acuerdo con el valor estimado de su propiedad, le recomendamos que se comuniquen con la oficina del evaluador de su condado. Puede encontrar una lista completa en la siguiente página: dor.wa.gov/CountyContacts.

Los desacuerdos sobre los valores de las propiedades frecuentemente se resuelven en este nivel. Puede solicitar copias de la información de ventas comparables que el evaluador usó para tasar su propiedad.

Si no puede llegar a un acuerdo, puede presentar una apelación ante la Junta de Igualación (Board Of Equalization, BOE) del condado en el condado donde se ubica la propiedad. Los formularios de apelación están disponibles en la oficina del evaluador, en la oficina de la BOE o en dor.wa.gov/forms-publications/forms-subject/property-tax-forms#Appeals.

La petición completada debe presentarse ante la BOE antes del 1.º de julio del año de la estimación que está apelando o dentro de los 30 días posteriores a la fecha en la que el aviso de cambio de valor se envió por correo postal, la fecha que sea posterior. Algunos condados han ampliado el plazo de presentación hasta 60 días. Pregunte a la Junta de Igualación en el condado donde se ubica la propiedad para determinar el plazo que tiene para la presentación.

Si usted o el evaluador no están de acuerdo con la determinación de la BOE, su decisión se puede apelar ante la Junta de Apelaciones de Impuestos (Board of Tax Appeals, BTA) del estado. Si la apelación en la BTA es una apelación "formal" comparada con una apelación "informal", la decisión que la BTA tome se puede apelar ante la Corte Superior.

Información necesaria para apelar

El formulario de apelación debe incluir razones específicas por las que cree que la valoración del evaluador es incorrecta. Algunos ejemplos pueden incluir una tasación de su propiedad a partir de la fecha de valoración en cuestión, un deterioro excesivo de su propiedad o ventas de propiedades similares que reflejen un valor inferior para su propiedad. Las declaraciones de que la valoración del evaluador es demasiado alta o que los impuestos sobre la propiedad son excesivos no son razones suficientes.

Para que una apelación prospere, debe proporcionar datos de mercado que muestren claramente que la valoración del evaluador es incorrecta. Estos datos pueden incluir información de ventas de propiedades comparables en su área o documentación sobre las condiciones de la propiedad que el evaluador podría no haber sabido. Por ejemplo, el terreno no es adecuado para un sistema séptico o no es adecuado para un sitio de construcción.

Si tiene alguna pregunta sobre los procedimientos de la apelación, comuníquese con la BOE local o con la oficina del evaluador. Los números telefónicos aparecen en la sección del gobierno del condado de la guía telefónica.

Deberá proporcionar datos de mercado de que el valor estimado no refleja el valor de mercado justo y real.

Las tasas del impuesto sobre la propiedad varían

Distintos factores determinan las tasas del impuesto sobre la propiedad, el monto del impuesto sobre la propiedad adeudadas en bienes comparables variará en todo el condado. Los tres principales factores que determinan la tasa impositiva son los siguientes:

- varias combinaciones de distritos fiscales en diferentes zonas del condado,
- las cantidades del presupuesto para cada distrito fiscal, y
- los gravámenes especiales y bonos aprobados por los votantes.

Cómo calcular sus impuestos

Si conoce el valor estimado de su propiedad y la tasa de gravamen fiscal, puede calcular el monto del impuesto. Por ejemplo, si el valor estimado de su propiedad es de \$150,000 y la tasa de gravamen es de \$9.41 por cada mil dólares de valor, el impuesto será de \$1,411.50.

$$\$150,000 \times .00941 (\$9.41 \text{ por cada } \$1,000)$$

\$1,411.50 de pasivo por impuestos

Cómo pagar los impuestos sobre sus propiedades

En febrero de cada año, el tesorero del condado envía por correo postal las declaraciones de impuestos sobre la propiedad. Para evitar intereses y sanciones, al menos la mitad del monto a pagar debe pagarse antes del 30 de abril (si el impuesto es menor a \$50 debe pagarse por completo antes del 30 de abril) y el saldo antes del 31 de octubre. Puede pagar su impuesto sobre la propiedad en persona o por correo postal. Actualmente, algunos condados aceptan pagos electrónicos a través del sitio web del tesorero del condado. Consulte con el tesorero de su condado para ver si esta opción está disponible para usted. Cuando pague por correo, asegúrese de escribir el número de parcela fiscal o número de cuenta en su cheque e incluya el recibo de pago de la declaración de impuestos.

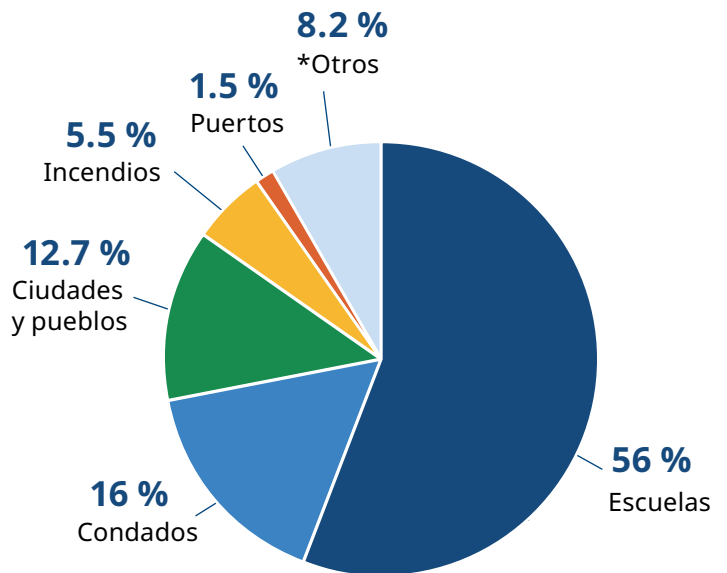
Muchas empresas de préstamos pagan el impuesto sobre la propiedad por el propietario desde una cuenta de reserva para impuestos sobre la propiedad.

En este caso, las declaraciones de impuestos se envían directamente a la empresa de préstamos. Si su empresa de préstamos paga los impuestos directamente y a usted le gustaría recibir información, comuníquese con la oficina del tesorero del condado.

Preguntas

Si tiene preguntas sobre el pago de sus impuestos sobre la propiedad, comuníquese con la oficina del tesorero del condado.

A dónde va el dinero del impuesto sobre la propiedad



**"Otros" incluye bibliotecas locales, parques y actividades recreativas, emergencias médicas y distritos hospitalarios. (Distribución del año fiscal de 2015)*

Reducciones, exenciones, prórrogas y asistencia

Reducciones

Propiedad destruida

Cualquier bien inmueble o mueble que haya sido destruido total o parcialmente, o que esté en un área que el gobernador o la autoridad legislativa del condado haya declarado como zona de desastre y cuyo valor se haya bajado en más de 20 % puede ser elegible para una reducción de la estimación de la propiedad o la disminución de los impuestos sobre la propiedad. Las solicitudes de formularios por propiedad destruida están disponibles en la oficina de su evaluador o en línea en dor.wa.gov/sites/default/files/2022-02/64-0003.pdf.

Programa de uso actual y terrenos forestales designados

Los propietarios de terrenos agrícolas, abiertos, madereros o forestales designados pueden calificar para una reducción en la estimación en virtud del programa de uso actual o como terrenos forestales designados. Sin embargo, se pueden aplicar impuestos adicionales, intereses y sanciones o impuestos de compensación cuando la propiedad se elimina de esta clasificación.

Las solicitudes se deben recibir antes del 31 de diciembre para una reducción en la estimación del siguiente año. Puede obtener los formularios de solicitud en la oficina del evaluador.

Exenciones

Exención del impuesto sobre la propiedad para adultos mayores y personas con discapacidad

Este programa congela el valor de su residencia (a partir del 1.º de enero del año inicial de aplicación), le exime de todos los gravámenes en exceso y puede eximir una parte de los gravámenes regulares, reduciendo así el monto del impuesto sobre la propiedad a pagar. Los adultos mayores, los veteranos con una discapacidad relacionada en su totalidad a la prestación de servicio y las personas con discapacidad pueden solicitar esta exención. Los ingresos del hogar determinan la elegibilidad y el nivel de exención. El evaluador del condado aprueba o rechaza las solicitudes para este programa.

Exención de impuestos de tres años sobre el valor de remodelación

Si mejora su residencia unifamiliar, por ejemplo, añadiendo un nuevo cuarto, terraza o patio, puede calificar para una exención de impuestos de tres años sobre el valor de las mejoras. El mantenimiento normal no califica. Para obtener la exención, debe solicitarla a través de la oficina del evaluador de su condado antes de iniciar su proyecto de remodelación.

Otras exenciones

Las iglesias, las entidades del gobierno y muchas agencias sin fines de lucro están exentas del impuesto sobre la propiedad si usan la propiedad para un fin exento de impuestos. El Department of Revenue (Departamento de Ingresos) determina qué propiedades tienen derecho a la exención según las leyes promulgadas por el poder legislativo.

Prórrogas

En el marco de estos programas, el estado de Washington paga en su nombre la totalidad o una parte de los impuestos sobre la propiedad. A diferencia de las exenciones de impuestos, los impuestos diferidos son un gravamen sobre la propiedad. El gravamen se vuelve pagadero, junto con el interés, en el momento de la venta, transferencia o herencia de la propiedad, o cuando el hogar ya no es su residencia primaria. El evaluador del condado aprueba o rechaza las solicitudes para el programa de prórrogas.

Programa de prórroga del impuesto sobre la propiedad para adultos mayores y personas con discapacidad

Si califica, puede diferir sus impuestos sobre la propiedad y las valoraciones especiales por un monto de hasta el 80 % del capital de su hogar. Los adultos mayores y las personas con discapacidad pueden calificar. Los ingresos y el capital del hogar determinan la elegibilidad. La tasa de interés actual está fijada por ley y es del 5 %.

Programa de prórroga del impuesto sobre la propiedad para propietarios con ingresos limitados

Si califica, puede diferir la segunda mitad de sus impuestos sobre la propiedad, que vencen en octubre, por un monto de hasta el 40 % del capital de su hogar. No hay ningún requisito en la edad o discapacidad, pero debe haber sido propietario de su hogar durante al menos cinco años. Los ingresos y el capital del hogar determinan la elegibilidad. La tasa de interés varía anualmente, según lo dispuesto en la ley, y se basa en un promedio de la tasa federal a corto plazo, más el 2 %.

Asistencia

Asistencia con el impuesto sobre la propiedad para viudas o viudos de veteranos

Este programa es un programa de asistencia de subvención para ayudar a pagar el impuesto sobre la propiedad. Los adultos mayores y las personas con discapacidad que sean viudas o viudos de un veterano pueden calificar. La edad o discapacidad, los ingresos del hogar y la condición de veterano de su cónyuge en el momento de su muerte determinan la elegibilidad para este programa. El Departamento de Ingresos administra este programa y aprueba o rechaza las solicitudes de asistencia.

Fechas importantes para recordar

1.º de enero

Los bienes muebles e inmuebles se valoran para determinar los impuestos del año siguiente.

31 de marzo

Fecha límite para presentar las solicitudes de prórrogas para adultos mayores o con discapacidad y de asistencia para viudas o viudos.

30 de abril

Fecha límite para pagar la primera mitad de impuestos sobre la propiedad.

Fecha límite para entregar al evaluador los formularios del listado de bienes muebles.

1.º de mayo

Estimación del 1 % mensual (12 % anual) sobre los impuestos en mora.

1.º de junio

Sanción del 3 % sobre los impuestos en mora del año en curso.

1.º de julio

Fecha límite para presentar apelaciones ante la Junta de Igualación del Condado sobre la estimación del año en curso; o 30 días después a la fecha del aviso, lo que ocurra más tarde.

31 de agosto

Las nuevas construcciones se incluyen en la lista de estimación actual con la valoración del 31 de julio.

1.º de septiembre

Vencimiento de las solicitudes de prórroga por ingresos limitados.

31 de octubre

Fecha límite para pagar la segunda mitad de impuestos sobre la propiedad.

1.º de diciembre

Sanción del 8 % sobre los impuestos en mora del año en curso.

31 de diciembre

Fecha límite para presentar las solicitudes para el Programa de uso actual y terrenos forestales designados.

Fecha límite para presentar las solicitudes para exención del impuesto sobre la propiedad para adultos mayores y personas con discapacidad.

Para obtener información general, comuníquese con el Departamento de Ingresos

- Centro de información telefónica, 360-705-6705.
- dor.wa.gov.
- Para obtener ayuda con los impuestos o para solicitar este documento en un formato alternativo, visite dor.wa.gov o llame al 360-705-6705. Los usuarios de teletipo (TTY), pueden usar el servicio de Washington Relay llamando al 711.

¿Necesita más información?

Las siguientes publicaciones están disponibles en la oficina del evaluador de su condado. También puede conseguir una copia por parte del Departamento de Ingresos en línea en dor.wa.gov o llamando al 360-534-1400.

- Impuesto sobre bienes muebles
- Nonprofit Organizations (Organizaciones sin fines de lucro)
- Property Tax Deferrals for Senior Citizens and People with Disabilities (Prórrogas del impuesto sobre la propiedad para adultos mayores y personas con discapacidad)
- Property Tax Deferrals for Homeowners With Limited Income (Prórrogas del impuesto sobre la propiedad para propietarios con ingresos limitados)
- Property Tax Exemptions for Senior Citizens and People with Disabilities (Exenciones del impuesto sobre la propiedad para adultos mayores y personas con discapacidad)
- Assistance Program for Widows or Widowers of Veterans (Programa de asistencia para viudas o viudos de veteranos)
- Open Space Taxation Act (Ley de Impuestos sobre Espacios Abiertos)
- Appealing your Property Tax Valuation to the County Board of Equalization (Cómo apelar la valoración de su impuesto sobre la propiedad ante la Junta de Igualación del Condado)

Preguntas

La oficina del evaluador de su condado puede contestar preguntas sobre:

- valores estimados
- apelaciones
- bienes muebles
- el Programa de uso actual y terrenos forestales designados
- el Programa de prórrogas del impuesto sobre la propiedad para adultos mayores y personas con discapacidad
- el Programa de prórrogas del impuesto sobre la propiedad para propietarios con ingresos limitados
- el Programa de exenciones del impuesto sobre la propiedad para adultos mayores y personas con discapacidad

La oficina del tesorero de su condado puede contestar preguntas sobre:

- declaraciones de impuestos
- el pago del impuesto sobre la propiedad

