

GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: IMPUESTOS A LA PROPIEDAD

Al comprar una vivienda en los Estados Unidos, los impuestos a la propiedad son una realidad que es importante tener en cuenta. Un agente que es [REALTOR®](#) sabrá asesorarlo y ponerlo en contacto con un especialista en impuestos de su zona, pero aquí le brindamos un panorama general sobre este tema:

¿Qué son los impuestos a la propiedad? Son aquellos que se recaudan sobre los terrenos y propiedades de su titularidad; se calculan a partir del valor de esos bienes y son los gobiernos locales los que gravan estos impuestos. La recaudación que se genera suele destinarse a financiar las necesidades de la comunidad, como escuelas, la policía y los departamentos de bomberos, así como al mantenimiento de rutas y caminos. En algunos estados, estos impuestos también gravan la propiedad de vehículos automotores y embarcaciones.

¿Es posible conocer el valor del impuesto a la propiedad antes de adquirir la vivienda? En los listados de propiedades, como los [servicios de listados múltiples](#) locales, se suele incluir información sobre el valor anual de los impuestos a la propiedad. Otra opción es consultarle directamente al vendedor cuál fue el último monto que pagó y cuándo se realizó el último avalúo fiscal de la vivienda. Según el lugar donde se encuentre la propiedad, su valor fiscal —que es distinto de su valor de mercado y, por lo general, más bajo— podrá aumentar en función del monto que pague por la vivienda.

¿Cómo se calculan los impuestos a la propiedad? Las tasas impositivas varían ampliamente de un lugar a otro. El método más habitual para calcular los impuestos a la propiedad es multiplicar el valor fiscal que el gobierno local le asigna a la vivienda (menos las reducciones impositivas aplicables) por la tasa impositiva local. El valor fiscal generalmente se calcula como un porcentaje del valor de mercado de la propiedad. Entre otros factores, refleja la calidad y el estado de la vivienda en general, las viviendas comparables de la zona y las condiciones del mercado.

El otro componente de la ecuación es la tasa impositiva, a la que suele llamarse “tasa de la milésima” [*millage rate* o *mill rate*, en inglés]; equivale al impuesto a la propiedad que debe pagarse por cada \$1,000 del valor de la vivienda. Por ejemplo, si la tasa de la milésima es \$0.005, el valor fiscal de la propiedad es \$200,000 y no hay reducciones impositivas a su favor, el cálculo sería el siguiente: (\$200,000 valor fiscal - \$0 reducciones impositivas) x \$0.005 tasa de la milésima = \$1,000 impuesto a la propiedad.

¿Hay exenciones aplicables a este impuesto? Algunos propietarios podrían acceder a ciertas exenciones impositivas en el marco de determinados programas, lo cual les permitiría reducir y hasta eliminar el pago del impuesto a la propiedad. Entre los propietarios que pueden ser beneficiarios de esos programas, se encuentran las personas mayores, los veteranos, las personas con alguna discapacidad y los cónyuges supérstites. Además, en la mayoría de los estados, existe la [exención de propiedad familiar](#) para aquellas viviendas que sean la residencia principal. Los programas y sus requisitos de admisión varían de un estado a otro, por lo que le recomendamos consultar a un especialista en impuestos para confirmar cuáles de tales programas podrían estar disponibles para usted.

¿Cómo se pagan? El método de pago más habitual es mediante débito automático en una [cuenta de depósito en garantía](#); es decir, una parte del pago mensual de su hipoteca se retiene allí y se deriva automáticamente al pago del impuesto al momento de su vencimiento. Tiene la opción de abonarlo aparte, pero puede que la entidad de crédito le exija hacerlo a través de la cuenta de depósito de garantía para garantizar que no haya demoras en el pago.

¿Con qué frecuencia se avalúan fiscalmente las propiedades? Las propiedades se suelen valorar anualmente para garantizar que todas las mejoras introducidas en la comunidad (como la inauguración de escuelas) o en la vivienda (como la finalización de un sótano) se ponderen en el valor fiscal de la vivienda.

¿Puedo impugnar el avalúo fiscal? Si considera que el monto del impuesto a la propiedad no es razonable —es decir, que el valor de su vivienda es menor que su valor fiscal— puede impugnar el avalúo y pedir que vuelva a efectuarse. El período para presentar este reclamo suele ser corto, por lo que le recomendamos consultar las instrucciones y los plazos vigentes en su municipalidad.

¿Qué son los impuestos a la transferencia? Además del impuesto a la propiedad anual, el impuesto a la transferencia se cobra por única vez cuando el título de la propiedad cambia de manos, es decir, cuando el dominio se transmite del vendedor al comprador. Es importante tener en cuenta este impuesto, ya que puede afectar el costo total de la compraventa. Las tasas aplicables cambian según el lugar y, en algunas jurisdicciones, tanto el comprador como el vendedor pueden pagar el impuesto a la transferencia; le sugerimos analizar este tema en conjunto con su agente y su asesor legal para tenerlo presente al negociar los términos y las condiciones de su acuerdo de compra.

Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite facts.realtor para más información y recursos.