

The seal of the Comptroller of Public Accounts of Texas is visible in the background. It features a five-pointed star in the center, surrounded by a wreath of olive and oak branches. The words "THE COMPTROLLER" are written in a circular path around the top, and "TEXAS" is at the bottom.

Glenn Hegar

Contralor de Cuentas Públicas
de Texas

Fundamentos

Básicos de los

Impuestos sobre la

Propiedad en Texas

Julio 2020

Índice de Contenido

Introducción	1
Administración del Impuesto sobre la Propiedad	1
Ciclo de Impuestos Sobre la Propiedad	3
Tasación	5
Rendimiento de la Propiedad	5
Métodos de Tasación	6
Limitación de los Aumentos de Valor de la Residencia	7
Notificación del Valor Tasado	8
Exenciones	8
Impuestos Limitados (Congelados)	12
Tasación Agrícola	13
Nivelación	16
Acciones Sujetas a Protesta	18
Audiencia de Notificación	19
Consideraciones de Protesta	21
Respete el Proceso	21
Apele la Orden de la Junta de Revisión de Tasaciones (ARB)	23
Evaluación	25
Determinación de la Tasa de los Impuestos	25
Calcular la Tasa de Impuestos	25
Elección para Aprobar la Tasa del Impuesto	26
Facturas Fiscales, Recibos y Otros Registros	27
Recaudaciones	28
Fechas Límite para Pagar Impuestos	28
Opciones del Pago	28
Falto de Pago de Impuestos	30

Introducción

Texas no tiene impuesto estatal sobre la propiedad.

Los gobiernos locales establecen las tasas de impuestos y colectan el impuesto sobre la propiedad que se utilizan para proveer servicios locales incluyendo escuelas, calles, policía, protección contra fuegos y demás servicios.

La ley de Texas requiere que los valores de la propiedad usados en la determinación de impuestos sean equitativos y uniformes, y establece el proceso para ser seguido por los funcionarios locales en la determinación de valores de la propiedad, establecer tasas impositivas y la recaudación de los impuestos. **Documento 1** incluye algunos reglamentos básicos para los impuestos sobre la propiedad establecidos en la Constitución de Texas.

Varios tipos de gobiernos locales pueden cobrar los impuestos de propiedad. Los condados de Texas y los distritos escolares locales cobran el impuesto sobre toda la propiedad que no está exenta dentro de su jurisdicción. Ciudades y distritos de propósito especial como hospitales, colegios universitarios comunitarios o los distritos de agua, también pueden obtener ciertos impuestos sobre la propiedad.

La oficina de la Contraloría está comprometida a garantizar que los contribuyentes tengan la información necesaria para preservar sus derechos y buscar remedios apropiados. De acuerdo con este compromiso, la División de Ayuda para los Impuestos sobre la Propiedad de la Contraloría (PTAD por sus siglas en inglés) creó el resumen de derechos de los impuestos sobre la propiedad en el **Documento 2**.

Administración del Impuesto sobre la Propiedad

Muchos partidos tienen un papel en la administración del sistema de impuestos sobre la propiedad, incluyendo propietarios, distritos de tasaciones, juntas de revisión de tasaciones, unidades impositivas locales, asesores-recaudadores de impuestos y la oficina de la Contraloría.

DOCUMENTO 1

Reglamentos Básicos para los Impuestos sobre la Propiedad de la Constitución de Texas

Tributación debe ser equitativa y uniforme.

- Toda la propiedad debe ser gravada equitativamente y uniformemente.¹
- Ninguna propiedad o tipo de propiedad está sujeta a impuestos mayores que aquellos aceptables según el justo valor de la propiedad en el mercado.²

En general, toda propiedad es imponible según el valor en el mercado.

- A menos que sea constitucionalmente exenta, la propiedad debe ser gravada en proporción con su valor.³
- La Constitución de Texas brinda ciertas excepciones en el mercado, tales como impuestos basados en la capacidad de la producción en los terrenos agrícolas y madereros.⁴
- Todas las exenciones de impuestos deben ser constitucionalmente autorizadas.⁵

Los contribuyentes deben recibir notificación una estimación de los impuestos que deben.

- La notificación debe indicar un estimado razonable de los impuestos a imponerse sobre la propiedad del contribuyente.⁶
- Se debe enviar notificación cuando se intenta considerar el aumento de los impuestos.⁷

¹ Artículo de la Constitución de Texas VIII, §1(a)

² Artículo de la Constitución de Texas VIII, §20

³ Artículo de la Constitución de Texas VIII, §1(b)

⁴ Artículo de la Constitución de Texas VIII, §1-d-1

⁵ Artículo de la Constitución de Texas VIII, §1(b)

⁶ Artículo de la Constitución de Texas VIII, §21(c)

⁷ Artículo de la Constitución de Texas VIII, §21(a)

DOCUMENTO 2
**Declaración de los Derechos de los
Contribuyentes de los Impuestos
sobre la Propiedad**

1. Usted tiene derecho a pagar impuestos equitativos y uniformes.⁸
2. Usted tiene derecho a asegurar que su propiedad sea tasada según otras propiedades en su condado.
3. Usted tiene derecho a que su propiedad sea evaluada de acuerdo con los métodos y técnicas de evaluación generalmente aceptados y otros requisitos legales.⁹
4. Usted tiene derecho a recibir exenciones u otro alivio del impuesto para los cuales califica y solicite a tiempo.¹⁰
5. Usted tiene derecho a recibir notificación cuando ocurren aumentos en el valor de la propiedad, cambios a las exenciones y estimados del monto a deber de impuestos.¹¹
6. Usted tiene derecho a inspeccionar la información que no sea confidencial y es utilizada para evaluar su propiedad.¹²
7. Usted tiene derecho a protestar el valor de su propiedad al igual que otros asuntos relacionados a la tasación ante una junta de revisión de tasaciones comprendida por un grupo imparcial de residentes en su comunidad.¹³
8. Usted tiene derecho a apelar la decisión de la junta de revisión de tasaciones en la corte del distrito localizada en el mismo condado donde se encuentra la propiedad.¹⁴
9. Usted tiene derecho al justo trato por el distrito de tasaciones, la junta de revisión de tasaciones, así como el asesor y recaudador de los impuestos.
10. Usted tiene derecho a expresar sus opiniones en juntas públicas sobre las tasas de los impuestos y a hacer preguntas acerca del órgano administrativo responsable de imponer las tasas de los impuestos.¹⁵
11. Usted tiene derecho a una elección para limitar un aumento de los impuestos en ciertas circunstancias.¹⁶
12. Usted tiene derecho a recibir una copia gratis del panfleto titulado Remedios para los Contribuyentes Propietarios publicado por el Contralor de Cuentas Públicas de Texas antes de su protesta a la junta de revisión de tasaciones.¹⁷

El **dueño de la propiedad** ya sea residencial o comercial, es responsable de pagar los impuestos y tiene una expectativa razonable que el proceso fiscal sea justamente administrado. El dueño de la propiedad también es referido como el contribuyente.

El **distrito de tasaciones** en cada condado evalúa el valor de la propiedad cada año.¹⁸ El distrito de tasaciones es administrado por un **jefe de tasaciones** contratado por la **junta de directivos del distrito de tasaciones**.¹⁹ Unidades imponibles locales eligen a la junta de directivos del distrito de tasaciones basado en la cantidad de impuestos cobrados en cada unidad tributaria.²⁰ El distrito de tasaciones puede contestar preguntas sobre los procesos de las tasaciones locales, la administración de exención, tasaciones agrícolas y protestas.

La **junta de revisión de tasaciones (ARB)** por sus siglas en inglés) es una junta de ciudadanos locales que oye desacuerdos entre propietarios y el distrito de tasaciones sobre la imponibilidad y el valor de la propiedad.²¹ En los condados con una población de 120,000 o más, los miembros de ARB son nombrados por el juez de distrito administrativo local en el condado donde se encuentra el distrito de tasaciones.²² En todos los otros condados, la junta de directivos del distrito de tasaciones nombra a los miembros de ARB.²³ Para preguntas sobre como un distrito de tasaciones funciona o quien sirve en una ARB, póngase en contacto con la junta de directivos del distrito de tasaciones.

Unidades impositivas locales, incluyendo distritos escolares, condados, ciudades, colegios universitarios comunitarios y distritos de propósito especial, decidan cuánto dinero se necesitará para poder pagar por proporcionar servicios públicos. Se establecen las tasas de impuestos sobre la propiedad según presupuestos de las unidades imponibles. Algunas unidades imponibles tienen el acceso a otras fuentes de ingresos, como un impuesto sobre las ventas locales. Los distritos escolares tienen que depender en los impuestos locales sobre la propiedad además de los fondos estatales y federales. Las unidades imponibles pueden contestar preguntas sobre las tasas de impuestos y facturas de impuestos.

En muchos condados, las unidades imponibles se contraen con el **asesor-recaudador de impuestos del condado** para recoger los impuestos sobre la propiedad para otras unidades imponibles en ese condado.²⁴ El asesor-recaudador entonces transfiere las cantidades apropiadas de la tasa recogida para

⁸ Artículo de la Constitución de Texas VIII, §1(a)

⁹ Código de Impuestos de Texas Capítulo 23 y §23.01(b)

¹⁰ Artículo de la Constitución de Texas VIII, §1(b), (1-b); Código de Impuestos de Texas Capítulo 11

¹¹ Artículo de la Constitución de Texas VIII, §21 y Código de Impuestos de Texas §§11.43 y 25.19, 25.192 y 25.193

¹² Código de Impuestos de Texas §25.195

¹³ Código de Impuestos de Texas §41.41(a)

¹⁴ Código de Impuestos de Texas §§42.01 y 42.21(a)

¹⁵ Código de Educación de Texas §44.004, Código del Gobierno de Texas Capítulo 551 y Código de Impuestos de Texas §26.06

¹⁶ Código de Impuestos de Texas §§26.07 y 26.08 y Tex. Código de Agua §49.236

¹⁷ Código de Impuestos de Texas §41.461

¹⁸ Código de Impuestos de Texas §6.01(a) y (b)

¹⁹ Código de Impuestos de Texas §6.05(c)

²⁰ Código de Impuestos de Texas §6.03(d)

²¹ Código de Impuestos de Texas §41.01(a)(1)

²² Código de Impuestos de Texas §6.41(d-1)

²³ Código de Impuestos de Texas §6.41(d)

²⁴ Código de Impuestos de Texas §6.23

cada unidad imponible.²⁵ Aunque algunas unidades imponibles podrán contratar con un distrito de tasaciones para recaudar sus impuestos, el distrito de tasaciones no impone un impuesto sobre la propiedad.²⁶

El papel de **PTAD** es limitado principalmente a los servicios de supervisión. PTAD realiza un Estudio bienal sobre el Valor de la Propiedad (PVS por sus siglas en inglés) para cada distrito escolar con fines de financiamiento escolar. PVS es una estimación independiente asignado por mandato por la Legislatura de Texas de los valores sobre la propiedad dentro un distrito escolar.²⁷ Los valores del Contralor no afectan directamente a los valores locales o impuestos sobre la propiedad, que se determinan localmente.

PTAD también realiza evaluaciones del Program de Métodos y Asistencia (MAP por sus siglas en inglés) de todos los distritos de tasaciones cada dos años. Las evaluaciones se dirigen a cuatro asuntos: gobierno, asistencia al contribuyente, los procedimientos operativos y estándares, procedimientos y metodologías.²⁸ PTAD examina aproximadamente la mitad de todos los distritos de tasaciones cada año. Distritos escolares ubicados en los condados que no reciben una evaluación de MAP en un año estará sujeto a un PVS en ese año.

Información general sobre el sistema de impuestos sobre la propiedad de Texas puede encontrarse en el sitio web del Contralor en comptroller.texas.gov/taxinfo/proptax/ o llamando al Equipo de Información y Servicio al Cliente de PTAD al 800-252-9121, opción 2 para Español. Las preguntas legales deben dirigirse a un abogado.

Ciclo de Impuestos Sobre la Propiedad

El sistema de impuestos sobre la propiedad de Texas tiene cuatro fases principales o funciones que ocurren dentro ciertas fechas; tasación, compensación, evaluación y recaudación. **Documento 3** indica las fechas y actividades que típicamente ocurren dentro de cada fase.

DOCUMENTO 3 Fases del Calendario de Impuestos

Fase de Tasación (1ero de enero hasta el 15 de mayo)	
1ero de enero – 30 de abril	La propiedad es tasada y se procesan las solicitudes de exención ²⁹
abril – 1ero de mayo	Avisos de valor de tasación son enviados ³⁰
15 de mayo	Registro de tasación está preparado y presentado a ARB ³¹
Fase de de Compensación (15 de mayo hasta el 25 de julio)	
15 de mayo – 20 de julio	Las protestas y los desafíos son escuchados y determinados ³²
20 de julio	Registros de tasación son aprobados ³³
25 de julio	Tasación <i>roll</i> está certificado ³⁴
Fase de Evaluación (25 de julio hasta el 1ero de octubre)	
25 de julio	Tasación <i>roll</i> recibida por unidades imponibles ³⁵
25 de julio – 30 de septiembre	Las tasas impositivas son adoptados y los impuestos son recaudados (calculado) ³⁶
1ero de octubre	Las facturas fiscales comienzan a ser enviados a los contribuyentes ³⁷
Fase de Recaudación (1ero de octubre hasta el 31 de enero)	
1ero de octubre – 31 de enero	Los impuestos al corriente son obtenidos ³⁸
1ero de febrero	Las penas y el interés comienzan a acumularse ³⁹
1ero de julio	Penas adicionales pueden ser añadidas para los gastos legales ⁴⁰

El calendario de impuestos es un horario de actividades del impuesto sobre la propiedad con los plazos legales o los plazos basados en la ocurrencia de otros eventos. Si el último día para realizar un acto cae en un sábado, domingo o un día de vacaciones legal, la fecha límite es el siguiente día laboral.⁴¹ La oficina de la Contraloría publica un calendario de plazos específicos establecidos por las leyes de impuestos sobre la propiedad de Texas en su sitio web en comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/calendars/index.php.

²⁵ Código de Impuestos de Texas §31.10

²⁶ Código de Impuestos de Texas §6.24(a)

²⁷ Código del Gobierno de Texas §403.302 y Código de Impuestos de Texas §5.10(a)

²⁸ Código de Impuestos de Texas §5.102(a)

²⁹ Código de Impuestos de Texas §25.19

³⁰ Código de Impuestos de Texas §25.19

³¹ Código de Impuestos de Texas §25.22

³² Código de Impuestos de Texas §§41.01 y 41.12

³³ Código de Impuestos de Texas §41.12

³⁴ Código de Impuestos de Texas §26.01

³⁵ Código de Impuestos de Texas §26.01

³⁶ Código de Impuestos de Texas §§26.01 y 26.05

³⁷ Código de Impuestos de Texas §31.01(a)

³⁸ Código de Impuestos de Texas §31.01(a)

³⁹ Código de Impuestos de Texas §§31.02 y 33.01

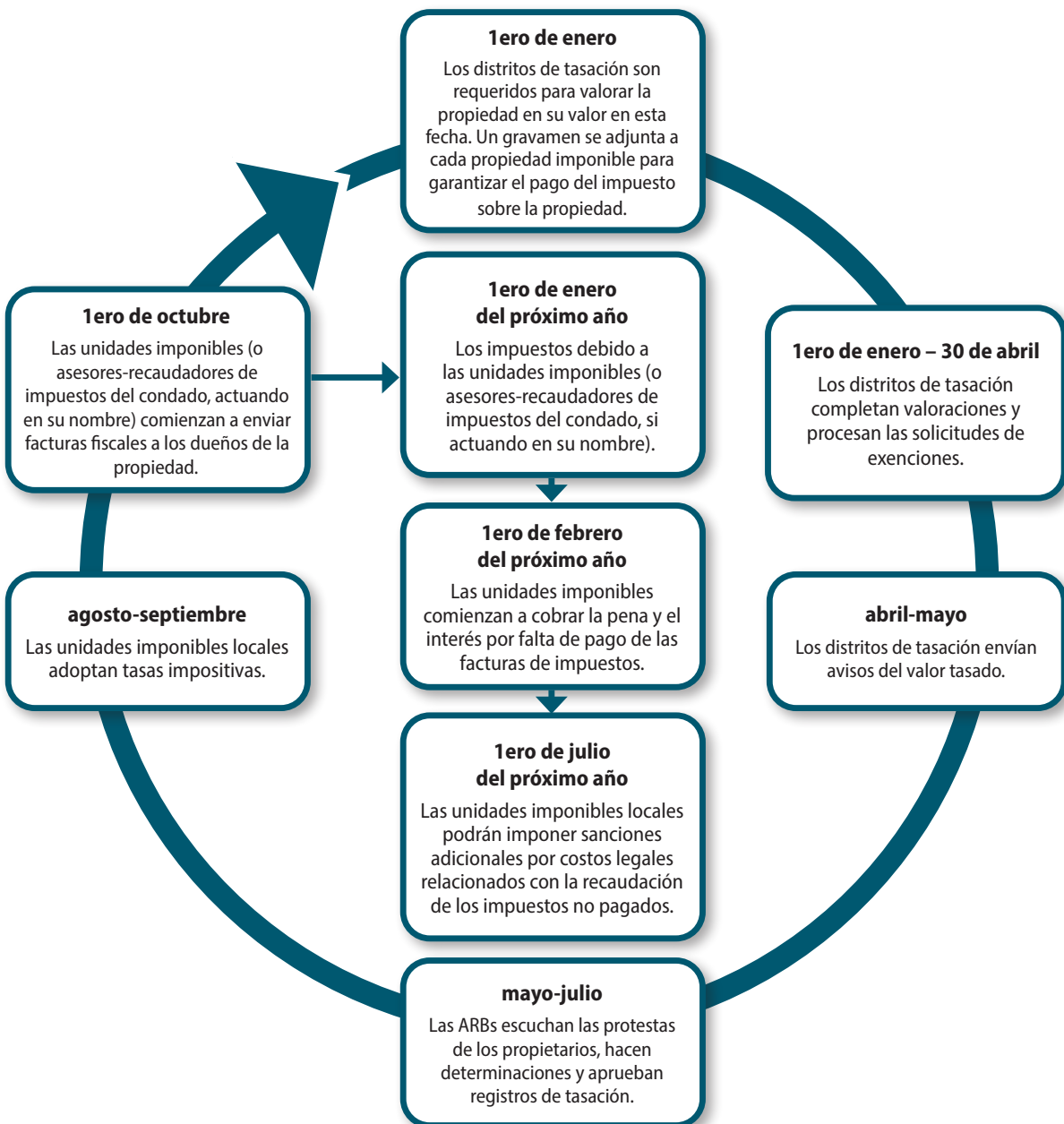
⁴⁰ Código de Impuestos de Texas §33.07

⁴¹ Código de Impuestos de Texas §1.06

Durante la fase de tasación, la propiedad es tasada; las determinaciones se hacen sobre la exención de las aplicaciones; avisos de tasaciones se envían a los dueños de la propiedad; y los archivos de tasación son presentados al ARB. La ARB escucha y determina protestas del propietario y los desafíos de las unidades imponible y aprueba el registro de la tasación durante la fase de compensación. La fase de evaluación comienza cuando se recibe la tasación roll por las unidades imponible del jefe de tasaciones. Durante la fase de evaluación, se adoptan tasas de impuestos, las imposiciones son calculadas y facturas de impuestos son enviados.

Documento 4 muestra el ciclo general del sistema de impuestos sobre la propiedad incluyendo la superposición de un año a otro, incluyendo actividades realizadas por distritos de tasaciones, ARB y las oficinas de impuestos.

DOCUMENTO 4
Sistema de Impuestos Sobre la Propiedad



Tasación

Cada condado de Texas es atendido por un distrito de tasaciones que determina el valor de toda la propiedad imponible en el condado.⁴² Una junta de directores nombrados por el miembro de las unidades imposables preside sobre el distrito de tasaciones.⁴³ Por lo general, una unidad imponible que impone los impuestos sobre la propiedad, como de un condado, ciudad o distrito escolar, es un miembro del distrito de tasaciones.⁴⁴

El distrito de tasaciones es una subdivisión política y debe seguir las leyes aplicables, incluyendo las Ley de Juntas Abiertas al Público e Información Pública.⁴⁵ Las juntas son generalmente abiertas al público y la información generada por el distrito de tasación en la mayoría de los casos, también está disponible al público.⁴⁶

La junta de directores del distrito de tasaciones emplea al jefe de tasaciones, aprueba contratos, establece política, nombra a los miembros de ARB en condados con poblaciones de menos de 120,000 y confirma a los miembros de la junta de asesoría agrícola.⁴⁷ En los condados más grandes, también nombra a un contribuyente como enlace quien trabaja directamente bajo la junta de directores y responde a las preguntas de los contribuyentes.⁴⁸

Cada año el distrito de tasaciones recopila una lista de propiedades imposables en el condado.⁴⁹ La lista de cada propiedad debe contener una descripción de la propiedad junto con el nombre y la dirección del propietario.⁵⁰ El distrito de tasaciones debe repetir su proceso de evaluación de la propiedad al menos una vez cada tres años.⁵¹

Rendimiento de la Propiedad

Una rendición es un formulario que los propietarios pueden utilizar para indicar la propiedad imponible poseída sobre el 1ero de enero al distrito de tasaciones.⁵² Los bienes muebles

e inmuebles pueden ser rendidos. La rendición identifica, describe y brinda el lugar donde se encuentra la propiedad imponible. Los dueños de negocios deben informar una rendición de sus bienes tangibles.⁵³ Otros dueños pueden optar enviar una rendición.

Con la rendición de la propiedad, el propietario debe asegurarse que el distrito de tasaciones tiene la dirección postal correcta para enviar las facturas de los impuestos junto con la opinión del propietario sobre el valor de la propiedad en el registro con el distrito de tasaciones.⁵⁴ El jefe de tasaciones debe enviar la Notificación del Valor Tasado si da un valor más alto en la propiedad que el valor que el propietario indica en el formulario de rendición.⁵⁵

Rendiciones deben ser presentadas con el distrito de tasaciones después del 1ero de enero y a más tardar que el 15 de abril.⁵⁶ Un propietario puede aplicar por escrito una extensión obligatoria para el 15 de mayo. El jefe de tasaciones podrá extender el plazo de otros 15 días más del 15 de mayo si el propietario puede demostrar una buena causa para necesitar una extensión.⁵⁷

Otros plazos de rendición se aplican a las declaraciones de rendiciones e informes de propiedad para la propiedad regulados por la Comisión de Servicios Públicos de Texas, la Comisión de Ferrocarriles de Texas, la Junta Federal de Transporte de Superficie o la Comisión Federal de Regulación de Energía.⁵⁸

Se imponen sanciones significativas para delincuentes o rendiciones fraudulentas.⁵⁹ Consulte con el distrito de tasaciones para los formularios de rendición y más información sobre la rendición de propiedad personal de negocios.⁶⁰ Si el valor imponible de la propiedad personal en su negocio es menos de \$500 en una unidad imponible específica, la propiedad queda exenta de impuestos en esa unidad imponible.⁶¹ No se requiere una solicitud especial para recibir la exención de menos de \$500.⁶²

⁴² Código de Impuestos de Texas §6.01(a) y (b)

⁴³ Código de Impuestos de Texas §6.03(a)

⁴⁴ Código de Impuestos de Texas §6.03(c)

⁴⁵ Código del Gobierno de Texas §6.01(c) y Código del Gobierno de Texas Capítulos 551 y 552

⁴⁶ Código de Impuestos de Texas Capítulos 551 y 552

⁴⁷ Código de Impuestos de Texas §§6.05(c) y (h), 6.11(a), 6.12(a), 6.41(d), 25.01(b) y Código de Impuestos Locales de Texas §252.043(f)

⁴⁸ Código de Impuestos de Texas §6.052(a)

⁴⁹ Código de Impuestos de Texas §25.01

⁵⁰ Código de Impuestos de Texas §25.02(a)

⁵¹ Código de Impuestos de Texas §25.18(b)

⁵² Código de Impuestos de Texas §§22.01y 22.24

⁵³ Código de Impuestos de Texas §22.01(a) and (f)

⁵⁴ Código de Impuestos de Texas §22.01(a)

⁵⁵ Código de Impuestos de Texas §25.19(a)(2)

⁵⁶ Código de Impuestos de Texas §22.23(a)

⁵⁷ Código de Impuestos de Texas §22.23(b)

⁵⁸ Código de Impuestos de Texas §22.23(d)

⁵⁹ Código de Impuestos de Texas §§22.28 y 22.29

⁶⁰ Código de Impuestos de Texas §22.25

⁶¹ Código de Impuestos de Texas §11.145

⁶² Código de Impuestos de Texas §§11.43(a)

El personal del distrito de tasaciones puede ingresar e inspeccionar los locales comerciales para determinar qué propiedad personal gravable es propiedad y su valor.⁶³ Deben realizar tales inspecciones durante el horario comercial normal o en un momento agradable para el propietario del negocio.⁶⁴

Excepto en ciertas circunstancias específicas, la información de las rendiciones, ingresos y gastos que son archivados con un distrito de tasación es confidencial.⁶⁵ La información confidencial puede ser revelada a:

- la persona que presente la declaración o reporte y a su representante autorizado;⁶⁶
- el dueño de la propiedad y su representante autorizado;⁶⁷
- la oficina de la Contraloría y a empleados autorizados por la Contraloría;⁶⁸
- una unidad imponible y su representante legal con objetivo de la recaudación fiscal delincente;⁶⁹
- un agente o empleado de una unidad imponible responsable por la auditoría, supervisión o revisión de operaciones de un distrito de tasaciones;⁷⁰
- un empleado o agente de un distrito escolar que participa en la preparación de una protesta del estudio conducido por la Contralora sobre el valor de la propiedad;⁷¹ y
- otras personas especificadas.

Métodos Utilizados en las Tasaciones

Antes de que comience las tasaciones, el distrito de tasaciones compila una lista de propiedades imponibles. La lista contiene una descripción y el nombre y dirección del propietario de cada propiedad. Los distritos de tasaciones determinan el valor de toda la propiedad imponible dentro de los límites del condado y se requieren valorar de nuevo toda la propiedad al menos una vez cada tres años.⁷²

La mayoría de propiedad imponible es valorada a valor de mercado desde el 1ero de enero.⁷³ El valor de mercado es el precio en que una propiedad transferiría por efectivo o su equivalente bajo condiciones prevalecientes del mercado si:

- se expone para la venta en el mercado libre con un tiempo razonable para que el vendedor puede encontrar a un comprador;
- el vendedor y el comprador saben de todos los usos y propósitos para los cuales la propiedad está adaptada y es

capaz de ser utilizado y de las restricciones aplicable en su uso; y

- el vendedor y el comprador buscan maximizar sus ganancias y ninguno está en una posición para tomar ventaja de las exigencias del otro.⁷⁴

Los tres métodos comunes que el distrito de tasaciones puede utilizar para tasar propiedades son el método de comparación de datos (ventas) del mercado, el método de ingresos y el método de costos.⁷⁵

Método de Comparación de Datos (Venta) del Mercado

El método de comparación de datos al valor se basa en precios de ventas de propiedades similares. El distrito de tasaciones compara la propiedad que está siendo valorada a propiedades similares que se han vendido recientemente y luego ajusta las diferencias de propiedades comparables entre ellos y la propiedad que está siendo valorada.⁷⁶

Una venta no se considera comparable a menos que la venta haya ocurrido dentro de 24 meses de la fecha de la tasación, a menos que existan muy pocas ventas comparables durante ese tiempo que constituyan una muestra representativa.⁷⁷ Para propiedad residencial en un condado con una población de más de 150,000, una venta no es considerada una venta comparable a menos que la venta haya ocurrido entre los 36 meses desde la fecha de tasación, sin importar el número de ventas comparables en ese periodo.⁷⁸

Las ventas comparables deben ajustarse adecuadamente en el tiempo⁷⁹ y deben ser similares en factores tales como ubicación, tamaño del lote, mejoras, edad, condición, acceso, servicios, vistas, ingresos, gastos de operación y ocupación.⁸⁰ También debe considerarse la existencia de servidumbres, restricciones a escrituras u otras cargas legales que afecten a la capacidad de la propiedad para ser vendida.⁸¹

Método de Ingresos

El método de ingresos se basa en datos de ingresos y gastos y se utiliza para determinar el valor presente de los futuros beneficios. Se trata de determinar lo que un inversor debería pagar ahora para una futura corriente de ingresos que se espera que sea recibido de la propiedad.

El método de ingresos es la más conveniente para tipos de propiedades que son compradas con frecuencia y sostenidas con el fin de producir ingresos, tales como apartamentos,

⁶³ Código de Impuestos de Texas §22.07(a)

⁶⁴ Código de Impuestos de Texas §22.07(b)

⁶⁵ Código de Impuestos de Texas §22.27(a)

⁶⁶ Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(2)

⁶⁷ Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(2)

⁶⁸ Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(3)

⁶⁹ Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(7)

⁷⁰ Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(8)

⁷¹ Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(9)

⁷² Código de Impuestos de Texas §§25.01, 25.02 y 25.18(b)

⁷³ Código de Impuestos de Texas §23.01

⁷⁴ Código de Impuestos de Texas §1.04(7)

⁷⁵ Código de Impuestos de Texas §23.0101

⁷⁶ Código de Impuestos de Texas §23.013(a)

⁷⁷ Código de Impuestos de Texas §23.013(b)

⁷⁸ Código de Impuestos de Texas §23.013(b-1)

⁷⁹ Código de Impuestos de Texas §23.013(c)

⁸⁰ Código de Impuestos de Texas §23.013(c)

⁸¹ Código de Impuestos de Texas §23.013(d)

propiedades comerciales y edificios de oficinas.⁸² El jefe de tasaciones debe estimar los ingresos brutos potencial de la propiedad y los gastos operativos; estimar las tasa de capitalización o tasas de descuento; y haga proyecciones de futura renta o potencial de ingresos y gastos razonablemente claro y prueba apropiada.⁸³ Usando el método de ingresos, el jefe de tasaciones no puede tasar por separado ni responsabilizarse por la propiedad personal previamente incluida en la tasación de bienes raíces.⁸⁴

Método de Costos

El método de costos es especialmente útil para la tasación de tipos de propiedad para que la información de ventas y los ingresos sea escasa, propiedades únicas y nueva construcción.⁸⁵ El método de costos se basa en lo que iba costar para sustituir el edificio (mejora) con una de la utilidad igual. Un jefe de tasaciones utiliza datos de costo obtenidos de fuentes generalmente aceptadas y hace cualquier ajuste adecuado de física, funcional u obsolescencia económica.⁸⁶ Se aplica la depreciación y la estimación se agrega al valor del terreno.

Valoración Masiva

Los distritos de tasaciones usan un método llamado valoración masiva para calcular el valor de un gran número de propiedades.⁸⁷ Los distritos de tasaciones deben cumplir con las Normas Uniformes de Práctica de Tasaciones Profesional si se usa valoración masiva y asegurar que los mismos métodos de tasación y las técnicas sean usados en la tasación de estos o similares tipos de bienes.⁸⁸

En una valoración masiva, el distrito de tasaciones clasifica propiedad según diversos factores, tales como tamaño, uso y tipo de construcción. Usando ventas recientes de la propiedad, ingresos y gasto, datos de costo y depreciación, distritos de tasaciones determinan el valor de las propiedades en cada clase.⁸⁹ Distritos de tasaciones consideren las diferencias como la edad, ubicación y uso para la valoración de todas las propiedades en cada clase.⁹⁰ Cada propiedad también es valorada basada en sus características individuales.⁹¹

⁸² Robert J.Gludemans, Richard R.Almy, *Fundamentals of Mass Appraisal*, p.193 (2011) (IAAO publicación); y Joseph K.Eckert, Ph.D., Robert J.Gludemans, Richard R.Almy, *Property Appraisal and Assessment Administration*, p.206 (1990) (IAAO publicación)

⁸³ Código de Impuestos de Texas §23.012

⁸⁴ Código de Impuestos de Texas §23.24(b)

⁸⁵ Robert J.Gludemans, Richard R.Almy, *Fundamentals of Mass Appraisal*, p.193 (2011) (IAAO publicación); y Joseph K.Eckert, Ph.D., Robert J.Gludemans, Richard R.Almy, *Property Appraisal and Assessment Administration*, p.206 (1990) (IAAO publicación)

⁸⁶ Código de Impuestos de Texas §23.011

⁸⁷ Código de Impuestos de Texas §23.01(b)

⁸⁸ Código de Impuestos de Texas §23.01

⁸⁹ IAAO, *Standard on Mass Appraisal of Real Property*, (2013 de abril), p.8.<http://docs.iaao.org/media/standards/StandardOnMassAppraisal.pdf> (Última visita 31 de marzo del 2020).

⁹⁰ IAAO, *Standard on Mass Appraisal of Real Property*, (2013 de abril), p.12.<http://docs.iaao.org/media/standards/StandardOnMassAppraisal.pdf> (Última visita 31 de marzo del 2020).

⁹¹ Código de Impuestos de Texas §23.01(b)

El valor de mercado de una residencia familiar debe ser determinado únicamente sobre la base de su uso actual sin tener en cuenta su mayor y mejor uso.⁹² Por ejemplo, una residencia debe ser valorada como tal, aun si está localizada donde su uso es más alto y podría ser identificado como un sitio para un edificio de oficinas o un estacionamiento de un centro comercial. Para determinar el valor de mercado de una residencia, el jefe de tasaciones debe considerar el valor de otra propiedad residencial en el vecindario,⁹³ aun si la otra propiedad:

- fue vendida en ejecución hipotecaria durante los tres años anteriores al año tributario en el cual su residencia es tasada, si era comparable a otras residencias en su vecindario al tiempo de la venta; o
- tiene un valor en el mercado que ha declinado debido a una economía en declive.

Limitación de los aumentos de Valor de Residencia

La ley de Texas establece un límite en la cantidad de aumento anual al valor tasado de una residencia para no exceder el menor de:

- el valor de mercado de la propiedad; o
- la suma de:
 - 10 por ciento del valor tasado de la propiedad para el año pasado;
 - el valor tasado de la propiedad el año pasado; y
 - el valor de mercado de todas las nuevas mejoras a la propiedad.⁹⁴

Una nueva mejora es una mejora a una vivienda de residencia realizada después de la evaluación más reciente de la propiedad que aumenta su valor de mercado y no se incluyó en el valor tasado de la propiedad para el año fiscal anterior. No incluye reparaciones o mantenimiento ordinario de una estructura existente, los terrenos u otra característica de la propiedad.⁹⁵ Una estructura de reemplazo para una que se hizo inhabitable o inutilizable por una víctima o por daños por el viento o el agua tampoco se considera una nueva mejora si se cumplen ciertas circunstancias.⁹⁶

La limitación de la tasación solo se aplica a una residencia.⁹⁷

Entra en vigor el 1 de enero del año fiscal siguiente al año en que el propietario califica para la exención de la casa. Expira el 1 de enero del año fiscal siguiente al año en que los propietarios ya no califican para la exención de la residencia.⁹⁸

⁹² Código de Impuestos de Texas §23.01(d)

⁹³ Código de Impuestos de Texas §23.01(c)

⁹⁴ Código de Impuestos de Texas §23.23(a)

⁹⁵ Código de Impuestos de Texas §23.23(e)

⁹⁶ Código de Impuestos de Texas §23.23(f) y (g)

⁹⁷ Código de Impuestos de Texas §23.23(a)

⁹⁸ Código de Impuestos de Texas §23.23(c)

Notificación del Valor Tasado

La ley de Texas requiere que un propietario sea notificado de una evaluación de su propiedad y una estimación razonable de la cantidad de impuestos que se impondrían a la propiedad si la cantidad total del impuesto sobre la propiedad para la subdivisión no se incrementara.⁹⁹ Los jefes de tasaciones deben entregar una notificación por escrito clara y comprensible al propietario sobre el valor tasado de la propiedad si:

- el valor tasado de la propiedad es mayor que el del pasado año;
- el valor de la propiedad es mayor al valor indicado por el propietario en la rendición;
- la propiedad no se encontraba en la lista de tasaciones del pasado año; o
- una exención completa o parcial aprobada para la propiedad en el año fiscal precedente fue cancelada o reducida para el año fiscal actual.¹⁰⁰

Esto se logra utilizando el formulario Notificación del Valor Tasado que debe ser enviado antes del 1ero de abril o tan pronto como sea posible para una residencia, o el 1ero de mayo como sea posible para cualquier otra propiedad del tipo.¹⁰¹

La notificación debe contener la siguiente información:

1. una lista de las unidades imponibles en las cuales su propiedad es imponible;
2. el valor tasado de la propiedad del año pasado;
3. el valor imponible de la propiedad del año pasado para cada unidad imponible que impone los impuestos a la propiedad;
4. el valor tasado de la propiedad para el año actual;
5. el tipo y cantidad de cada exención, si hubiese alguna, aprobada para el año pasado y actual;
6. la cantidad del impuesto que se impondría sobre la propiedad en la base de la tasa del impuesto del año pasado.¹⁰²

Si una exención completa o parcial fue aprobada para el año precedente fue cancelada o reducida para el año actual, la notificación debe incluir la cantidad de la exención completa o parcial que fue cancelada o reducida.¹⁰³ El formulario también debe incluir, en letra cursiva, la siguiente declaración:

La Legislatura de Texas no determina la cantidad de sus impuestos locales. La responsabilidad de

*decidir el impuesto sobre la propiedad recae sobre los funcionarios locales electos, y todas las preguntas sobre los impuestos deben ser dirigidas a dichos funcionarios.*¹⁰⁴

La notificación debe brindar una explicación detallada del tiempo y los procedimientos a seguir para protestar el valor; la fecha y lugar en que la ARB comenzará las audiencias para las protestas; un corto relato del órgano gobernante de cada unidad imponible que decide si los impuestos sobre la propiedad aumentarán y que el distrito de tasaciones determina el valor de la propiedad.¹⁰⁵ La notificación también debe incluir cierta información basada en el tipo de propiedad.¹⁰⁶

Los distritos de tasaciones son libres para producir su propio formulario, pero debe incluir toda la información requerida por el Código de Impuestos.¹⁰⁷ Si la junta de directores del distrito de tasaciones lo aprueba, el jefe de tasaciones puede dispensar con la notificación si el aumento en el valor tasado es de \$1,000 o menos.¹⁰⁸

Exenciones

Texas permite una variedad de exenciones de impuestos sobre la propiedad y los propietarios que califiquen para la exención. Una exención quita parte del valor de la propiedad de impuestos, que reduce la factura de impuestos. Por ejemplo, si una vivienda es valorada en \$150,000 y el propietario cumple los requisitos para una exención de \$25,000, él o ella paga impuestos para la vivienda como si el valor fuese de \$125,000.

Las exenciones parciales o totales (absoluta) quitan parte del valor tasado de la propiedad usada para determinar los impuestos sobre la propiedad. Una exención parcial quita un porcentaje o una cantidad fija de dólares del valor de una propiedad de impuestos. Una exención total (absoluta) excluye toda la propiedad de impuestos. El estado requiere que las unidades imponibles ofrezcan algunas (obligatorias) exenciones y tienen la opción de decidir localmente en ofrecer a los demás o no. Las exenciones discutidas en esta guía aplican a viviendas de solo residencia. La información adicional sobre exenciones puede ser encontrada en la publicación del Contralor *Exenciones de Impuestos Sobre la Propiedad de Texas*.

Los propietarios están obligados a solicitar exenciones en la mayoría de los casos.¹⁰⁹ La fecha límite general para presen-

⁹⁹ Artículo de la Constitución de Texas VIII §21(c)

¹⁰⁰ Código de Impuestos de Texas §25.19(a)(1)-(4)

¹⁰¹ Código de Impuestos de Texas §25.19

¹⁰² Código de Impuestos de Texas §25.19(b)(1)-(5)

¹⁰³ Código de Impuestos de Texas §25.19(b)(4)

¹⁰⁴ Código de Impuestos de Texas §25.19(b)(6)

¹⁰⁵ Código de Impuestos de Texas §25.19(b)(7)-(9)

¹⁰⁶ Código de Impuestos de Texas §25.19

¹⁰⁷ Código de Impuestos de Texas §25.19

¹⁰⁸ Código de Impuestos de Texas §25.19(e)

¹⁰⁹ Código de Impuestos de Texas §11.43(a)

tar una solicitud de exención es antes del 1ero de mayo.¹¹⁰ Si un propietario falla al presentar una solicitud a tiempo, el propietario por lo general pierde el derecho a la exención a menos que existan provisiones de la solicitud en la ley.¹¹¹

Ciertos propietarios pueden presentar solicitudes de exención de residencia tarde, como se indica a continuación:

- El propietario puede presentar una solicitud de exención de edad de 65 años o más o discapacitado hasta un año después de la fecha en que él o ella cumplió 65 años o discapacitado.¹¹²
- Un propietario puede presentar una residencia donada de una solicitud de exención de veteranos parcialmente discapacitados por hasta un año después de que él o ella califique.¹¹³
- Un propietario puede presentar una solicitud de exención de propiedad hasta dos años después de la fecha en que los impuestos se convierten en una cuenta delincente.¹¹⁴
- Un propietario puede presentar una solicitud de exención de veterano discapacitado hasta cinco años después de la fecha en que los impuestos se convierten en una cuenta delincente.¹¹⁵

La propiedad del heredero es propiedad de uno o más individuos, donde al menos un propietario reclama la propiedad como una residencia, y la propiedad fue adquirida por testamento, transferencia en escritura de muerte, o intestado.¹¹⁶ Un propietario del heredero no identificado específicamente como el propietario de la residencia puede calificar para una exención de residencia en la propiedad.¹¹⁷

Si se concede una exención de propiedad tarde, el propietario recibirá una nueva factura de impuestos con una cantidad menor. Si los impuestos ya han pagado, el propietario recibirá un reembolso.¹¹⁸

Documento 5 muestra los pasos que pueden tomar para presentar una solicitud para una exención residencial.

Una vez que un dueño de la propiedad recibe una exención de residencia o de veterano discapacitado, él o ella no tiene que solicitarlo de nuevo a menos que sea solicitado por el jefe de tasadores o a menos que las calificaciones del dueño de la propiedad cambien:

- Si el propietario se mueva a una nueva casa, él o ella debe llenar una nueva solicitud para recibir la mayoría de las exenciones y transferir cualquier límite de impuestos.¹¹⁹
- Un propietario que se incapacita puede presentar una nueva solicitud el año en que se incapacita para recibir más exenciones.¹²⁰
- Un propietario puede solicitar la exención por el 100 por ciento o veterano totalmente discapacitado o del cónyuge sobreviviente a mediados de año en una nueva residencia para la parte restante del año.¹²¹

Un jefe de tasaciones no puede requerir que una persona a la que se le permita una exención para veteranos con 100 por ciento o de totalmente discapacitado bajo la Sección del Código Tributario 11.131 para presentar una nueva solicitud para determinar la calificación actual de la persona si la persona tiene una discapacidad total permanente como determinada por el Departamento de Asuntos de Veteranos de Estados Unidos.¹²²

Exenciones Residenciales

Para calificar para una exención para su residencia, el propietario debe ser el dueño y ocupa la vivienda como su residencia principal desde el 1ero de enero.¹²³ Generalmente, la exención aplica desde el 1ero de enero del año tributario en el que fue aprobada.¹²⁴ La residencia puede ser una casa, un condominio o una casa prefabricada, mientras el propietario haga la mejoría.¹²⁵ Una vivienda generalmente incluye el terreno también, que no exceda 20 acres, mientras que el dueño de la residencia sostenga una porción de la propiedad en la tierra sobre la cual se encuentra.¹²⁶ Generalmente, un propietario no puede recibir una exención para su vivienda por más de una propiedad en el mismo año.¹²⁷

Si un propietario se mueve temporalmente, él o ella todavía puede recibir la exención mientras él o ella tiene la intención de regresar y no establece otra residencia principal.¹²⁸ Temporalmente significa una ausencia de menos de dos años.¹²⁹ Una ausencia por servicio militar dentro o fuera de los EE. UU. o una estadía en una instalación que proporciona servicios relacionados con la salud, la enfermedad o el envejecimiento puede ser más larga.¹³⁰

¹¹⁰ Código de Impuestos de Texas §11.43(d)

¹¹¹ Código de Impuestos de Texas §11.43(d), 11.431, 11.433, 11.434, 11.435, 11.438, 11.439 y 11.4391

¹¹² Código de Impuestos de Texas §11.43(k)

¹¹³ Código de Impuestos de Texas §11.43(k)

¹¹⁴ Código de Impuestos de Texas §11.431(a)

¹¹⁵ Código de Impuestos de Texas §11.439(a)

¹¹⁶ Código de Impuestos de Texas §1.04(20) y (21)

¹¹⁷ Código de Impuestos de Texas §11.43(o)

¹¹⁸ Código de Impuestos de Texas §11.431(b)

¹¹⁹ Código de Impuestos de Texas §11.43(a), 11.26 y 11.261

¹²⁰ Código de Impuestos de Texas §11.42(c) y 11.43(k)

¹²¹ Código de Impuestos de Texas §11.42(e)

¹²² Código de Impuestos de Texas §11.43(r)

¹²³ Código de Impuestos de Texas §§11.13(j)(1) y 11.42

¹²⁴ Código de Impuestos de Texas §11.42(a)

¹²⁵ Código de Impuestos de Texas §§11.13(j)(1) y 11.432

¹²⁶ Código de Impuestos de Texas §§11.13(j)(1), 11.432(b) y (c)

¹²⁷ Código de Impuestos de Texas §11.13(h)

¹²⁸ Código de Impuestos de Texas §11.13(l)

¹²⁹ Código de Impuestos de Texas §11.13(l)(1)

¹³⁰ Código de Impuestos de Texas §11.13(l)(2)

DOCUMENTO 5
Cómo Presentar una Solicitud de Exención en una Residencia

1. Obtenga la solicitud(es) en la oficina local de su distrito de tasaciones.
2. Devuelva el(los) formulario(s) a la oficina del distrito de tasaciones después el 1ero de enero, pero no más tarde del 30 de abril e incluya otra información como se indica en el formulario de solicitud. ¹³¹
3. Provea toda la información y documentación solicitada. Por ejemplo, si un propietario está reclamando una exención por ser de 65 años o más o discapacitado, él o ella tendrían que mostrar prueba de edad o discapacidad. Recuerde que hacer declaraciones falsas en la solicitud de exención es un delito criminal. ¹³²
4. Si el jefe de tasaciones envía una solicitud por escrito y por correo para obtener más información, el propietario tiene 30 días a partir de la fecha que lo reciba la oficina de correos para responder. ¹³³
5. El jefe de tasaciones debe notificar por escrito al propietario en un plazo de cinco días si él o ella niega o modifica una exención. Esta notificación debe explicar cómo el propietario puede protestar ante la ARB. Estipulaciones del aviso adicionales existen antes de que un jefe de tasaciones pueda cancelar una exención para un propietario de 65 años o mayor. ¹³⁴

Residencial General

No hay calificaciones específicas para la exención residencial general excepto que el propietario tenga un interés de dueño en la propiedad y utilice la propiedad como su residencia principal. Un solicitante está obligado a declarar que él o ella no reclama una exención en otra residencia familiar en o fuera de Texas.¹³⁵

La ley de Texas requiere que los distritos escolares ofrezcan una exención de \$25,000 en residencias.¹³⁶ Cualquier unidad imponible, incluyendo una ciudad, condado, distrito escolar o distrito de propósito especial, tiene la opción de decidir localmente para ofrecer una exención residencial separada de hasta 20 por ciento del valor de tasación de la propiedad, pero no menos de \$5,000.¹³⁷ Por ejemplo, si la residencia es valorada en \$20,000 y la ciudad ofrece una exención del 20 por ciento del impuesto de la ciudad, la cantidad de exención es de \$5,000, el mínimo, aunque el 20 por ciento de \$20,000 es \$4,000.

Cada unidad imponible se decide antes del 1ero de julio si va a ofrecer una exención opcional y a qué porcentaje.¹³⁸ Dicha exención es agregada a cualquier otra exención para

su residencia mientras el propietario cumpla con los requisitos necesarios.¹³⁹ Los condados también están obligados a ofrecer una exención de \$3,000 si el condado obtiene impuestos de carreteras de granja-a-mercado o de control de inundaciones.¹⁴⁰

Propietarios conjuntos, comunitarios o sucesivos no pueden recibir distintas exenciones por la misma residencia en el mismo año.¹⁴¹

Personas de 65 Años o Mayores o Discapacitados

Distritos escolares están obligados a dar a las personas de 65 años o mayores o discapacitados una exención residencial adicional de \$10,000.¹⁴² Esta exención se aplica desde el 1ero de enero en que el propietario cumpla 65 años o discapacitado.¹⁴³ Si el propietario cumple los requisitos para ambas exenciones de \$10,000 para propietarios de residencia mayores de 65 años o mayor y la exención de \$10,000 para las personas discapacitadas, él o ella debe optar por una o la otra y no puede recibir ambas exenciones.¹⁴⁴

Cualquier unidad imponible, incluyendo una ciudad, condado, distrito escolar o distrito de propósito especial, tiene la opción de decidir localmente para ofrecer una exención adicional de al menos \$3,000 para los propietarios residenciales de 65 años o mayores o discapacitados.¹⁴⁵

Si un propietario no reclama otra residencia en el mismo año, él o ella recibirán la exención para personas mayores de 65 años o discapacitado por el año completo.¹⁴⁶ Si el propietario reclama otra residencia durante el mismo año, él o ella no calificará para la exención de la primera residencia durante la parte restante del año.¹⁴⁷ Las unidades imponibles prorratearán los impuestos basado en el número de días transcurridos desde que el propietario dejó de cumplir con los requisitos hasta el fin del año fiscal.¹⁴⁸

Una persona discapacitada elegible de 65 años o más puede recibir ambas exenciones en el mismo año, pero no de las mismas unidades tributarias.¹⁴⁹ Comuníquese con el distrito de tasaciones para obtener más información.

Veterano Discapacitado o Sobreviviente

Toda o parte de la propiedad de un veterano discapacitado (incluyendo una residencia) puede estar exenta del impuesto

¹³¹ Código de Impuestos de Texas §11.43(d) and (f)

¹³² Código de Impuestos de Texas §11.43(d) y (f)

¹³³ Código de Impuestos de Texas §11.45(b)

¹³⁴ Código de Impuestos de Texas §§11.43 y 11.45

¹³⁵ Código de Impuestos de Texas §§11.13(j)(1) y 11.43(j)

¹³⁶ Código de Impuestos de Texas §11.13(b)

¹³⁷ Código de Impuestos de Texas §11.13(n)

¹³⁸ Código de Impuestos de Texas §11.13(n)

¹³⁹ Código de Impuestos de Texas §11.13(n)

¹⁴⁰ Artículo de la Constitución de Texas VIII §1-a y Código de Impuestos de Texas §11.13(a)

¹⁴¹ Código de Impuestos de Texas §11.13(h)

¹⁴² Código de Impuestos de Texas §11.13(c)

¹⁴³ Código de Impuestos de Texas §11.42(c)

¹⁴⁴ Artículo de la Constitución de Texas VIII §1-b(c)

¹⁴⁵ Código de Impuestos de Texas §11.13(d)

¹⁴⁶ Código de Impuestos de Texas §11.42(c)

¹⁴⁷ Código de Impuestos de Texas §§11.13(h) y 26.10(b)

¹⁴⁸ Código de Impuestos de Texas §26.10(b)

¹⁴⁹ Código de Impuestos de Texas §11.13(h)

sobre la propiedad. Un cónyuge o un hijo sobrevivientes también puede calificar para una exención.¹⁵⁰

Propiedad de Exención Temporal Dañada por Desastre

La propiedad ubicada en una zona de desastre declarada por el gobernador con al menos 15 por ciento de daños es elegible para una exención temporal del impuesto sobre la propiedad.¹⁵¹ Si el gobernador declara la zona de desastre después de que la unidad tributaria haya adoptado su tasa impositiva, el propietario no tiene derecho a la exención temporal a menos que el órgano de gobierno de la unidad tributaria la adopte.¹⁵² La cantidad de la exención se basa en una calificación de evaluación de daños determinada por el distrito de tasaciones.¹⁵³

Exenciones Parciales

Las Exenciones Parciales y las Exenciones Totales (Absolutas) deben ser subtítulos bajo Veterano Discapacitado o Sobreviviente. La ley de Texas proporciona exenciones parciales para cualquier propiedad de veteranos discapacitados y sus cónyuges e hijos sobrevivientes.¹⁵⁴ La cantidad de la exención se determina de acuerdo con el porcentaje de discapacidad relacionada con el servicio, como se muestra en el **Documento 6**.¹⁵⁵

DOCUMENTO 6

Exención Parcial de Veterano Discapacitado

Exención que suma al Valor Tasado:	Con clasificación de discapacidad por al menos:	Pero medos del:
\$5,000	10%	30%
\$7,500	30%	50%
\$10,000	50%	70%
\$12,000	70% y más	

Un veterano discapacitado tiene derecho a una exención de \$12,000 del valor de una propiedad designada si él o ella:

- tiene la edad de 65 años o mayores y tiene una discapacidad de al menos 10 por ciento;
- es totalmente ciego en uno o ambos ojos; o
- ha perdido el uso de una o más extremidades.¹⁵⁶

Si un veterano discapacitado que tiene derecho a una exención muere, el cónyuge sobreviviente tiene derecho a la

misma exención, mientras él o ella permanecen soltero.¹⁵⁷ Si el cónyuge no sobrevive al veterano, cada uno de los hijos sobrevivientes del veterano menores de 18 años y solteros tiene derecho a una exención en la propiedad que poseen.¹⁵⁸

Si un miembro de los servicios armados de los EE. UU. muere mientras está en servicio activo:

- cualquier cónyuge sobreviviente tiene derecho a una exención de impuestos de \$5,000 del valor evaluado de la propiedad que el cónyuge posee y designa;¹⁵⁹ y
- cada uno de los niños sobrevivientes de la persona menores de 18 años y solteros tiene derecho a una exención que se calcularía dividiendo \$5,000 por el número de niños elegibles.¹⁶⁰

Una exención parcial separada también está disponible para las residencias donadas a veteranos discapacitados por organizaciones caritativas que se extiende a los cónyuges sobrevivientes que no se han vuelto a casar.¹⁶¹

La fecha límite para presentar las exenciones parciales para veteranos discapacitados es el 30 de abril. La solicitud de exención de residencia incluye la exención de viviendas donadas y puede presentarse hasta dos años a partir de la fecha de que la cuenta se convirtió en delincente. La solicitud de exención para veteranos discapacitados se aplica a todos los tipos de propiedad y puede presentarse hasta cinco años a partir de la fecha de que la cuenta se convirtió en delincente.¹⁶²

Exenciones (absolutas) totales

Las Exenciones Parciales y las Exenciones Totales (Absolutas) deben ser subtítulos bajo Veterano Discapacitado o Sobreviviente. Un veterano discapacitado que recibe una compensación por discapacidad del 100 por ciento debido a una discapacidad relacionada con el servicio y una calificación de 100 por ciento discapacitado o de desempleo individual del Departamento de Asuntos de Veteranos de los Estados Unidos tiene derecho a una exención del valor total tasado de su residencia.¹⁶³ Los veteranos que califican para la exención después del 1 de enero de un año fiscal reciben una exención por la parte aplicable de ese año inmediatamente después de calificar para la exención. Si la propiedad ya no califica en un año, la exención se elimina para esa parte del año.¹⁶⁴

La exención de veterano del 100 por ciento discapacitado se extiende a un cónyuge sobreviviente que estaba casado con

¹⁵⁰ Código de Impuestos de Texas §§11.131, 11.132, 11.133 y 11.22

¹⁵¹ Código de Impuestos de Texas §11.35(b)

¹⁵² Código de Impuestos de Texas §11.35(c)

¹⁵³ Código de Impuestos de Texas §11.35(b) y (h)

¹⁵⁴ Código de Impuestos de Texas §11.22

¹⁵⁵ Código de Impuestos de Texas §11.22(a)

¹⁵⁶ Código de Impuestos de Texas §11.22(b)

¹⁵⁷ Código de Impuestos de Texas §11.22(c)

¹⁵⁸ Código de Impuestos de Texas §11.22(c)

¹⁵⁹ Código de Impuestos de Texas §11.22(d)(1)

¹⁶⁰ Código de Impuestos de Texas §11.22(d)(2)

¹⁶¹ Código de Impuestos de Texas §11.132

¹⁶² Código de Impuestos de Texas §§11.431 y 11.439

¹⁶³ Código de Impuestos de Texas §11.131(b)

¹⁶⁴ Código de Impuestos de Texas §11.131

un veterano discapacitado que calificaba o habría calificado para esta exención si hubiera estado efectivo en el momento de la muerte del veterano.¹⁶⁵ Para tener derecho a esta exención, el cónyuge sobreviviente no debe haberse vuelto a casar; la propiedad era la residencia del cónyuge sobreviviente cuando el veterano murió; y la propiedad sigue siendo la residencia del cónyuge sobreviviente.¹⁶⁶

Cónyuges Sobrevivientes

Una esposa sobreviviente de un miembro de los servicios armados de los Estados Unidos asesinados en acción se le permite una exención total del impuesto sobre la propiedad en su residencia si no se ha vuelto a casar desde la muerte del miembro de servicios armados.¹⁶⁷

El cónyuge sobreviviente de un primer respondedor que es asesinado o herido fatalmente en el cumplimiento de su deber tiene derecho a una exención total de residencia si el cónyuge sobreviviente es un sobreviviente elegible según lo determinado por el Sistema de Retiro de Empleados de Texas bajo el Capítulo 615 del Código Gubernamental y no se ha vuelto a casar desde la muerte del primer respondedor.¹⁶⁸

Si un cónyuge sobreviviente califica para una de estas exenciones, él o ella puede tomar la misma cantidad en dólares de la exención de impuestos en la antigua residencia a una residencia calificada posteriormente. El jefe de tasadores del condado en el que se encontraba la antigua residencia debe proporcionar al cónyuge sobreviviente un certificado escrito para que se pueda determinar la cantidad de la exención en la residencia calificada subsiguiente.¹⁶⁹

La información adicional de exención se puede encontrar en la publicación del Contralor Exenciones del *Impuesto sobre la Propiedad de Texas*.

Impuestos Limitados (Congelados)

La exención residencial de un propietario discapacitado, que tiene 65 años o mayor, califica a él o ella para un impuesto limitado sobre los impuestos del distrito escolar; es decir, los impuestos del distrito escolar sobre la casa del propietario no pueden aumentar mientras que él o ella sea propietario y viva en ella.¹⁷⁰ El límite no expira si su residencia se convierte en inhabitable.¹⁷¹ El límite de impuesto está fijado al monto pagado durante el año en que cumple los requisitos de la exención de discapacidad por los 65 años o más.¹⁷²

Dicha estipulación permite que los impuestos a su distrito escolar sean menores al límite.¹⁷³

El límite de los impuestos puede aumentar si un hogar es mejorado a menos que las mejoras sean para reparaciones normales y el mantenimiento o para una casa construida para reemplazar a una inhabitable y la estructura de reemplazo cumple ciertos criterios.¹⁷⁴ Por ejemplo, si un propietario agrega una cochera o habitación a la vivienda existente, el límite de los impuestos puede aumentar. También cambia si el propietario se cambia a otra vivienda.¹⁷⁵ El límite de los impuestos no expira si el propietario transfiere el interés de la residencia a un fideicomiso, pero aún reside en la misma vivienda.¹⁷⁶

Si el propietario compra otra residencia en Texas, él o ella pueden transferir el porcentaje del impuesto escolar que pagó basado en el límite de los impuestos escolares de la antigua casa a la nueva casa.¹⁷⁷ Por ejemplo, si el propietario actualmente tiene un límite de los impuestos de \$100, pero pagaría \$400 en impuestos del distrito escolar sin el límite impositivo, el porcentaje pagado es el 25 por ciento. Si los impuestos de una nueva residencia son de \$1,000, el nuevo límite de los impuestos escolares sería de \$250, o el 25 por ciento de \$1,000.

Cuando un propietario de la propiedad de 65 años o más o discapacitado que ha estado recibiendo la exención de la residencia y el impuesto limitado muere, el límite se transfiere al cónyuge sobreviviente, siempre y cuando él o ella tenga 55 años o más y la residencia fuera su casa en la fecha de la muerte del cónyuge.¹⁷⁸ Si el propietario de 65 años o más muere en el año de su 65 cumpleaños, pero no había solicitado la exención de 65 años o más, el cónyuge sobreviviente puede calificar para el límite.¹⁷⁹ La exención permanece en vigor mientras el sobreviviente sea dueño(a) y viva en el hogar.¹⁸⁰ Si un cónyuge sobreviviente de 55 años o más compra otra casa, puede transferir el porcentaje de impuestos pagados en función del límite de impuestos de la antigua casa a la nueva casa.¹⁸¹

Un condado, una ciudad o un distrito de una universidad comunitaria puede congelar o limitar impuestos sobre la propiedad de un propietario adoptando un límite de impuesto.¹⁸² El límite surge en efecto después que la unidad imponible adopta el límite y la residencia del propietario cumple con los requisitos.¹⁸³ Si un propietario compra otra

¹⁶⁵ Código de Impuestos de Texas §11.131(c)

¹⁶⁶ Código de Impuestos de Texas §11.131

¹⁶⁷ Código de Impuestos de Texas §11.133(b)

¹⁶⁸ Código de Impuestos de Texas §11.134

¹⁶⁹ Código de Impuestos de Texas §§11.133(c) y 11.134(d)

¹⁷⁰ Código de Impuestos de Texas §11.26(a)

¹⁷¹ Código de Impuestos de Texas §11.26(n)

¹⁷² Código de Impuestos de Texas §11.26(a)

¹⁷³ Código de Impuestos de Texas §11.26(a)

¹⁷⁴ Código de Impuestos de Texas §11.26(b) y (o)

¹⁷⁵ Código de Impuestos de Texas §11.26(g)

¹⁷⁶ Código de Impuestos de Texas §11.26(f)

¹⁷⁷ Código de Impuestos de Texas §11.26(g)

¹⁷⁸ Código de Impuestos de Texas §11.26(i)

¹⁷⁹ Código de Impuestos de Texas §11.26(j)

¹⁸⁰ Código de Impuestos de Texas §11.26(i)(2)(B)

¹⁸¹ Código de Impuestos de Texas §11.26(g)

¹⁸² Artículo de la Constitución de Texas VIII §1-b(h) y Código de Impuestos de Texas §11.261(a)

¹⁸³ Código de Impuestos de Texas §11.261(b)

residencia en el mismo condado, ciudad o una universidad comunitaria, él o ella puede transferir el porcentaje del límite del impuesto anterior a la nueva residencia.¹⁸⁴ Un propietario puede solicitar un certificado del distrito de tasaciones de su antigua vivienda para presentarlo al distrito de tasaciones para la nueva residencia.¹⁸⁵

Cuando fallece un propietario que recibía ambos la exención por discapacidad o por la edad de 65 o mayor junto con el límite de impuestos ofrecidos por el condado, ciudad o distrito de universidades comunitarias, estos mismos se transfieren al cónyuge sobreviviente, siempre y cuando él o ella sea discapacitado o tenga la edad de 55 años o más al momento en que falleció el propietario y la residencia familiar fue y sigue siendo residencia del cónyuge sobreviviente en la fecha de la muerte.¹⁸⁶

Tasación Agrícola

Si un terreno cumple con los requisitos para una tasación Si el terreno califica para la tasación agrícola (ag), normalmente reduce el valor imponible de una propiedad. El valor tasado de los terrenos de agraviadas calificadas se basa en la capacidad del terreno para producir productos agrícolas, incluida la madera, en lugar de su valor de mercado, que a menudo es mayor.¹⁸⁷ Este método de evaluación generalmente resulta en un valor de propiedad más bajo para el terreno y una factura de impuestos de propiedad reducida.

Dos estatutos distintos de la Constitución de Texas tratan el tema de los requisitos para la tasación agrícola. El Artículo VIII, Sec. 1-d, de la Constitución de Texas, el cual define el uso agrícola, requiere que el propietario muestre que su principal ocupación y fuente de ingresos sea el cultivo o la ganadería. Pocos propietarios cumplen con este requisito bajo el estatuto. Casi todo el terreno que recibe una tasación agrícola se encuentra bajo el Artículo VIII, Sec. 1-d-1, de la Constitución de Texas, conocido también como valoración de espacios abiertos, según descrito abajo.

Los propietarios deben solicitar una evaluación especial de ag.¹⁸⁸ La fecha límite para presentar una solicitud es antes del 1ero de mayo, pero el jefe tasador generalmente puede extender el plazo de presentación por una buena causa.¹⁸⁹ Si el propietario no presenta una solicitud requerida a tiempo, la tierra no es elegible para la evaluación especial de ag para ese año.¹⁹⁰

Documento 7 muestra los pasos que pueden ser tomados para presentar una solicitud para la tasación de ag.

¹⁸⁴ Código de Impuestos de Texas §11.261(g)

¹⁸⁵ Código de Impuestos de Texas §11.261(h)

¹⁸⁶ Código de Impuestos de Texas §11.261(i)

¹⁸⁷ Código de Impuestos de Texas §23.52(a)

¹⁸⁸ Código de Impuestos de Texas §23.54(a)

¹⁸⁹ Código de Impuestos de Texas §23.54(d)

¹⁹⁰ Código de Impuestos de Texas §23.54(e)

DOCUMENTO 7

Cómo Solicitar la Tasación Agrícola (Ag)

1. Obtenga la solicitud de la oficina local del distrito de tasaciones.¹⁹¹
2. Llene completamente y devuélvalo a la oficina del distrito de tasaciones después del 1 de enero, pero a más tardar el 30 de abril.¹⁹² Recuerde que falsificar declaraciones sobre la solicitud es un delito.¹⁹³
3. Si necesita más tiempo para completar la solicitud, el propietario puede pedir por escrito al jefe de tasaciones antes de la fecha límite del 30 de abril. El jefe de tasaciones puede brindar hasta 60 días adicionales si el propietario tiene una buena razón para necesitar tiempo extra.¹⁹⁴
4. Si el propietario no cumple con la fecha de vencimiento del 30 de abril, él o ella pueden presentar la solicitud después de la fecha límite en cualquier momento antes de que la ARB apruebe los registros de tasación,¹⁹⁵ lo cual mayormente ocurre alrededor del 20 de julio.¹⁹⁶ Se cobrará el propietario una multa por presentar después de la fecha límite igual al 10 por ciento de los ahorros fiscales que obtuvo por obtener una tasación de ag.¹⁹⁷ Después que la ARB apruebe los registros, el propietario no puede volver a solicitar otra tasación de ag por ese año.¹⁹⁸
5. Si el jefe de tasaciones pide más información, el propietario tendrá al menos 30 días para responder.¹⁹⁹ El propietario puede solicitar más tiempo sin exceder 15 días, pero debe tener una buena razón.²⁰⁰ Si no hay respuesta del propietario, la solicitud es negada.²⁰¹
6. Si el jefe de tasaciones niega o modifica la solicitud de una tasación de ag, él o ella deben notificar por escrito dentro de cinco días.²⁰² Dicha notificación debe explicar cómo el propietario puede protestar a la ARB y proporcionar una explicación completa de las razones de la negación.²⁰³ Está notificación debe de ser enviada por correo certificado.²⁰⁴
7. Una vez que el propietario reciba la tasación de ag, él o ella no necesitan solicitar otra vez por los próximos años a menos que sus calificaciones cambien o el propietario cambie.²⁰⁵
8. El jefe tasaciones puede solicitar una nueva solicitud de vez en cuando, para verificar que la propiedad todavía cumple con los requisitos para la evaluación especial ag.²⁰⁶ La falta de respuesta a la solicitud del jefe de tasaciones puede dar lugar a una determinación de que la propiedad ya no es elegible para la tasación de ag, y un aviso al propietario de esta determinación. Antes de que un jefe tasaciones pueda determinar que se ha producido un cambio de uso para una tasación de ag existente en propiedad de alguien de 65 años o más, se deben seguir procedimientos adicionales de notificación por escrito.²⁰⁷
9. Si el propietario se convierte en propietario de un terreno que ya cumplió con los requisitos para una tasación especial por el dueño anterior, el nuevo dueño debe solicitar en su nombre. No hacerlo puede resultar el terreno considerado inelegible para la tasación de ag. El propietario debe avisar por escrito al distrito de tasaciones antes del 30 de abril si la elegibilidad de terreno cambia.²⁰⁸ No hacerlo puede resultar en la imposición de una pena igual al 10 por ciento de la diferencia entre los impuestos que son cobrados bajo la tasación especial y los impuestos que deberían ser cobrados.²⁰⁹

¹⁹¹ Código de Impuestos de Texas §23.54(b)

¹⁹² Código de Impuestos de Texas §23.54(d)

¹⁹³ Código de Impuestos de Texas §37.10

¹⁹⁴ Código de Impuestos de Texas §23.54(d)

¹⁹⁵ Código de Impuestos de Texas §23.541(a)

¹⁹⁶ Código de Impuestos de Texas §41.12(a)

¹⁹⁷ Código de Impuestos de Texas §23.541(b)

¹⁹⁸ Código de Impuestos de Texas §23.541(a)

¹⁹⁹ Código de Impuestos de Texas §23.57(b)

²⁰⁰ Código de Impuestos de Texas §23.57(b)

²⁰¹ Código de Impuestos de Texas §23.57(b)

²⁰² Código de Impuestos de Texas §23.57(d)

²⁰³ Código de Impuestos de Texas §23.57(d)

²⁰⁴ Código de Impuestos de Texas §1.07(d)

²⁰⁵ Código de Impuestos de Texas §23.54(e)

²⁰⁶ Código de Impuestos de Texas §23.54(e)

²⁰⁷ Código de Impuestos de Texas §23.551

²⁰⁸ Código de Impuestos de Texas §23.54(h)

²⁰⁹ Código de Impuestos de Texas §23.54(h)

Tasación de Terreno en Espacios Abiertos

Típicamente, para calificar para la tasación de terreno en espacios abiertos, el terreno debe estar actualmente dedicado principalmente al uso de ag a nivel de intensidad generalmente aceptada en el área.²¹⁰

El uso de ag incluye, pero no está limitado a:

- Cultivar la tierra, producir cultivos para alimentos humanos, alimento para animales o plantar semillas o para la producción de fibras;
- Floricultura (cultivo y gestión de plantas ornamentales y con flores), viticultura (cultivo de uvas), y horticultura (cultivo de frutas, hortalizas, flores, hierbas u otras plantas);
- Criar o mantener ganado;
- Criar o mantener animales exóticos para la producción de productos tangibles de valor comercial;
- Plantar cultivos de cobertura o dejar la tierra inactiva para participar en un programa gubernamental o en conjunción con el procedimiento normal de rotación de cultivos o ganado;
- Producción o cosecha de troncos y postes para la construcción o reparación de cercas, corrales, graneros u otras mejoras de ag en terrenos de espacio abierto calificados adyacentes dedicados a un uso de ag diferente;
- Gestión de la vida silvestre; y
- Criar o mantener abejas para la polinización o para la producción de alimentos humanos u otros productos comerciales.²¹¹

Para que el terreno califique para la tasación del uso de ag en espacios abiertos(1-d-1), generalmente debe cumplir con los siguientes requisitos de elegibilidad:

1. La propiedad es terreno que incluye todos los accesorios (no mejoras)²¹²
2. El terreno debe actualmente se dedicado principalmente a uso agrícola o al manejo de la vida silvestre al nivel de intensidad generalmente aceptada en el área.²¹³
3. El terreno debe haber sido dedicado principalmente al uso agrícola o a la producción de madera o productos forestales para cinco de los siete años anteriores.²¹⁴ El terreno utilizado para el manejo de la vida silvestre puede calificar si previamente era designado como espacio abierto o terreno de madera excepto como está proporcionado.²¹⁵

²¹⁰ Código de Impuestos de Texas §23.51(1)

²¹¹ Código de Impuestos de Texas §23.51(2)

²¹² Código de Impuestos de Texas §23.51(1)

²¹³ Código de Impuestos de Texas §23.51(1)

²¹⁴ Código de Impuestos de Texas §23.51(1)

²¹⁵ Código de Impuestos de Texas §23.51(1) y (7)

El propietario debe presentar una solicitud en la forma adecuada con la información necesaria para el distrito de tasación pueda determinar la validez de la reclamación.²¹⁶

La elegibilidad del terreno de espacio abierto no termina durante el cese temporal de uso agrícola, si ciertos criterios son encontrados, en las circunstancias siguientes.

- Una sequía declarada por el gobernador crea una necesidad ag para extender el tiempo normal que la tierra permanece fuera de la producción de ag.
- El propietario está desplegado o estacionado fuera de este estado como miembro de los servicios armados de los Estados Unidos.
- La tierra se valora principalmente en función de la producción de cítricos y se encuentra en una zona de gestión de plagas y bajo un cierto acuerdo para destruir, eliminar o tratar todos los cítricos de la tierra que están o podrían infestarse de plagas.²¹⁷

La elegibilidad de tierras en espacios abiertos no termina cuando un arrendatario comienza a realizar operaciones de petróleo y gas si la porción de tierra en la que no se llevan a cabo operaciones de petróleo y gas sigue calificando.²¹⁸

Terreno en Espacio Abierto Dentro una Ciudad o Pueblo

Por lo general, los terrenos en espacios abiertos dentro de una ciudad o pueblo no pueden calificar para la tasación de ag.²¹⁹

Los terrenos situados dentro de una ciudad o ciudad constituida deben cumplir los criterios aplicables a los terrenos en espacios abiertos y uno de los siguientes criterios adicionales.

- La ciudad o pueblo no debe proporcionar el terreno con servicios generales comparables a los prestados en otras partes de la ciudad o pueblo que tienen características y población similares.
- La tierra debe haber sido dedicada principalmente al uso continuo durante los cinco años anteriores.
- La tierra se ha dedicado principalmente al uso de la madera o a la producción de madera o productos forestales de forma continua durante los cinco años anteriores y la tierra se utiliza para la gestión de la vida silvestre.²²⁰

Para obtener más información acerca de la tasación especial del terreno agrícola, incluyendo madera y terreno utilizado para el manejo de la vida silvestre, por favor

²¹⁶ Código de Impuestos de Texas §23.54(a) y (b)

²¹⁷ Código de Impuestos de Texas §§23.522, 23.523 y 23.525

²¹⁸ Código de Impuestos de Texas §23.525

²¹⁹ Código de Impuestos de Texas §23.56

²²⁰ Código de Impuestos de Texas §23.56(1)

consulte los siguientes manuales publicados por la oficina de la Contraloría:

- *Manual para la Tasación de Terrenos Agrícolas;*
- *Manual para la Tasación de Maderero;* y
- *Guías para la Calificación del Terreno Agrícola en el uso de Manejo de la Vida Silvestre.*

El Departamento de la Vida Silvestre de Texas publica *Guías de Planificación de Gestión Completa de la Vida Silvestre* para cada eco región.

Cambio del uso del Terreno

Si el terreno ha cumplido con los requisitos para una tasación agrícola y el propietario cambia el uso del terreno a usos no agrícola, él o ella deberán los impuestos conocidos como “rollback” por cada uno de los tres años anteriores durante los cuales recibió una tasación más baja.²²¹

El impuesto “rollback” es la diferencia entre los impuestos que pagó por el valor del terreno de espacio abierto y los impuestos que hubiese pagado si el valor del terreno en el mercado (que típicamente es mucho más alto).²²² En adición, le cobrarán el propietario el 5 por ciento de intereses por cada año comenzando con la fecha en que vencieron los impuestos.²²³ Las excepciones al impuesto “rollback” por el cambio de uso pueden incluir lo siguiente, si cumplen con ciertos criterios:

- una venta para el derecho de paso;²²⁴
- una condenación;²²⁵
- terreno transferido a el estado, subdivisión política o una corporación no lucrativa calificada con el propósito de ser utilizado para el público;²²⁶
- terreno transferido de un estado o subdivisión política a un individuo o entidad para el propósito del desarrollo económico;²²⁷
- terreno maderero;²²⁸
- cementerios;²²⁹
- organizaciones religiosas;²³⁰
- ciertas organizaciones caritativas;²³¹ y
- escuelas.²³²

El jefe de tasaciones determina si ocurrió cambio en el uso y debiese enviar al propietario una notificación sobre el cambio por correo certificado.²³³ Existen requisitos de aviso adicional si la propiedad es propiedad de alguien de 65 años o más.²³⁴

²²¹ Código de Impuestos de Texas §23.55(a)

²²² Código de Impuestos de Texas §23.55(a)

²²³ Código de Impuestos de Texas §23.55(a)

²²⁴ Código de Impuestos de Texas §23.55(f)

²²⁵ Código de Impuestos de Texas §23.55(f)

²²⁶ Código de Impuestos de Texas §23.55(f)

²²⁷ Código de Impuestos de Texas §23.55(f)

²²⁸ Código de Impuestos de Texas §23.55(g)

²²⁹ Código de Impuestos de Texas §23.55(j)

²³⁰ Código de Impuestos de Texas §23.55(l)

²³¹ Código de Impuestos de Texas §23.55(o) y (p)

²³² Código de Impuestos de Texas §23.55(q)

²³³ Código de Impuestos de Texas §§1.07(d) y 23.55(e)

²³⁴ Código de Impuestos de Texas §23.551

Nivelación

La oficina de el Contralor no está autorizada para asesorar al propietario, al agente del propietario o al distrito de tasaciones sobre asuntos que la oficina de la Contraloría conoce ser tema de una protesta a la ARB.²³⁵

Un propietario puede presentar objeciones sobre el valor de su propiedad, exenciones y tasaciones especiales durante una audiencia ante la ARB.²³⁶ La ARB es un panel imparcial de ciudadanos autorizados a resolver disputas entre el propietario y el distrito de tasaciones.²³⁷ Después de escuchar al propietario y al jefe de revisión, la ARB determinará por escrito sobre los temas escuchados durante la audiencia.²³⁸

En condados con una población de 120,000 o más, el juez de administración local escoge a los miembros de la ARB.²³⁹ De otra manera, la junta de directores del distrito de tasaciones nombra a los miembros.²⁴⁰ Estos miembros deben haber sido residentes del distrito de tasaciones por al menos dos años para servir.²⁴¹ Se prohíbe a los funcionarios y empleados actuales del distrito de tasaciones, las unidades imponibles y la Contraloría ser miembros.²⁴² En los condados con poblaciones de más de 100,000, los exdirectores, funcionarios y empleados del distrito de tasación no pueden servir en una ARB.²⁴³ Se aplican otras restricciones específicas del Código Tributario.

Los miembros de la ARB deben cumplir con las leyes estatales establecidas sobre conflictos de interés;²⁴⁴ deben completar cursos de formación y recibir certificados por completar los cursos de la oficina de la Contraloría;²⁴⁵ y deben completar una declaración completa indicando el acuerdo para cooperar con los requisitos del Código de Impuestos durante las audiencias.²⁴⁶

Las audiencias de la ARB son abiertas al público;²⁴⁷ sin embargo, una audiencia cerrada es permitida en una moción

colectiva del propietario y el jefe de tasación si cualquiera de ellos planea divulgar propiedad o información confidencial en la audiencia.²⁴⁸ La ARB debe desarrollar procedimientos de la audiencia y debe fijar estos procedimientos en un lugar prominente en la sala en la que se llevan a cabo las audiencias.²⁴⁹ El jefe de tasaciones debe hacer público anualmente el derecho y los métodos para las protestas ante la ARB, de una manera diseñada para notificar eficazmente a todos los residentes del distrito de evaluación.²⁵⁰

Las fechas límite normalmente para presentar protestas es el 1 de mayo.²⁵¹ La fecha límite de presentación se pospone hasta el siguiente día hábil si la fecha límite cae en un sábado, domingo o día festivo nacional o estatal.²⁵² El plazo habitual puede posponerse en determinadas circunstancias.²⁵³ Si el distrito de tasación envía por correo un aviso de valor tasado, la fecha límite es de 30 días a partir de la fecha de entrega.²⁵⁴ **Documento 8** da las medidas para presentar una protesta.

La ARB generalmente comienza a escuchar las protestas de los propietarios después del 1 de mayo y debe completar la mayoría de las audiencias antes del 20 de julio.²⁵⁵ Este plazo puede ampliarse a una fecha posterior en algunos condados más grandes.²⁵⁶ Cuando la ARB termina su trabajo, el distrito de tasación da a cada unidad tributaria una lista de bienes imponibles, llamada *roll* de tasación certificada.²⁵⁷

Muchos distritos de tasación se reunirán informalmente con el propietario para discutir la protesta para tratar de resolver cualquier inquietud. Es posible que el propietario del establecimiento se ponga en contacto con el distrito de evaluación para ver si ofrece este servicio.

²³⁵ Código de Impuestos de Texas §5.041(f)

²³⁶ Código de Impuestos de Texas §41.41(a)

²³⁷ Código de Impuestos de Texas §41.01(a)

²³⁸ Código de Impuestos de Texas §41.47(a)

²³⁹ Código de Impuestos de Texas §6.41(d-1)

²⁴⁰ Código de Impuestos de Texas §6.41(d)

²⁴¹ Código de Impuestos de Texas §6.41(c)

²⁴² Código de Impuestos de Texas §6.412(c)

²⁴³ Código de Impuestos de Texas §6.12(d)

²⁴⁴ Código de Impuestos de Texas §§6.412, 6.413 y 41.69

²⁴⁵ Código de Impuestos de Texas §5.041(b) y (e-2)

²⁴⁶ Código de Impuestos de Texas §5.041(b-1) and (e-2)

²⁴⁷ Código de Impuestos de Texas §41.66(d)

²⁴⁸ Código de Impuestos de Texas §41.66(d-1)

²⁴⁹ Código de Impuestos de Texas §41.66(a)

²⁵⁰ Código de Impuestos de Texas §§41.41(b) y 41.70

²⁵¹ Código de Impuestos de Texas §41.44(a)(1)

²⁵² Código de Impuestos de Texas §1.06

²⁵³ Código de Impuestos de Texas §41.44

²⁵⁴ Código de Impuestos de Texas §41.44(a)(1) y (2)

²⁵⁵ Código de Impuestos de Texas §41.12(a)

²⁵⁶ Código de Impuestos de Texas §41.12(c)

²⁵⁷ Código de Impuestos de Texas §26.01(a)

DOCUMENTO 8

Cómo Presentar una Protesta

1. Un propietario debe solicitar la protesta por escrito.²⁵⁸ El distrito de tasaciones tiene los formularios disponibles, pero el propietario no es obligatorio utilizarlos. La notificación para la protesta debe identificar al propietario y a la propiedad bajo protesta e indique que el propietario no está de acuerdo con la decisión del distrito de tasaciones.²⁵⁹
2. Un propietario debe presentar la notificación para la protesta antes del 15 de mayo o a más tardar 30 días después de la fecha en que el distrito de tasación envió por correo el aviso de valor tasado, lo que sea más tarde.²⁶⁰ Un propietario que trabaja en alta mar en una planta de perforación o producción o en un barco²⁶¹ o un propietario de propiedad en servicio activo a tiempo completo fuera de los Estados Unidos²⁶² puede tener derecho a presentar una protesta fuera de la fecha de límite.
3. Si el jefe de tasaciones envía al propietario una notificación indicando que el terreno ya no está bajo uso agrícola, el propietario debe presentar una protesta antes de los 30 días de la fecha en que el jefe de tasaciones envió la notificación por correo.²⁶³ El jefe tasador envía este aviso por correo certificado o por correo electrónico si así lo solicita el dueño de la propiedad.²⁶⁴
4. Si un propietario presenta una notificación de protesta antes de que la ARB apruebe los registros de tasaciones, él o ella tiene derecho a una audiencia solo si la junta decide que el propietario tuvo razón justa para no haber cumplido con la fecha de vencimiento.²⁶⁵
5. Un dueño de propiedad puede presentar una protesta tarde porque el jefe de tasaciones o la junta de revisión de tasaciones no le enviaron la notificación obligatoria. Un dueño de propiedad debe pagar los impuestos debidos en la porción de la propiedad que no está sujeta a discutir antes de la fecha de la delincuencia para tener derecho a este tipo de audiencia.²⁶⁶
6. Un dueño de propiedad tiene derecho a una audiencia de ARB exclusivamente sobre la cuestión de si una o más de las unidades imponible entregaron una factura de impuestos de manera oportuna si el propietario presenta una protesta fuera de la fecha límite sobre o después de que los impuestos se vuelvan morosos, pero a más tardar el día 125 después de que el propietario afirma haber recibido por primera vez una factura de impuestos de una o más de las unidades tributarias que gravan la propiedad.²⁶⁷
7. En algunos casos, un propietario puede solicitar con la ARB que corrija un error hasta después de las fechas de vencimiento.²⁶⁸

Cada distrito de tasación en un condado con una población de 500,000 o más o que mantiene un sitio web accesible al público debe implementar un sistema que permita a ciertos propietarios de residencias:

²⁵⁸ Código de Impuestos de Texas §41.44(a)

²⁵⁹ Código de Impuestos de Texas §41.44(d)

²⁶⁰ Código de Impuestos de Texas §§1.07(c) y 41.44(a)

²⁶¹ Código de Impuestos de Texas §41.44(c-1)

²⁶² Código de Impuestos de Texas §41.44(c-2)

²⁶³ Código de Impuestos de Texas §§1.07(c) y 41.44(a)(4)

²⁶⁴ Código de Impuestos de Texas §1.07(d)

²⁶⁵ Código de Impuestos de Texas §41.44(b)

²⁶⁶ Código de Impuestos de Texas §§41.411(c) y 41.4115(b)

²⁶⁷ Código de Impuestos de Texas §§41.4115(a) y 41.44(c-3)

²⁶⁸ Código de Impuestos de Texas §25.25

- presentar un aviso de protesta electrónicamente ante la ARB por una protesta de valor o evaluación desigual;²⁶⁹
- recibir y revisar datos de ventas comparables y otras pruebas que el jefe de tasaciones tiene la intención de utilizar en la audiencia de protesta electrónicamente;²⁷⁰
- recibir, según corresponda, una oferta de liquidación electrónica del distrito de tasación para corregir los registros de valoración cambiando el valor de mercado y, si procede, el valor valorado de la propiedad, o un aviso del distrito de tasación de que no se hará una oferta de liquidación al propietario de la propiedad;²⁷¹ y
- aceptar o rechazar una oferta de liquidación electrónicamente.²⁷²

Este servicio no es obligatorio para propiedades en áreas en que el jefe de tasaciones determine que los factores afectando el valor del mercado son complejos o para los propietarios que han nombrado a un agente.²⁷³

Con la *Notificación de Valor Tasado*, el jefe de tasaciones debe incluir información sobre el sistema electrónico, incluyendo instrucciones de acceso y uso.²⁷⁴ La notificación de protesta presentada electrónicamente debe incluir al menos:

- una declaración indicando si la protesta es presentada bajo del Código de Impuestos Secciones 41.41(a)(1) o 41.41(a)(2);²⁷⁵
- una declaración del estimado de buena fe del valor de la propiedad;²⁷⁶ y
- una dirección electrónica que el distrito de tasaciones pueda usar para comunicarse con el propietario sobre la protesta.²⁷⁷

Si el dueño de propiedad acepta la oferta liquidación de parte del distrito de tasaciones, el jefe de tasaciones debe indicarlo en el registro de las tasaciones.²⁷⁸ Si el dueño de propiedad rechaza la oferta, la ARB debe brindar una audiencia y determinar el estado de la protesta.²⁷⁹

La dirección electrónica del propietario proporcionado al distrito de tasaciones es confidencial y se prohíbe divulgar la dirección por el distrito de tasaciones.²⁸⁰

²⁶⁹ Código de Impuestos de Texas §41.415(b)(1)

²⁷⁰ Código de Impuestos de Texas §41.415(b)(2)

²⁷¹ Código de Impuestos de Texas §41.415(b)(3)

²⁷² Código de Impuestos de Texas §41.415(b)(4)

²⁷³ Código de Impuestos de Texas §41.415(c)

²⁷⁴ Código de Impuestos de Texas §41.415(c)

²⁷⁵ Código de Impuestos de Texas §41.415(d)(1)

²⁷⁶ Código de Impuestos de Texas §41.415(d)(2)

²⁷⁷ Código de Impuestos de Texas §41.415(d)(3)

²⁷⁸ Código de Impuestos de Texas §41.415(e)

²⁷⁹ Código de Impuestos de Texas §41.415(f)

²⁸⁰ Código de Impuestos de Texas §41.415(h)

Acciones Sujetas a Protesta

La ARB puede atender protestas por acciones tomadas por el distrito de tasaciones o por el jefe de tasaciones que le perjudican a propietario.²⁸¹ Un propietario puede protestar por cualquier de los siguientes:

- el valor de propiedad;²⁸²
- evaluación desigual;²⁸³
- denegación de exenciones;²⁸⁴
- denegación o modificación de una exención temporal de desastres o una calificación de evaluación de daños;²⁸⁵
- negación o cambio del uso de la tierra;²⁸⁶
- errores en el registro de evaluación;²⁸⁷
- falta de notificación;²⁸⁸ o
- cualquier otra acción adversa del distrito de evaluación, tasador principal o ARB.²⁸⁹

Valor de la Propiedad

Esta protesta se basa típicamente en la opinión de propietario que el valor tasado de la propiedad está sobre el valor del mercado o excesivamente alto. La evidencia presentada por una protesta de valoración excesiva del mercado puede ser precios de venta de propiedades comparables en el área y otra información, como la condición de la propiedad. Por ejemplo, si la propiedad se valora en \$105,000 y el propietario presenta evidencia que indica que el valor del mercado es de \$100,000, se espera que la ARB reduzca el valor tasado a \$100,000 porque el valor de \$105,000 está por encima del mercado y es excesivo.

Tasación Desigual

Una protesta de evaluación desigual se puede desglosar en cinco elementos o partes separadas. Si la evidencia muestra que se ha cumplido con el siguiente estándar, la protesta se determina a favor del distrito de evaluación.

1. El valor tasado de la propiedad objeto de asunto es **igual o inferior a**
2. la mediana del valor tasado de
3. un número razonable de
4. propiedades comparables que son
5. ajustadas adecuadamente.²⁹⁰

²⁸¹ Código de Impuestos de Texas §41.41(a)

²⁸² Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(1)

²⁸³ Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(2)

²⁸⁴ Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(4)

²⁸⁵ Código de Impuestos de Texas §41.41(c)(1) y (2)

²⁸⁶ Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(5) y (8)

²⁸⁷ Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(3), (6) y (7)

²⁸⁸ Código de Impuestos de Texas §41.41(a)

²⁸⁹ Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(9)

²⁹⁰ Código de Impuestos de Texas §41.43(b)(3)

Las pruebas presentadas para una evaluación desigual deben basarse en métodos y técnicas de evaluación generalmente aceptados²⁹¹ y centrarse en tres cuestiones clave:

1. ¿Es **razonable** el **número** de propiedades seleccionadas para la muestra?²⁹²
2. ¿Son cada una de las propiedades del ejemplo comparables a la propiedad del sujeto?²⁹³
3. ¿Se ajustó adecuadamente el valor de cada propiedad comparable por referencia a la propiedad del sujeto?²⁹⁴

El Rechazo de las Exenciones

Si el jefe de tasaciones negó la exención de su residencia, el propietario debe obtener evidencia de que él o ella era el propietario el 1ero de enero y que la misma ha sido su residencia principal desde esa fecha.²⁹⁵ Si el tasador principal denegó una exención de la propiedad de una parte de la tierra alrededor de la casa, el propietario de la propiedad debe mostrar cuánta tierra se utiliza como residencia.

Si el jefe de tasaciones negó una exención de 65 años o mayor o de discapacitada, la exención del veterano discapacitado u otra exención, el propietario debe leer acerca de los requisitos para las exenciones y abordarlos específicamente en la protesta.

Denegación o Modificación de una Exención Temporal de Desastres o una Calificación de Evaluación de Daños

Un propietario puede protestar por la modificación o denegación de una solicitud de exención temporal por desastre.²⁹⁶ Para calificar para una exención temporal por desastre, una propiedad debe cumplir con los requisitos de la Sección 11.35(a) del Código Tributario; estar en un área que el gobernador declaró ser una zona de desastre después de un desastre; al menos un 15 por ciento de daño por el desastre.²⁹⁷

Un propietario también puede protestar por la determinación de la calificación apropiada de evaluación de daños para la propiedad que califica para una exención temporal de desastre.²⁹⁸ El jefe de tasaciones utiliza recursos como FEMA o la autoridad de gestión de emergencias del condado para determinar el porcentaje de daños por desastre y asigna una

²⁹¹ Código de Impuestos de Texas §23.01(f)

²⁹² *Sagemont Plaza v. Distrito de Tasación del Condado de Harris*, 30 S.W.3d 425, 427 (Tex. App.— Corpus Christi, 2000, pet.denied)

²⁹³ *Weingarten Realty Investors v. Distrito de Tasación del Condado de Harris* 93 S.W.3d 280 (Tex.App.— Houston [14th Dist.] 2002, no pet.)

²⁹⁴ *Weingarten Realty Investors v. Distrito de Tasación del Condado de Harris*, 93 S.W.3d 280 (Tex.App.— Houston [14th Dist.] 2002, no pet.)

²⁹⁵ Código de Impuestos de Texas §11.13(j)(1)

²⁹⁶ Código de Impuestos de Texas §41.41(c)(1)

²⁹⁷ Código de Impuestos de Texas §11.35(a)

²⁹⁸ Código de Impuestos de Texas §41.41(c)(2)

calificación de evaluación de daños de Nivel I, II, III o IV basada en el porcentaje de daño.²⁹⁹

Un Rechazo o Cambio en el Uso del Terreno Agrícola

Si el propietario protesta el valor ag de una granja o rancho, él o ella debe averiguar cómo el distrito de tasaciones calculó el valor de la propiedad y comparar la información del distrito de evaluación con la de otros expertos en agricultura, como el agente de extensión de ag del condado, el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos u otras fuentes de ag reconocidas. El *Manual para la Evaluación de Tierras Agrícolas* del Contralor puede ser de ayuda en el proceso de evaluación general.

Verifique porqué el jefe de tasaciones negó la solicitud. Las leyes de evaluación de ag tienen requisitos específicos para que la propiedad califique. Proporcione evidencia de que la propiedad es elegible para una evaluación especial basada en su principal devoción al uso de ag, así como la historia y la intensidad de este uso.³⁰⁰

Si el propietario ha tomado sólo una parte de la tierra fuera de uso de ag, él o ella puede demostrar qué partes todavía califican.³⁰¹ Si la tierra se ha dejado en barbecho, el propietario debe mostrar que el tiempo que ha estado fuera de uso de ag no es excesivo o es parte de un proceso típico de rotación de cultivos o ganado para el condado.³⁰²

Errores en los Registros de Tasación

Los errores en los registros de tasación a menudo son simplemente errores.

El distrito de tasación puede, por ejemplo, no haber cambiado los registros de una propiedad, lo que resulta en que muestre un propietario incorrecto. La ley reconoce tanto a los antiguos como a los nuevos propietarios como a los que tienen interés en los impuestos de la propiedad. Si el propietario adquirió la propiedad después del 1ero de enero, él o ella puede protestar su valor si la protesta se presenta antes de la fecha límite.³⁰³

Los registros de tasación pueden mostrar la propiedad como ubicada en un distrito escolar cuando realmente está en otro. El propietario puede protestar por la inclusión de la propiedad en los registros de tasación si debe ser gravada en otra ubicación en Texas.³⁰⁴

Falta de Notificación Obligatoria

Un propietario tiene el derecho de protestar si el jefe de tasaciones o ARB no le da al propietario de cualquier aviso de impuesto requerido.³⁰⁵

Un propietario que cree que no está recibiendo todas las notificaciones de impuestos de manera oportuna debe comunicarse con el distrito de tasación para asegurarse de que los registros del distrito de tasación reflejen correctamente los nombres de los propietarios para cada propiedad y la dirección postal para todos los avisos.

Un propietario no puede protestar por no informar si los impuestos sobre la propiedad son morosos.³⁰⁶ Antes de la fecha de vencimiento, el propietario debe pagar una cantidad parcial, por lo general la cantidad de impuestos no en disputa.³⁰⁷ Un propietario puede pedir a la ARB una oportunidad de no pagar por adelantado los impuestos; para ello o ella, debe presentar un juramento que acredite la imposibilidad de pagar los impuestos en cuestión y argumentar que prepagarles restringiría su derecho a acceder a la ARB.³⁰⁸ La ARB organizará una audiencia y decidirá los acuerdos o condiciones de pago.³⁰⁹

Otras Acciones Adversas

Los propietarios tienen el derecho de protestar por cualquier acción del distrito de evaluación que se aplique y les afecte negativamente.³¹⁰ Por ejemplo, el jefe de tasaciones puede reclamar que la propiedad fue omitida del *roll* de la tasación y no gravada en un año anterior.³¹¹ El propietario solo puede protestar las acciones que afectan la propiedad.³¹²

Notificación de la Audiencia

La ARB notificara al propietario al menos 15 días antes de la fecha, la hora y el lugar de la audiencia.³¹³ Si el tiempo lo permite, el propietario puede discutir la cuestión de protesta con el distrito de tasaciones antes de la audiencia. El propietario podrá llegar a una solución satisfactoria con el distrito de tasaciones sin aparecer antes de la ARB.

Al menos 14 días antes de la audiencia de la protesta, el distrito de tasaciones le enviará a el propietario por correo:

- la copia del panfleto de la Contraloría *Recursos Disponibles a los Propietarios Contribuyentes*;³¹⁴

²⁹⁹ Código de Impuestos de Texas §11.35(f) y (g)

³⁰⁰ Código de Impuestos de Texas Capítulo 23, subcapítulos C, D, E o H.

³⁰¹ Código de Impuestos de Texas §23.55(d)

³⁰² Código de Impuestos de Texas §23.51(1) y (2)

³⁰³ Código de Impuestos de Texas §41.412(a)

³⁰⁴ Código de Impuestos de Texas §41.42

³⁰⁵ Código de Impuestos de Texas §41.411

³⁰⁶ Código de Impuestos de Texas §41.411(c)

³⁰⁷ Código de Impuestos de Texas §41.4115(b)

³⁰⁸ Código de Impuestos de Texas §41.4115(d)

³⁰⁹ Código de Impuestos de Texas §41.411(d)

³¹⁰ Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(9)

³¹¹ Código de Impuestos de Texas §25.21(a)

³¹² Código de Impuestos de Texas §41.41(a)

³¹³ Código de Impuestos de Texas §41.46(a)

³¹⁴ Código de Impuestos de Texas §41.461(a)(1)

- la copia de los procedimientos a seguir para la ARB;³¹⁵ y
- una declaración indicando que el propietario tiene derecho a una copia de los datos, horarios, fórmulas y cualquier otra información que el jefe de tasación introducirá en la audiencia;³¹⁶

Este material es generalmente enviado por correo junto al aviso de la audiencia.

Agente para Asuntos de Impuestos sobre la Propiedad

Un propietario puede representarse a sí mismo en cualquier asunto del impuesto sobre la propiedad, o nombrar a un agente para manejar derechos específicos.³¹⁷ Con algunas excepciones, para nombrar a un agente, el propietario debe proporcionar a esa persona con autorización escrita para presentar a él o ella.³¹⁸ El propietario debe usar el formulario *Appointment of Agent for Property Tax Matters* y un arrendatario designado por el propietario puede utilizar el formulario *Lessee's Designation of Agent for Property Tax Matters* que está disponible en las oficinas del distrito de tasaciones o en el sitio Web de la Contraloría.³¹⁹ El propietario debe firmar la autorización; el agente no puede firmar el formulario designándose así mismo. El formulario no obliga al distrito de tasaciones hasta que sea presentado por el propietario.³²⁰

El formulario *Appointment of Agent for Property Tax Matters* pide el propietario para citar una fecha en que pide el propietario citar una fecha en que la autorización de esta persona terminará.³²¹ Si el propietario no indica una fecha de finalización, el agente continuará representándolo hasta que el propietario o designado agente presente una declaración que termina la cita o hasta el propietario designa a un nuevo agente para actuar en la misma capacidad de la misma propiedad.³²²

Si un propietario no ha designado a un agente para representarlo ante la ARB, el propietario tiene derecho a posponer la audiencia una vez sin brindar ninguna causa.³²³ El jefe de la ARB puede conceder posponerla más de una vez si el propietario muestra una causa justa.³²⁴ Una causa justa se define como una razón que incluye un error o equivocación cometida sin intención o que no es el resultado de indiferencia consciente y ni ocasionará

tardanzas excesivas ni perjudicará a la persona autorizada a extender la fecha de vencimiento o de conceder un cambio de horario para la audiencia.³²⁵ El jefe de tasaciones puede también conceder posponerla.³²⁶

Corrección de Ciertos Errores Encontrados Después de la Fecha de Vencimiento de Protesta

En ciertas situaciones, el jefe de tasaciones puede cambiar el *roll* de tasaciones en cualquier momento para corregir cualquier inexactitud prescrita por la regla de la junta que no aumenta la cantidad de obligación tributaria.³²⁷

Sobre la moción del jefe de tasaciones o propietario, la ARB puede hacer lo siguiente corrige al *roll* de tasaciones para el año actual y los cinco años tributarios anteriores:

- un error administrativo cometido por escrito, copia, la transcripción o el ingreso de los datos;
- varias tasaciones de la misma propiedad más de una vez en el mismo año fiscal, a veces llamado doble tributación;
- inclusión de propiedad inexistente en el lugar o en la forma descrita en el *roll* de tasaciones; o
- un error en el cual la propiedad es mostrada como propiedad de una persona la cuál no era propietaria en el 1ero de enero de ese año fiscal.³²⁸

Para el año tributario actual, la ARB puede conceder una audiencia fuera de la fecha límite para corregir ciertas tasaciones muy altas;³²⁹ para corregir valores basados en una moción conjunta hecha por el propietario y jefe de tasaciones;³³⁰ o para dar audiencia a su protesta si no enviaron la notificación obligatoria al propietario.³³¹ Una moción escrita solicitando una audiencia fuera de la fecha límite debe ser presentada antes de que los impuestos se conviertan en una cuenta delincente el 1 de febrero.³³²

Un propietario puede presentar una moción para corregir si puede demostrar que el valor tasado en la propiedad para el año en curso excede el valor tasado correcto en más de un cuarto para una casa de residencia o por un tercio para la propiedad si no es residencia primaria.³³³ Para ser elegible para una audiencia de sobrevaluación:

- el propietario no debe haber tenido previamente una audiencia de ARB y determinación de la disputa; y

³¹⁵ Código de Impuestos de Texas §41.461(a)(3)

³¹⁶ Código de Impuestos de Texas §41.461(a)(2)

³¹⁷ Código de Impuestos de Texas §1.111(b)

³¹⁸ Código de Impuestos de Texas §1.111(b)

³¹⁹ Código de Impuestos de Texas §1.111(b)

³²⁰ Código de Impuestos de Texas §1.111(b)

³²¹ Código de Impuestos de Texas §1.111(c)

³²² Código de Impuestos de Texas §1.111(c) y (d)

³²³ Código de Impuestos de Texas §41.45(e)

³²⁴ Código de Impuestos de Texas §41.45(e)

³²⁵ Código de Impuestos de Texas §41.45(e-2)

³²⁶ Código de Impuestos de Texas §41.45(e)

³²⁷ Código de Impuestos de Texas §25.25(b)

³²⁸ Código de Impuestos de Texas §25.25(c)

³²⁹ Código de Impuestos de Texas §25.25(d)

³³⁰ Código de Impuestos de Texas §25.25(h)

³³¹ Código de Impuestos de Texas §41.411(c)

³³² Código de Impuestos de Texas §25.25(d) and (h) y §41.411(c)

³³³ Código de Impuestos de Texas §25.25(d)

- el valor de tasación de la propiedad no se debe haber establecido por acuerdo entre el propietario o su agente y el distrito de tasaciones.³³⁴

Si el propietario demuestra que el valor es erróneo en menos de un cuarto para una residencia o menos de un tercio para una propiedad que no es residencia, la ARB no puede ordenar una corrección.³³⁵ Si la ARB ordena una corrección de un error de sobrevaloración, el propietario pagará una multa del 10 por ciento por la presentación tarde basada en los impuestos por el valor correcto.³³⁶ En la moción conjunta del dueño de la propiedad y el jefe de tasaciones, la ARB debe corregir un error que dio lugar a un valor tasado incorrecto de la propiedad del propietario.³³⁷

Antes de que una decisión de ARB sobre una audiencia tarde pueda llevarse a cabo, el propietario debe pagar alguna cantidad de impuestos corrientes, por lo general aquellos no en la disputa.³³⁸ El propietario puede solicitar a la ARB que le dé una oportunidad de no pagar los impuestos prepagados presentando una declaración jurada la cual ateste que es imposible pagar los impuestos en cuestión y la ARB decidirá, después de una audiencia, si el prepago constituiría una restricción injustificada sobre el derecho de tener acceso a la ARB.³³⁹

Si el propietario gana una reducción de valor en una audiencia de ARB fuera de la fecha de vencimiento, las unidades tributarias reembolsarán la diferencia entre el pago de impuestos y la cantidad correcta de impuestos al propietario de la propiedad que pagó los impuestos.³⁴⁰

Consideraciones de Protesta

En decidir si va a presentar una protesta, un propietario puede querer considerar primero estas preguntas:

1. ¿Qué razones tengo que apoyar la protesta?
2. ¿Qué evidencia existe para apoyar la protesta?
3. ¿Vale la pena la cantidad de algún ahorro fiscal, el tiempo, esfuerzo y gasto de la protesta?

Los siguientes recursos adicionales de protesta pueden ser encontrada en el sitio web de la Contraloría.

- *How to Present Your Case at an Appraisal Review Board Hearing – A Homeowners Guide*;
- *How to Present Your Case at an Appraisal Review Board Hearing – A Guide for Small Businesses*;
- *Appraisal Review Board Manual*; y

³³⁴ Código de Impuestos de Texas §25.25(d-1)

³³⁵ Código de Impuestos de Texas §25.25(d)

³³⁶ Código de Impuestos de Texas §25.25(d-1)

³³⁷ Código de Impuestos de Texas §25.25(h)

³³⁸ Código de Impuestos de Texas §25.26(b)

³³⁹ Código de Impuestos de Texas §25.26(d)

³⁴⁰ Código de Impuestos de Texas §26.15(f)

- *Continuing Education Course for Appraisal Review Board Members*.

Respete el Proceso

La mayoría de los propietarios no solicitan ser representados por agentes o abogados durante la audiencia de la protesta. Mientras que la ley requiere que las audiencias sean lo más informal posible,³⁴¹ la ARB debe seguir procedimientos escritos.³⁴² Los propietarios tienen derecho a anticipar audiencias conducidas de acuerdo con los procedimientos.³⁴³

El propietario de una propiedad debe decidir cómo presentarse en la audiencia.

El propietario o el agente del propietario pueden aparecer en una audiencia de protesta de una a tres maneras:

- en persona;
- por declaración jurada, ofreciendo pruebas o argumentos por declaración jurada sin comparecer en persona; o
- por conferencia telefónica con argumento y pruebas ofrecidas por declaración jurada.

El propietario no debe contactar a los miembros de la ARB fuera de la audiencia.

Se prohíbe a los miembros de la ARB comunicarse con el propietario o alguna otra persona fuera de la audiencia sobre una propiedad bajo protesta.³⁴⁴ Cada miembro de la ARB debe firmar una declaración jurada indicando que él o ella no ha consultado su caso con nadie.³⁴⁵ El miembro de la ARB que consulte un caso fuera de la audiencia debe removerse de la audiencia.³⁴⁶ Un miembro de la ARB que comunica información acerca de evidencia específica, argumentos, los hechos o los méritos de una protesta con el jefe de tasaciones, el personal del distrito de tasaciones o la junta de los miembros del distrito de tasación afuera de la audiencia comete un delito menor Clase A.³⁴⁷ Un consultor de impuestos sobre la propiedad o un abogado que representa a una de las partes al procedimiento ARB, jefe de tasaciones, personal del distrito de tasaciones o un miembro de la junta de directores cometen un delito menor Clase A si comunican con un miembro de ARB con la intención de influir en una decisión.³⁴⁸

³⁴¹ Código de Impuestos de Texas §41.66(b)

³⁴² Código de Impuestos de Texas §41.66(a)

³⁴³ Código de Impuestos de Texas §41.66(a)

³⁴⁴ Código de Impuestos de Texas §41.66(f)

³⁴⁵ Código de Impuestos de Texas §41.66(g)

³⁴⁶ Código de Impuestos de Texas §41.66(g)

³⁴⁷ Código de Impuestos de Texas §6.411(a) y (d)

³⁴⁸ Código de Impuestos de Texas §6.411(b) y(d)

Un propietario debería llegar a tiempo y preparado para la audiencia.

La cortesía común dicta que el propietario llega a tiempo a una cita. Las ARBs a menudo escuchan cientos o miles de protestas. Tienen que ser justos con todos y esforzarse por proporcionar a cada protestante una cantidad adecuada de tiempo para hacer una presentación.³⁴⁹ Para escuchar cada protesta, la ARB puede poner un plazo a las audiencias.³⁵⁰

Un propietario debe atenerse a los hechos de la presentación.

La ARB no administra las operaciones o el presupuesto de los distritos de tasaciones, las tasas de los impuestos, la inflación o la política local; es una pérdida de tiempo tratar esos temas durante la presentación y no ayuda con el caso de propietario. El propietario se debería concentrar en los detalles de la tasación u otra reocupación protestada.

Un propietario debe presentar una protesta simple y bien organizada.

Un propietario debería acentuar hechos claves relacionados con la protesta, escribiéndolos en un orden lógico y dando copias a cada miembro de ARB. Se requiere que un propietario proporcione una copia escrita o electrónica de sus pruebas al personal del distrito de tasaciones en o antes de la audiencia.³⁵¹

Fotografías y otros documentos son evidencia útil. El propietario debe practicar su presentación previamente para mejorar la presentación.

El propietario debe reconocer que la ARB actúa como un juez independiente.

La ARB debe escuchar al propietario y el jefe de tasaciones antes de tomar una decisión; no es un caso del propietario contra el jefe de tasaciones y el ARB. Toda declaración de una ARB debe ser bajo juramento.³⁵²

Evidencia

En protestas de valor y tasaciones desiguales, el jefe de tasaciones tiene la carga de la prueba de valor de la propiedad por una preponderancia de las pruebas presentadas en la audiencia de ARB.³⁵³ Si el jefe de tasaciones no cumple con este requisito, la ARB tiene que decidir a favor del propietario.³⁵⁴

La ley requiere una prueba diferente y más extensa cuando una propiedad bajo protesta tiene un valor de mercado o tasado de \$1 millón o menos.³⁵⁵ Si un propietario anexa al distrito

de tasaciones una tasación con corrección realizado, recientemente completado y certificado indicando el valor de la propiedad según determinada por un tasador licenciado al menos 14 días antes de la audiencia, el distrito de tasación debe probar el valor de la propiedad con evidencia clara y convincente.³⁵⁶ Si el distrito de tasaciones no lo hace, la ARB está obligada a dictaminar a favor del propietario.³⁵⁷ La tasación de la propiedad debe seguir los requisitos de la ley para ser válida.³⁵⁸

El distrito de tasación también tiene la carga de demostrar el valor de la propiedad con evidencia clara y convincente presentado en una audiencia sobre el valor o tasación desigual³⁵⁹ si:

- el valor de tasación de la propiedad se redujo en el año anterior por la ARB, un árbitro o un tribunal de distrito;³⁶⁰
- el valor de tasación de la propiedad en el año anterior no fue determinado por un acuerdo escrito de las partes;³⁶¹ y
- a más tardar 14 días antes de la audiencia de la protesta, el dueño de la propiedad lo presenta con la ARB y lo entrega al jefe de tasación (1) información, como ingresos y afirmaciones del gasto o información sobre las ventas comparables, que es suficiente para permitir una determinación del valor de mercado o tasación de la propiedad si la protesta está autorizada bajo la Sección 41.41 del Código de Impuestos (a) (1) o (2) la información que es suficiente para permitir una determinación si es que la propiedad fue valorada de forma desigual y si la reclamación está autorizada bajo la Sección 41.41 del Código de Impuestos (a) (2).³⁶²

Un propietario se debería asegurar que la descripción de la propiedad es correcta. ¿Son las medidas para la casa o negocio y lote exacto? El propietario debe recopilar los planos, escrituras, fotografías, encuestas o, sus propias medidas para objetar a la decisión del tasador.

¿Muestran las encuestas del distrito de tasaciones todos los defectos de su vivienda, tales como grietas en la fundación o instalaciones sanitarias? El propietario debe traer fotografías, declaraciones de los contratistas o tasaciones independientes a la audiencia.

Si desea el propietario mostrar que una propiedad fue injustamente valorada, él o ella debe preguntar al distrito de tasaciones las tasaciones de propiedades similares en su área con el propósito de determinar si existe una diferencia significativa en los valores tasados. Una vez que el propietario tiene los registros similares valores de propiedad, deben

³⁴⁹ Código de Impuestos de Texas §41.66(b)

³⁵⁰ Código de Impuestos de Texas §41.66(a)

³⁵¹ Código de Impuestos de Texas §41.45(h)

³⁵² Código de Impuestos de Texas §41.67(a)

³⁵³ Código de Impuestos de Texas §41.43(a)

³⁵⁴ Código de Impuestos de Texas §41.43(a)

³⁵⁵ Código de Impuestos de Texas §41.43(a-1)

³⁵⁶ Código de Impuestos de Texas §41.43(a-1)

³⁵⁷ Código de Impuestos de Texas §41.43(a-1)

³⁵⁸ Código de Impuestos de Texas §41.43(a-2)

³⁵⁹ Código de Impuestos de Texas §41.43(a-3)

³⁶⁰ Código de Impuestos de Texas §41.43(a-3)(1)

³⁶¹ Código de Impuestos de Texas §41.43(a-3)(2)

³⁶² Código de Impuestos de Texas §41.43(a-3)(3)

hacerse ajustes apropiados para cuestiones como tamaño, ubicación y condición.

Si un propietario quiere demostrar que una propiedad se valoró excesivamente, él o ella debe recaudar evidencia de los vecinos o vendedores profesionales de viviendas mostrando las ventas recientes de propiedades similares. Un propietario debe solicitarse al distrito de tasaciones la tasa de impuestos que utilizó.

Un propietario debería considerar la utilización de la tasación independiente de un tasador de viviendas profesional. Los registros de seguro del propietario también pueden servir de ayuda.

Si un propietario decide utilizar la información de ventas para apoyar su protesta, él o ella deben:

- obtener documentos o declaraciones juradas de la persona que brinda la información sobre las ventas;
- usar las ventas de propiedades similares en tamaño, edad, lugar y tipo de construcción;
- utilice las ventas recientes — los que ocurren el más cerca de enero 1 posible son los mejores para compararse con la propiedad,³⁶³ y
- presentar fotografías de las propiedades vendidas.

Apelación a la Orden de la ARB

Una vez que la ARB dicta la decisión sobre la protesta, enviará una orden escrita por correo certificado.³⁶⁴ Si el propietario no se encuentra satisfecho con la decisión de la ARB, él o ella tiene derecho a presentar una apelación ante la corte del distrito en el condado donde se encuentra la propiedad,³⁶⁵ o en ciertos casos, el arbitraje obligatorio de petición³⁶⁶ o apelación a la Oficina Estatal de Audiencias Administrativas (SOAH).³⁶⁷

La Corte del Distrito

El propietario tiene derecho a apelar una orden de la ARB en la corte del distrito.³⁶⁸ Para ejercer este derecho, el propietario debe presentar una petición de revisión ante la corte de distrito dentro de los 60 días después de recibir la notificación de que una orden definitiva ha sido introducida, o en cualquier momento después de la audiencia, pero antes de la fecha límite de 60 días.³⁶⁹ Si el propietario está apelando la determinación de ARB de una moción para corregir el roll de la tasación, él o ella debe presentar una demanda

para obligar a la junta de revisión de tasación a ordenar un cambio de la tasación del rodillo dentro de 60 días después de recibir el aviso de determinación de la ARB.³⁷⁰ Falta de presentar una petición dentro de este período prohíbe cualquier apelación a la corte del distrito.³⁷¹

Se requiere que el propietario haga un pago parcial de impuestos, por lo general la cantidad de impuestos no en la disputa, antes de la fecha que la cuenta se convierte en delincente.³⁷² El propietario puede pedir al tribunal de distrito que se le una oportunidad de no pagar los impuestos por adelantado; para ello, él o ella debe presentar un juramento que acredite la incapacidad de pagar los impuestos en cuestión y argumentar que al prepagar los impuestos le evitará el derecho del propietario a ir a la corte en la protesta.³⁷³ La tribunal de distrito sostendrá una audiencia y decidirá los términos o las condiciones del pago.³⁷⁴

Una petición al tribunal de distrito significa que el propietario tiene derecho al juicio por jurado, pero el propietario puede solicitar un juicio sin jurado. En un juicio sin jurado, el juez oye y decide todos los hechos y asuntos legales en el caso sin un jurado.³⁷⁵

Arbitraje obligatorio

Como alternativa a apelar una determinación ARB a la corte del distrito, el propietario puede hacerlo a través de arbitraje obligatorio.³⁷⁶ El arbitraje obligatorio está disponible para las decisiones determinadas del valor tasado y en el mercado por las ARBs.³⁷⁷ Las determinaciones de tasaciones que no son iguales también pueden ser el tema para arbitraje obligatorio.³⁷⁸ El arbitraje obligatorio solo está disponible si la propiedad es:

- una residencia, sin importar el valor;³⁷⁹ o
- una propiedad con un valor tasado de \$5 millón o menos.³⁸⁰

Al igual que presentar una demanda en la corte del distrito, si el propietario solicita el arbitraje obligatorio él o ella deben pagar los impuestos que no se encuentran bajo disputa antes de la fecha en que vencen.³⁸¹ Para apelar a la ARB para que ordene el arbitraje obligatorio, el propietario debe presentarse ante el distrito de tasación no más tarde del día 60 después de recibir la notificación de la orden.³⁸²

³⁶³ Código de Impuestos de Texas §§23.01(a) y 23.013(f)

³⁶⁴ Código de Impuestos de Texas §41.47(d)

³⁶⁵ Código de Impuestos de Texas §§42.01(a) and 42.21

³⁶⁶ Código de Impuestos de Texas §41A.01

³⁶⁷ Código de Impuestos de Texas §2003.901

³⁶⁸ Código de Impuestos de Texas §§42.01(a) y 42.21

³⁶⁹ Código de Impuestos de Texas §42.21(a)

³⁷⁰ Código de Impuestos de Texas §42.21(a)

³⁷¹ Código de Impuestos de Texas §42.21(a)

³⁷² Código de Impuestos de Texas §42.08(b)

³⁷³ Código de Impuestos de Texas §42.08(d)

³⁷⁴ Código de Impuestos de Texas §42.08(d)

³⁷⁵ Código de Impuestos de Texas §42.23(c)

³⁷⁶ Código de Impuestos de Texas §41A.01

³⁷⁷ Código de Impuestos de Texas §41A.01

³⁷⁸ Código de Impuestos de Texas §41A.01

³⁷⁹ Código de Impuestos de Texas §41A.01

³⁸⁰ Código de Impuestos de Texas §41A.01

³⁸¹ Código de Impuestos de Texas §41A.10(a)

³⁸² Código de Impuestos de Texas §41A.03(a)

Para solicitar el arbitraje obligatorio, el propietario debe completar el formulario de solicitud preparado por la oficina de la Contraloría, adjuntar una copia de la orden de la ARB que determina la protesta y presentar un depósito requerido que va de \$450 a \$1,550 basado en el tipo de propiedad y el valor.³⁸³

El propietario debe hacer su depósito en la forma de un giro o cheque de caja, pagable a Texas Comptroller of Public Accounts.³⁸⁴ A pesar de que su depósito es pagable a la oficina de la Contraloría, el propietario debe presentar, junto a su solicitud, al distrito de tasaciones en la cual emitió la orden de la ARB.³⁸⁵ El distrito de tasaciones completará la solicitud y enviará con su solicitud junto con el depósito a la oficina de la Contraloría.³⁸⁶

Después que la oficina de la Contraloría reciba la solicitud del propietario, el propietario y el distrito de tasación entran en un período de liquidación de 45 días.³⁸⁷ Si las partes no llegan a un acuerdo al final del período de 45 días, la contraloría nombrará un árbitro elegible del registro de la Contraloría.³⁸⁸

El árbitro designado coordinará el proceso para el arbitraje para una audiencia.³⁸⁹ No más tarde de 20 días después de la audiencia, el árbitro emitirá una decisión que incluye una determinación del valor de mercado o valorado de la propiedad, como apropiado.³⁹⁰ La decisión arbitral será definitiva y no podrá ser apelada, excepto en ciertos casos.³⁹¹

Si la decisión del árbitro se acerca más a la opinión de propietario sobre el valor indicado en la solicitud del arbitraje, el distrito de tasaciones pagará los honorarios del árbitro y la oficina de la Contraloría reembolsará el depósito del propietario, menos \$50 que la ley dispone que la oficina la Contraloría retenga.³⁹² Si la decisión del árbitro se asemeja al valor determinado por la ARB, o es igual a la mitad de la diferencia entre el valor de propietario y la de la ARB, se pagará el honorario del árbitro con el depósito del propietario.³⁹³ Cualquier cantidad depositada restante después de los honorarios del árbitro y \$50 de la Contraloría ha sido pagada, será reembolsado al propietario.³⁹⁴

Oficina Administrativa de Audiencias del Estado (SOAH)

Los propietarios también pueden apelar determinaciones de la propiedad de ARB con el valor que excede \$1 millón a SOAH.³⁹⁵ Las decisiones administrativas de los jueces de SOAH son final y no deben de ser apelados.³⁹⁶ Ciertas propiedades no son sujetas a ser revisadas por SOAH (ej., propiedad industrial).³⁹⁷

Para apelar una orden de la ARB a SOAH, el propietario debe presentar al jefe de tasaciones del distrito de tasaciones, no más tarde del día 30 después de la fecha el propietario reciba la notificación de la orden, una notificación de apelación completada a SOAH en el formulario prescrito.³⁹⁸ El propietario debe hacer un depósito de \$1,500 a más tardar 90 días después de la fecha en que él o ella recibe notificación de la orden.³⁹⁹ El juez principal y jefe de administración autorizará el formulario de notificación para la apelación.⁴⁰⁰ El formulario debe requerir que el propietario entregue una copia de la orden de la ARB, una corta explicación de la razón para la apelación; y la opinión de él o ella sobre el valor del mercado o valorado, como aplicable, de la propiedad.⁴⁰¹

Tan pronto como sea posible después de recibir la notificación para apelar, el jefe de revisión de tasaciones debe indicar, según aplique, las anotaciones en los registros sujetos a la apelación, presentar la notificación para la apelación y las cuotas a pagar a SOAH; y solicite que la cita ante un juez de la ley administrativa calificado escuche la apelación.⁴⁰²

³⁸³ Código de Impuestos de Texas §41A.03(a)(1) and (2)

³⁸⁴ Código de Impuestos de Texas §41A.03(a)(2) y Código de Administrador de Tex. §9.4252(b)

³⁸⁵ Código de Impuestos de Texas §41A.03

³⁸⁶ Código de Impuestos de Texas §41A.05(a)

³⁸⁷ Código de Impuestos de Texas §9.4255(c)

³⁸⁸ Código de Impuestos de Texas §9.4255(c)

³⁸⁹ Código de Impuestos de Texas § 41A.08(a)

³⁹⁰ Código de Impuestos de Texas § 41A.09(a)

³⁹¹ Código de Civ.Prac.y Rem.de Texas §171.088 y Código de Impuestos de Texas §§41A.09(b)(1) y (4) y 41A.11

³⁹² Código de Impuestos de Texas §41A.09(c)

³⁹³ Código de Impuestos de Texas §41A.09(d)(1)(A)

³⁹⁴ Código de Impuestos de Texas §41A.09(d)(1)(B)

³⁹⁵ Código de Impuestos de Texas §2003.901

³⁹⁶ Código de Impuestos de Texas §2003.914

³⁹⁷ Código de Impuestos de Texas §2003.904

³⁹⁸ Código de Impuestos de Texas §2003.906(a)(1) y (a-1)

³⁹⁹ Código de Impuestos de Texas §2003.906(a)(2) y (a-2)

⁴⁰⁰ Código de Impuestos de Texas §2003.907

⁴⁰¹ Código de Impuestos de Texas §2003.907

⁴⁰² Código de Impuestos de Texas §2003.906(b)

Evaluación

Una vez la junta de revisión de tasaciones aprueba los registros de tasaciones, el jefe de tasaciones prepara y certifica una lista de las tasaciones para cada unidad imponible.⁴⁰³ Si la ARB no ha aprobado los registros de tasación antes del 20 de julio, el jefe de tasaciones certifica una estimación de los valores imponibles antes del 25 de julio al evaluador de cada unidad tributaria.⁴⁰⁴ Una lista de tasaciones indica todos los bienes imponibles dentro de los límites de la unidad de impuestos.⁴⁰⁵ Una vez que se certifica el rollo de evaluación, el trabajo del distrito de evaluación ha terminado. Al menos en teoría, ha proporcionado un conjunto de valores de propiedad iguales y uniformes para el uso de todas las unidades tributarias locales.⁴⁰⁶

El consejo de administración de cada unidad imponible en un condado adopta las tasas impositivas anualmente, en general antes del 30 de septiembre.⁴⁰⁷ Unidades fiscales para una propiedad imponible siempre incluyen un condado y el distrito escolar, pero un propietario también puede pagar impuestos a una ciudad o a los distritos de propósito especial tales como hospital, colegio comunitario o distritos de agua. La lista de los impuestos es creada cuando la tasa de los impuestos se aplica a los valores tasados.⁴⁰⁸

En general, después de recibir la lista de tasaciones, cada órgano gubernamental debe decidir qué servicios brindarán las unidades imponibles durante el siguiente año y determinar cuánto dinero necesitará para cumplir con los mismos.

Determinación de la Tasa de los Impuestos

Como contribuyente, es importante que el propietario cómo el gasto del gobierno afecta el tamaño de una factura de impuestos. Los cambios en los valores de propiedad pueden afectar a una factura de impuestos, pero no necesariamente aumentan o disminuyen el monto total de los impuestos pagados a una unidad tributaria; que está determinado por el presupuesto de la unidad tributaria.

El monto total de los impuestos recaudados aumenta solamente cuando los gastos del gobierno aumentan, pero la ley de Texas brinda a contribuyentes una voz en las decisiones que afectan las tasas de los impuestos sobre la propiedad.

Una unidad imponible debe identificar sus necesidades y preparar un presupuesto para satisfacerlas. Para asistir los condados, ciudades y distritos escolares en este proceso, antes del 30 de abril el jefe de tasaciones prepara y certifica un estimado del valor imponible de la propiedad para cada unidad imponible a ser utilizado por el asesor.⁴⁰⁹ Basado en los valores del año corriente, la unidad imponible debe entonces decidir cuánta renta de los impuestos sobre la propiedad es necesaria para cumplir con el presupuesto y qué tasa de impuestos es necesaria para producir ese monto. La unidad imponible también debe determinar las rentas del impuesto que necesitará para pagar las deudas a largo plazo.

Ciudades, condados y distritos escolares deben realizar una audiencia pública sobre el proyecto de presupuesto y hacer la fecha pública, tiempo y ubicación.⁴¹⁰ El proyecto de presupuesto debe estar disponible para su inspección y publicado en el sitio web de la ciudad, condado o distrito escolar.⁴¹¹

Adopción de un presupuesto del condado, en la mayoría de los casos, y un presupuesto de ciudad que será necesario recaudar más renta por impuestos sobre la propiedad que en el año anterior, requiere una votación separada para ratificar el aumento de impuestos sobre la propiedad reflejado en el presupuesto.⁴¹²

El voto para adoptar un presupuesto de condado o ciudad debe ser un voto de registro y el presupuesto aprobado debe ser publicado en la web de la ciudad o el condado.⁴¹³

Calcular la Tasa de Impuestos

A principios de agosto, la mayoría de las unidades tributarias toman el primer paso hacia la adopción de una tasa de

⁴⁰³ Código de Impuestos de Texas §26.01(a)

⁴⁰⁴ Código de Impuestos de Texas §26.01(a-1)

⁴⁰⁵ Código de Impuestos de Texas §26.01(a)

⁴⁰⁶ Artículo de la Constitución de Texas art. VIII, §1(a)

⁴⁰⁷ Código de Impuestos de Texas §26.05(a)

⁴⁰⁸ Código de Impuestos de Texas §26.09(c)

⁴⁰⁹ Código de Impuestos de Texas §26.01(e)

⁴¹⁰ Código de la Educación de Texas §44.004; Código de Gobierno Local §§102.006, 111.007, 111.038(a) y 111.067

⁴¹¹ Código de Gobierno Local de Texas §§102.005(c) and 111.006(b); Código de la Educación de Texas §44.0041; Código de Impuestos de Texas §26.018

⁴¹² Código de Gobierno Local de Texas §§102.007(c), 111.008(c), 111.039(c) and 111.068

⁴¹³ Código de Gobierno Local de Texas §§102.007(a), 102.008(a)(2)(A), 111.008(a), 111.009(a)(2)(A), 111.039(a), 111.040(a)(2)(A) y 111.068(a)

impuestos calculando y publicando la tasa impositiva sin ingresos nuevos (NNR) y la tasa de impuestos de aprobación de votantes.⁴¹⁴ En ciertos casos, los distritos escolares pueden optar por adoptar una tasa de impuestos antes de finalizar el presupuesto.⁴¹⁵ El jefe de tasaciones del distrito de tasaciones debe haber certificado al asesor fiscal del distrito escolar una estimación del valor de propiedad imponible del distrito escolar.⁴¹⁶

La tasa impositiva NNR es la que la unidad imponible necesita para generar aproximadamente el mismo monto de las rentas que recibió el año anterior de las propiedades que pagaron impuestos por ambos años.⁴¹⁷ Si el valor de la propiedad aumenta, la tasa impositiva NNR disminuirá y viceversa.⁴¹⁸ La tasa actual del impuesto depende del presupuesto adoptado por el órgano gobernante.

La tasa de impuestos para la aprobación de votantes proporcionaría a las ciudades, condados y distritos de propósito especial aproximadamente la misma cantidad de impuestos recaudados en el año anterior para las operaciones diarias, además de un aumento adicional de 3.5 por ciento para los gastos operativos y los ingresos suficientes para pagar sus deudas en el próximo año.⁴¹⁹ Los distritos universitarios comunitarios, los distritos hospitalarios y ciertas unidades de impuestos pequeños son permitidos un aumento del 8 por ciento para los gastos operativos. La tasa de impuestos de aprobación de votantes para los distritos escolares está vinculada a los cálculos de financiamiento escolar más la tasa de impuestos de la deuda.⁴²⁰

Las unidades tributarias deben publicar sus tasas de impuestos de NNR y aprobación de votantes en sus sitios web.⁴²¹ Si el propietario cree que una unidad tributaria no calificó y publicó estas tarifas u otra información requerida de buena fe, él o ella puede pedir al tribunal de distrito que impida que la unidad tributaria adopte una tasa de impuestos hasta que cumpla con la ley.⁴²²

Las unidades tributarias del gobierno local y los distritos especiales están obligados a publicar sus tasas impositivas propuestas y aviso de audiencia como un aviso de cuarto de página en un periódico local o mediante notificación por correo a cada contribuyente a más tardar el 1 o 30 de septiembre después de recibir cada rollo de evaluación certificado. Los distritos escolares, las pequeñas unidades

tributarias, los distritos de agua y otras unidades tributarias tienen otros requisitos específicos de notificación.⁴²³

Generalmente, si una unidad imponible desea aumentar su tasa de impuesto sobre la propiedad por encima de la más baja de la tasa de impuestos NNR o la tasa de impuestos de aprobación de votantes, debe publicar un aviso de cuarto de página en un periódico local o aviso por correo a cada contribuyente para alertarle de una audiencia especial.⁴²⁴ Las audiencias públicas permite dar voz a las opiniones de contribuyente sobre el propuesto aumento del presupuesto y hacer preguntas al órgano gobernante.⁴²⁵ El órgano gobernante podrá votar sobre el tipo impositivo propuesto en la audiencia. Si no es así, el órgano gobernante debe anunciar una fecha, hora y lugar para la adopción formal del tipo impositivo.⁴²⁶

Si un contribuyente piensa que la unidad imponible no ha cumplido de buena fe con las leyes de adopción de la tasa impositiva, él o ella pueden pedir a la corte del distrito un mandato judicial para suspender las recaudaciones de los impuestos hasta que la unidad imponible cumpla con la ley.⁴²⁷

Elección para Aprobar la Tasa de Impuestos

Si una unidad tributaria que no sea un distrito escolar adopta una tasa de impuestos que excede la tasa de impuestos de aprobación de votantes, se requiere una elección automática cuando una unidad de impuestos especial en una ciudad con una población de 30,000 o más adopta una tasa que excede la tasa de aprobación de votantes; cualquier otra unidad tributaria adopta una tasa que excede el mayor de su tasa de aprobación de votantes de la tasa de minimis.⁴²⁸ El órgano de gobierno celebrará una elección en la unidad tributaria que se produzca en noviembre del ejercicio fiscal aplicable. La orden que llama a la elección no puede ser emitida más tarde que el 71 día antes de la fecha de la elección.⁴²⁹ Una elección exitosa limita la tasa de impuestos actual de la unidad tributaria a la tasa de impuestos de aprobación de votantes.

Si un distrito escolar adopta una tasa de impuestos que excede la tasa de aprobación de votantes, debe mantener automáticamente una elección de ratificación de tasa de impuestos (TRE). Una elección exitosa limita la tasa de im-

⁴¹⁴ Código de Impuestos de Texas §26.04(e)

⁴¹⁵ Código de la Educación de Texas §44.04(j)

⁴¹⁶ Código de Impuestos de Texas §26.01(e)

⁴¹⁷ Código de Impuestos de Texas §26.04(c)(1)

⁴¹⁸ Código de Impuestos de Texas §26.04(c)(1)

⁴¹⁹ Código de Impuestos de Texas §26.04(c)(2)

⁴²⁰ Código de Impuestos de Texas §26.08(n)

⁴²¹ Código de Gobierno Local de Texas §140.010(c); Código de Impuestos de Texas §§26.04(e), 26.04(e-1) y 26.052(b)(2)

⁴²² Código de Impuestos de Texas §26.04(g)

⁴²³ Código de Impuestos de Texas §§26.04, 26.04(e-1) and 26.052(b) y (c); Código de Agua de Texas §§49.107 and 49.236

⁴²⁴ Código de Impuestos de Texas §§26.05(d) y 26.06(b) and (c)

⁴²⁵ Código de Impuestos de Texas §26.06(a)

⁴²⁶ Código de Impuestos de Texas §26.06(d)

⁴²⁷ Código de Impuestos de Texas §26.05(e)

⁴²⁸ Código de Impuestos de Texas §26.07(b)

⁴²⁹ Código de Impuestos de Texas §26.07(k)

puestos actual de la unidad tributaria a la tasa de impuestos de aprobación de votantes.⁴³⁰ No se requiere una elección en un distrito escolar si se pretende un aumento de la tasa de impuestos para pagar las respuestas a un desastre natural.⁴³¹

Sólo ciertas circunstancias pueden los votantes en las unidades tributarias locales solicitar una elección. La elección basada en peticiones es para una unidad tributaria que no sea un distrito propósito especial, distrito escolar o ciudad de 30,000 o más y solo cuando la tasa de minimis de la unidad tributaria sea más alta que la tasa de aprobación de votantes.⁴³² Si una unidad tributaria adopta una tasa que es menor o igual a la tasa de minimis y más alta que la tasa de aprobación de votantes calculada bajo la fórmula regular (3.5 por ciento) o especial (8 por ciento) los electores pueden solicitar una elección.

Una petición que pida que la unidad tributaria mantenga una elección de tasa de impuestos debe:

- declarar que está destinada a requerir una elección en la unidad tributaria sobre la cuestión de reducir la tasa impositiva para el año en curso;⁴³³
- ser firmado por al menos el 3 por ciento de los votantes registrados en la unidad tributaria, dependiendo de si la tasa impositiva adoptada recauda más o menos de \$5 millones para los impuestos de mantenimiento y operaciones;⁴³⁴ y
- ser presentada al órgano de gobierno de la unidad tributaria dentro de los 90 días posteriores a su adopción de la tasa impositiva.⁴³⁵

Una vez que el órgano de gobierno de la unidad tributaria recibe una petición y encuentra que es válida (o no actúa dentro del tiempo permitido), debe ordenar que se celebre una elección en la próxima fecha de elección uniforme que permita el cumplimiento de las leyes electorales.⁴³⁶

Si la mayoría vota a favor de la reducción de la tasa impositiva, la tasa de impuestos se reduce a la tasa de impuestos de aprobación de votantes inmediatamente.⁴³⁷

Facturas Fiscales, Recibos y Otros Registros

El asesor de impuestos debe enviar por correo las facturas de impuestos al propietario y su agente designado, si uno

está autorizado.⁴³⁸ Si el prestador hipotecario de un propietario paga los impuestos sobre la propiedad de una cuenta de fideicomiso, el propietario debe asegurarse de que las unidades impositivas envíen las facturas de impuestos originales al prestador hipotecario para que reciba la factura de impuestos. Un propietario puede desear solicitar un recibo a la oficina de impuestos para verificar que el prestador hipotecario pagó los impuestos a tiempo.⁴³⁹ El recaudador de impuestos debe dar al contribuyente un recibo para el pago de impuestos si él o ella solicita una.⁴⁴⁰

Un propietario debe pagar impuestos sobre la propiedad que sea dueño (a) en el 1ero de enero del año fiscal.⁴⁴¹ Distribuidores y minoristas de ciertos inventarios especiales deberán presentar una declaración del impuesto del inventario mensual al asesor-recaudador.⁴⁴² Si el dueño del negocio es un distribuidor de vehículo de motor, barco y motor fuera de borda o de equipo pesado, o un vendedor de viviendas prefabricadas, él o ella debe consultar con el distrito de tasaciones o la oficina de impuestos del condado para obtener más información sobre como reportar propiedad y pagar impuestos por inventario.

Si un propietario sale del negocio después del primer día del año, él o ella todavía son obligados a los impuestos sobre los efectos personales de los que son dueños el 1ero de enero.⁴⁴³ Un propietario no está eximido de esta responsabilidad porque él o ella ya no tiene la propiedad.⁴⁴⁴ Si un propietario realiza una venta de liquidación total, él o ella debe solicitar un permiso de salir de negocio del distrito de tasaciones.⁴⁴⁵ Un empresario debería consultar con el distrito de tasaciones para más detalles.

La factura del impuesto puede incluir impuestos para más de una unidad imponible si las unidades impositivas han combinado sus operaciones de colección.⁴⁴⁶

⁴³⁰ Código de Impuestos de Texas §26.08(d)

⁴³¹ Código de Impuestos de Texas §26.08(a)

⁴³² Código de Impuestos de Texas §26.075(d)

⁴³³ Código de Impuestos de Texas §26.075(d)

⁴³⁴ Código de Impuestos de Texas §26.075(d)(2)

⁴³⁵ Código de Impuestos de Texas §26.075(d)(3)

⁴³⁶ Código de Impuestos de Texas §26.075(e)

⁴³⁷ Código de Impuestos de Texas §26.07(h)

⁴³⁸ Código de Impuestos de Texas §31.01(a)

⁴³⁹ Código de Impuestos de Texas §31.075(a)

⁴⁴⁰ Código de Impuestos de Texas §31.075

⁴⁴¹ Código de Impuestos de Texas §32.07(a)

⁴⁴² Código de Impuestos de Texas §§23.122(b), 23.1242(b), 23.125(b) y 23.128(b)

⁴⁴³ Código de Impuestos de Texas §32.07(a)

⁴⁴⁴ Código de Impuestos de Texas §32.07(a)

⁴⁴⁵ Código de Negocios y Comercio §17.83

⁴⁴⁶ Código de Impuestos de Texas §31.01(e)

Recaudaciones

Las recaudaciones de los impuestos comienzan alrededor del 1ero de octubre.⁴⁴⁷ Por lo general, el propietario de una propiedad tiene hasta el 31 de enero del año siguiente para pagar los impuestos.⁴⁴⁸ El 1 de febrero, los cargos por multas e intereses comienzan a acumularse en la mayoría de las facturas de impuestos no pagadas.⁴⁴⁹ Si el 1 de febrero se acerca y no se ha recibido ninguna factura, un contribuyente debe ponerse en contacto con la oficina de impuestos local para averiguar cuánto impuesto se debe y asegurarse de que el nombre y la dirección correctos están registrados.

En ciertas circunstancias, las unidades imponibles pueden agregar multas adicionales por los costos legales incurridos si los impuestos no se pagaron.⁴⁵⁰ Antes de que una persona compre una vivienda, es una buena idea obtener un certificado de impuestos de la vivienda expedido por todas las jurisdicciones que cobran impuestos. El certificado de los impuestos indica si los impuestos de la propiedad son parte de una cuenta delincente, quiere decir que todavía se deben los impuestos.⁴⁵¹

Fechas de Vencimiento para Pagar los Impuestos

Si la factura del impuesto es enviada después del 10 de enero, se pospone la fecha de la delincuencia de la cuenta hasta el primer día del próximo mes que permite al menos 21 días para pagar después de la factura original y es enviada por correo.⁴⁵² La fecha en la cuenta entro en delincuencia debe estar escrita en la factura.⁴⁵³

La mayoría de los propietarios pagan los impuestos sobre la propiedad antes de finalizar el año con el fin de deducirlos de los impuestos federales sobre los ingresos. Si el propietario se encuentra apelando la orden de ARB a la corte del distrito, él o ella deben pagar el monto del impuesto que no se encuentra bajo disputa; los impuestos vencidos de acuerdo con la orden de la ARB; o el total de los impuestos sobre la propiedad del año siguiente.⁴⁵⁴ Si los impuestos del propietario son sujetos a

una opción de pago dividido, él o ella puede pagar una mitad del total impuesto requerido antes del 1ero de diciembre y la otra mitad de ese total antes del 1ero de julio del próximo año.⁴⁵⁵ La apelación debe estar acompañada por una declaración por escrito de la cantidad del impuesto no están en disputa que el dueño propuso de pagar.⁴⁵⁶ Un propietario puede pagar un monto adicional de impuestos en cualquier momento sin abandonar su derecho a una determinación final sobre la apelación.⁴⁵⁷ Si un propietario está apelando una orden de la ARB para el arbitraje obligatorio, él o ella debe pagar el monto del impuesto que no se encuentra en disputa.⁴⁵⁸

Un propietario puede hacer un pago bajo la protesta indicándolo en el instrumento de pago o un documento que acompaña el pago.⁴⁵⁹

Opciones del Pago

Verifica con la oficina de colección de impuestos sobre las opciones de pago locales que pueden estar disponibles, como aplazamientos de impuestos, descuentos, fideicomiso, instalaciones y pagos divididos.

Posponiendo los Pagos de los Impuestos sobre la Propiedad

Un propietario puede posponer los impuestos de su residencia por el valor que excede el 105 por ciento del valor tasado de su vivienda, más las nuevas mejoras del año tributario anterior.⁴⁶⁰ El propietario debe presentar la solicitud para posponer los impuestos al distrito de tasaciones antes de que los impuestos se hagan conviertan en una cuenta delincente⁴⁶¹ y debe pagar los impuestos basado en el 105 por ciento del valor de la vivienda.⁴⁶²

Mientras que cualquier contribuyente puede aplazar los pagos por valor que exceda el 105 por ciento, un propietario de 65 años o más o discapacitado o un individuo calificado para una exención de veterano discapacitado de la Sección 11.22 del Código Tributario puede aplazar o posponer el pago de cualquier impuesto sobre la propiedad sobre el valor gravable

⁴⁴⁷ Código de Impuestos de Texas §31.01(a)

⁴⁴⁸ Código de Impuestos de Texas §31.02(a)

⁴⁴⁹ Código de Impuestos de Texas §33.01(a)

⁴⁵⁰ Código de Impuestos de Texas §§33.01(a), 33.07 y 33.08

⁴⁵¹ Código de Impuestos de Texas §31.08(a)

⁴⁵² Código de Impuestos de Texas §31.04(a)

⁴⁵³ Código de Impuestos de Texas §31.01(c)(7)

⁴⁵⁴ Código de Impuestos de Texas §42.08(b)

⁴⁵⁵ Código de Impuestos de Texas §42.08(c)

⁴⁵⁶ Código de Impuestos de Texas §42.08(b-1)

⁴⁵⁷ Código de Impuestos de Texas §42.08(c)

⁴⁵⁸ Código de Impuestos de Texas §41A.10(a)

⁴⁵⁹ Código de Impuestos de Texas §31.115

⁴⁶⁰ Código de Impuestos de Texas §33.065(a)

⁴⁶¹ Código de Impuestos de Texas §33.065(b) y (c)

⁴⁶² Código de Impuestos de Texas §33.065(f)

total de la casa durante el tiempo que él o ella sea dueño y viva en ella.⁴⁶³

Para posponer los pagos de impuestos, el contribuyente debe presentar a su distrito de tasaciones una declaración jurada.⁴⁶⁴ Un aplazamiento del pago solo pospone la obligación tributaria.⁴⁶⁵ No elimina la obligación.⁴⁶⁶

El interés por el monto que vence se acumula al 5 por ciento anual.⁴⁶⁷ Los impuestos e intereses pasados vencen 181 días después que el propietario o su calificado cónyuge sobreviviente cesan de ser dueños y no residen en la vivienda por la cual cumplieron los requisitos.⁴⁶⁸ Cualquier multa e intereses vencidos en la factura de impuestos por la vivienda antes de posponer los impuestos se mantienen en la propiedad y vencen al finalizar la pospuesta.⁴⁶⁹

Un propietario puede anular una demanda por impuestos no pagados presentando la declaración jurada ante la corte.⁴⁷⁰

Un propietario puede suspender la venta de los impuestos pendientes por presentando una declaración jurada al funcionario que conduce la venta y el distrito de tasaciones, la unidad imponible o el abogado encargado de los impuestos vencidos de la unidad imponible.⁴⁷¹

Pagos a Plazos

Algunos contribuyentes pueden pagar los impuestos residenciales en plazos.⁴⁷² Si una persona califica para la exención de residencia porque él o ella es discapacitado, 65 años o mayor, un veterano discapacitado o el conyugue sobreviviente o niño de veterano discapacitado, el propietario puede pagar los impuestos actuales de la vivienda en cuatro plazos.⁴⁷³ Esta opción de plazo también está disponible para veteranos discapacitados parcialmente y sus conyugue sobrevivientes que no volvieron a casar con viviendas donadas por organizaciones caritativas.⁴⁷⁴

Los propietarios de viviendas y algunos pequeños negocios cuyas propiedades sufrieron daños durante un desastre y están ubicadas en un área designada como desastre también pueden pagar los impuestos actuales en cuatro plazos.⁴⁷⁵

El propietario de la propiedad puede pagar impuestos a la propiedad en cuatro cuotas iguales sin penalización ni intereses si el primer pago a plazos se paga antes de la fecha

de morosidad del 1 de febrero y los tres pagos restantes antes del 1 de abril, 1 de junio y 1 de agosto.⁴⁷⁶ Si la fecha en que la cuenta se convierte en delinciente no es el 1ero de febrero, otras fechas límites de plazo se aplican.⁴⁷⁷ Los pagos a plazos aplican a todas las unidades imponibles en la factura de los impuestos.⁴⁷⁸

El propietario debe dar aviso por escrito con su primer pago que el propietario está pagando los impuestos a plazos.⁴⁷⁹ Un propietario puede hacer el primer pago y solicitar el acuerdo de pago a plazos antes del primer día del primer mes después de la fecha de delincuencia, pero el propietario será penalizado por la falta de pago del primer plazo.⁴⁸⁰

Si el propietario no paga uno de los plazos, él o ella se enfrentarán una multa del seis por ciento y paga el interés de uno por ciento por cada mes de vencimiento.⁴⁸¹

Otras opciones de pago

Verifique con el recaudador de impuestos sobre las opciones de pago que pueden estar disponibles en una base de opción local, tales como:

- **descuentos**, si paga los impuestos temprano;⁴⁸²
- **pago dividido** de impuestos que permite el propietario pagar la mitad de los impuestos hasta el 30 de noviembre y la mitad restante el 30 de junio sin incurrir una multa;⁴⁸³
- **pago parcial** de los impuestos;⁴⁸⁴
- **acuerdos de depósito** para una cuenta especial durante todo el año;⁴⁸⁵ y
- **contratos laborales**, en vez de pagar impuestos, para ciertos contribuyentes haciendo ciertas labores.⁴⁸⁶

Un recaudador de impuestos solo es necesario para entrar en un acuerdo de depósito en garantía cuando uno es solicitado por:

- un veterano discapacitado o recibió el Corazón Púrpura, Medalla de Honor, Medalla de Estrella de Bronce, la Estrella de Plata, la Legión de Merito o una cruz de servicio otorgado por una rama de las fuerzas armadas de los Estados Unidos para el pago de impuestos sobre la propiedad de residencial;⁴⁸⁷ o
- un dueño de casa fabricado para pago de impuestos sobre la propiedad en la casa fabricado del propietario.⁴⁸⁸

⁴⁶³ Código de Impuestos de Texas §33.06(a) y (b)

⁴⁶⁴ Código de Impuestos de Texas §33.06(b)

⁴⁶⁵ Código de Impuestos de Texas §33.06(a)

⁴⁶⁶ Código de Impuestos de Texas §33.06(b) y (d)

⁴⁶⁷ Código de Impuestos de Texas §33.06(d)

⁴⁶⁸ Código de Impuestos de Texas §33.06(b) and (f)

⁴⁶⁹ Código de Impuestos de Texas §33.06(d)

⁴⁷⁰ Código de Impuestos de Texas §33.06(c)

⁴⁷¹ Código de Impuestos de Texas §33.06(c-1)

⁴⁷² Código de Impuestos de Texas §31.031

⁴⁷³ Código de Impuestos de Texas §31.031(a)

⁴⁷⁴ Código de Impuestos de Texas §31.031(a)(2)(B)

⁴⁷⁵ Código de Impuestos de Texas §31.032(a)

⁴⁷⁶ Código de Impuestos de Texas §31.031(a-1)

⁴⁷⁷ Código de Impuestos de Texas §31.031(a-1)

⁴⁷⁸ Código de Impuestos de Texas §31.031(a-1)

⁴⁷⁹ Código de Impuestos de Texas §§31.031(a-1) y (a-2) y 31.032(b) y (b-1)

⁴⁸⁰ Código de Impuestos de Texas §§31.031(a-2) y 31.032(b-1)

⁴⁸¹ Código de Impuestos de Texas §§31.031(b), 31.032(d) y 33.01(c)

⁴⁸² Código de Impuestos de Texas §31.05

⁴⁸³ Código de Impuestos de Texas §31.03

⁴⁸⁴ Código de Impuestos de Texas §31.07

⁴⁸⁵ Código de Impuestos de Texas §31.072

⁴⁸⁶ Código de Impuestos de Texas §§31.035, 31.036 y 31.037

⁴⁸⁷ Código de Impuestos de Texas §31.072(h)

⁴⁸⁸ Código de Impuestos de Texas §31.072(i)

Falto de Pago de Impuestos

Entre más largo sea el tiempo un contribuyente permita que los impuestos se conviertan en una cuenta delinciente sobre la propiedad, se hace más caro y las tasas de interés serán añadidas a los impuestos debidos.⁴⁸⁹ La propiedad puede pasar a ejecución bancaria o ser confiscada.⁴⁹⁰

Multas y Cargos de Intereses se Acumulan

Los cargos de las multas regulares pueden aumentar tan altos como el 12 por ciento dependiendo cuanto tiempo los impuestos permanecen sin pagar.⁴⁹¹ El interés será cobrado al 1 por ciento mensual sin cantidad máxima.⁴⁹² Los abogados privados que están empleados por las unidades im-ponibles para recaudar impuestos pendientes pueden cobrar una pena del 20 por ciento adicional.⁴⁹³

Algunos recaudadores de impuestos les permitirán a los propietarios pagar los impuestos pendientes a plazos hasta por 36 meses.⁴⁹⁴ No están obligados a ofrecer esta opción, excepto por una residencia.⁴⁹⁵ Antes de firmar el acuerdo para pagar los impuestos a plazos, el propietario debe saber que la ley considera su firma como la admisión irrevocable de que el propietario debe todos los impuestos que cubre el acuerdo.⁴⁹⁶

Contribuyente puede enfrentar una demanda.

El último recurso del recaudador de impuestos es llevar al propietario a la corte si él o ella no han pagado los impuestos. Los costos de la corte y otros gastos serán agregados a la factura de impuestos.⁴⁹⁷

Si un contribuyente es el dueño de una propiedad imponible desde el 1ero de enero, él o ella es responsable de pagar todos los impuestos sobre la propiedad de ese año.⁴⁹⁸ El propietario puede ser demandado por los impuestos que debe, aunque haya vendido o transferido la propiedad desde entonces.⁴⁹⁹

Puede vender su propiedad.

Cada unidad imponible tiene un gravamen fiscal sobre cada una de las propiedades imponibles del propietario de la propiedad.⁵⁰⁰ Un gravamen de impuestos se adjunta automáticamente a la propiedad el 1 de enero de cada año para asegurar el pago de todos los impuestos.⁵⁰¹

Este gravamen fiscal otorga a los tribunales el poder de cerrar el gravamen y apoderarse de la propiedad del propietario de una propiedad, incluso si él o ella no era el propietario de la casa el 1 de enero.⁵⁰² La propiedad entonces será subastada y se utilizarán los ingresos que se destinan a pagar los impuestos vencidos.⁵⁰³

⁴⁸⁹ Código de Impuestos de Texas §33.01

⁴⁹⁰ Código de Impuestos de Texas §§33.41, 33.21, 33.91 y 33.911

⁴⁹¹ Código de Impuestos de Texas §33.01(a)

⁴⁹² Código de Impuestos de Texas §33.01(c)

⁴⁹³ Código de Impuestos de Texas §§33.07 and 33.08

⁴⁹⁴ Código de Impuestos de Texas §33.02(a)(4)

⁴⁹⁵ Código de Impuestos de Texas §33.02(a)

⁴⁹⁶ Código de Impuestos de Texas §33.02(c)

⁴⁹⁷ Código de Impuestos de Texas §33.48(a)

⁴⁹⁸ Código de Impuestos de Texas §32.07(a)

⁴⁹⁹ Código de Impuestos de Texas §32.07(a)

⁵⁰⁰ Código de Impuestos de Texas §32.01(a)

⁵⁰¹ Código de Impuestos de Texas §32.01(a)

⁵⁰² Código de Impuestos de Texas §32.05(a)

⁵⁰³ Código de Impuestos de Texas §§34.01(a) y 34.02(b)(6)

Para más información, visite nuestra página Web:
comptroller.texas.gov/taxes/property-tax

En cumplimiento con la Ley de Americanos con Incapacidades (Americans with Disabilities Act), este documento lo puede solicitar en formatos alternativos llamando al número gratuito 1-800-252-5555.



Inscríbese para recibir noticias por e-mail sobre información de la Contraloría de su gusto en **comptroller.texas.gov/subscribe**.

Contraloría de Cuentas Públicas de Texas
Publicación #96-1425S
Julio 2020