Glenn Hegar
Contralor de Cuentas Públicas de Texas

Básicos de los Impuestos sobre la Propiedad en Texas

Julio 2016

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 Utilizados en las Tasaciones 6
La Limitación sobre el Valor de la Residencia Aumenta 7
Notificación del Valor Tasado 7
Exenciones 8
Impuestos Limitados (Congelados) 11
Tasación Agrícola 12

Nivelación **16**
Acciones Sujetas a Protesta 18
Notificación de la Audiencia 19
Consideraciones de Protesta 21
Respete el Proceso 21
Apelación a la Orden de la ARB 23

Determinación Impositiva **25**
Determinación de la Tasa de los Impuestos 25
Calcular la Tasa de Impuestos 25
Limitando el Aumento en los Impuestos 26
Facturas Fiscales, Recibos y Otros Registros 27

Recaudaciones **28**
Fechas de Vencimiento para Pagar los Impuestos 28
Opciones del Pago 28
Falto de Pago de Impuestos 30

Introducción

Texas no tiene impuesto sobre la propiedad estatal. 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 recoger ciertos impuestos sobre la propiedad.

La oficina de la Contraloría está comprometido 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 imponibles 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

Los impuestos deben ser equitativos y uniformes.

- Toda la propiedad debe ser sujeta a los impuestos equitativamente y uniformente.[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 cobrada los impuestos 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 indicando el estimado de los impuestos a pagar.

- 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 tasada de acuerdo a los métodos aceptados para tasaciones y otros requisitos legales.[9]
4. Usted tiene derecho a recibir exenciones y demás reducciones por los que usted cumpla con los requisitos 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 toda información que no sea confidencial y es utilizada para tasar 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 compartir 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 peticionar al gobierno local que celebre elecciones para limitar el 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 la Contralora 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.

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
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)

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 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.

El papel de **PTAD** es limitado principalmente a servicios de consultivos y supervisión. PTAD realiza Estudios sobre el Valor de Propiedad (PVS por sus siglas en inglés) bienal para cada distrito escolar para el financiamiento de la escuela. PVS es una estimación independiente asignado por mandato por la Legislatura de Texas de los valores sobre la propiedad dentro un distrito escolar.[26] 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 Programa 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.[27] 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 de la Contraloría en comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/ o llamando los Servicios de Información de PTAD al 1-800-252-9121, oprima 2 para acceder al menú y luego oprima 1. Las preguntas legales deberían ser dirigidas 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.

24 Código de Impuestos de Texas §6.23
25 Código de Impuestos de Texas §31.10
26 Código del Gobierno de Texas §403.302 y Código de Impuestos de Texas §5.10(a)
27 Código de Impuestos de Texas §5.102(a)

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.[28] 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.

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 Nivelación (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 *roll* está certificado[34]
Fase de Determinación Impositiva (25 de julio hasta el 1ero de octubre)	
25 de julio	Tasación *roll* 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 corrientes son recogidos[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]

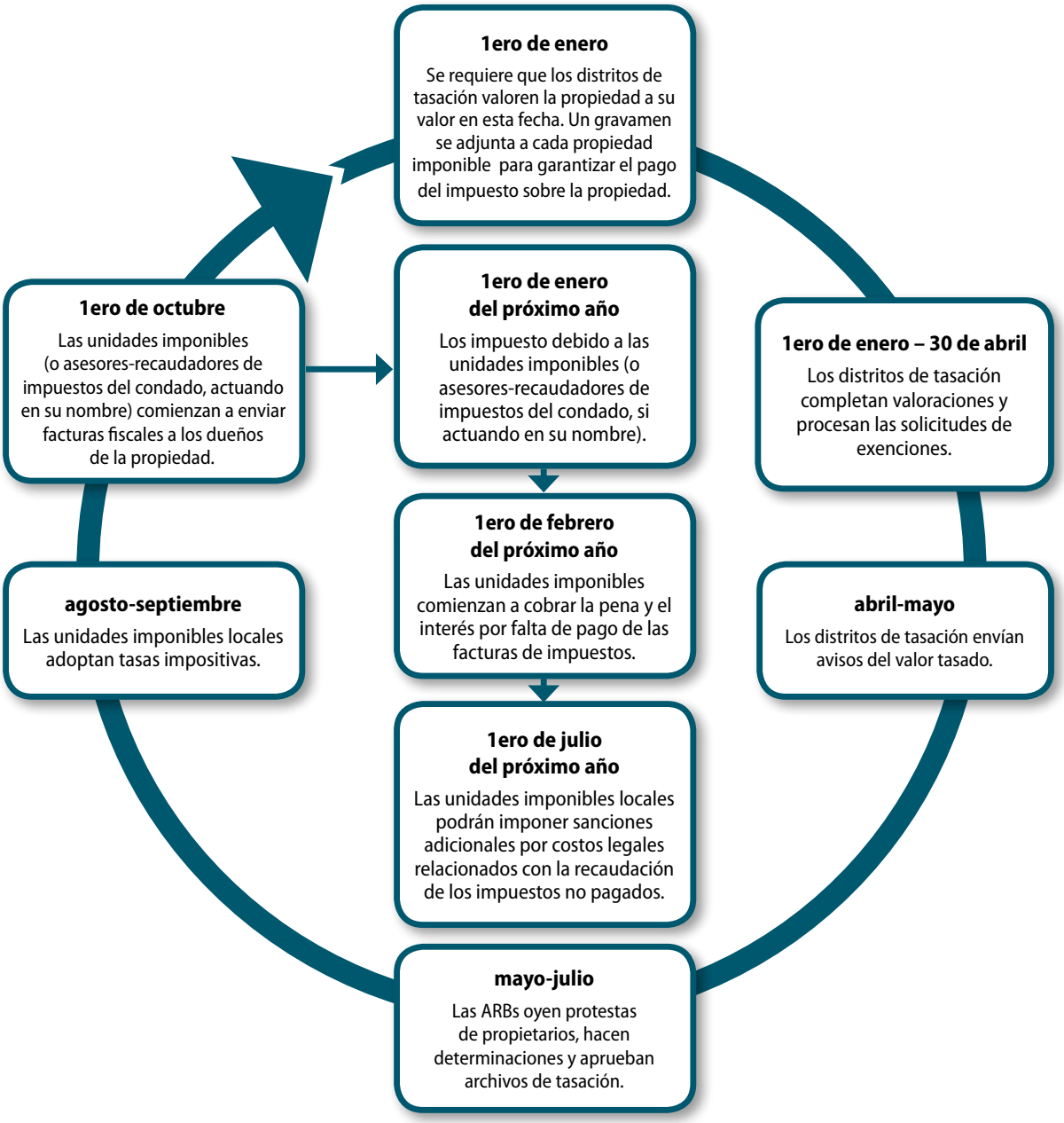
28 Código de Impuestos de Texas §1.06
29 Código de Impuestos de Texas §§11.43 y 23.01
30 Código de Impuestos de Texas §25.19
31 Código de Impuestos de Texas §25.22
32 Código de Impuestos de Texas §§41.01 y 41.12
33 Código de Impuestos de Texas §41.12
34 Código de Impuestos de Texas §26.01
35 Código de 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

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 oye y determina protestas del propietario y los desafíos de las unidades imponibles y aprueba el registro de la tasación durante la fase de nivelación. La fase de determinación impositiva comienza cuando se recibe la tasación roll por las unidades imponibles del jefe de tasaciones. Durante la fase de determinación impositiva, se adoptan tasas de impuestos, las imposiciones son calculadas y facturas de impuestos son enviados. Los impuestos son recogidos y multas e interés son aplicados en impuestos delincuentes durante la fase de recaudación.

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

DOCUMENTO 4

Sistema de Impuestos Sobre la Propiedad



Tasación

Cada condado de Texas dispone del servicio del distrito de tasaciones el cual determina el valor de toda propiedad imponible en el condado.[41] Una junta de directores nombrados por el miembro de las unidades imponibles preside sobre el distrito de tasaciones.[42] Por lo general, una unidad imponible que recauda los impuestos sobre la propiedad, como de un condado, ciudad o distrito escolar, es un miembro del distrito de tasaciones.[43]

El distrito de tasaciones es considerado una subdivisión política y debe aplicar la ley, incluyendo las leyes de juntas abiertas al público e información pública.[44] Las juntas están frecuentemente abiertas al público e información generada por el distrito de tasación, en la mayoría de los casos, está disponible al público.[45]

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.[46] 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.[47]

Cada año el distrito de tasaciones recopila una lista de propiedades imponibles en el condado.[48] La lista de cada propiedad tiene que contiene la descripción, el nombre y la dirección del propietario.[49] El distrito de tasaciones debe repetir el mismo proceso para las propiedades al menos una vez cada tres años.[50]

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.[51] 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 muebles.[52] Otros dueños pueden optar enviar una rendición.

Con la rendición de la propiedad usted asegura que el distrito de tasaciones tiene la dirección postal correcta para enviar las facturas de los impuestos y brindar oficialmente la opinión sobre el valor de su propiedad al distrito de tasaciones.[53] El jefe de tasaciones debe enviar Notificación del Valor Tasado si valora la propiedad en más de lo que usted indicó en el formulario de rendición.[54]

Rendiciones deben ser presentadas con el distrito de tasaciones después del 1ero de enero y a más tardar que el 15 de abril.[55] 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 demonstrar buena causa para necesitar una extensión.[56] Se imponen sanciones significativas para delincuentes o fraudulentas rendiciones.[57] Consulte con el distrito de tasaciones para los formularios de rendición y más información sobre la rendición de propiedad personal de negocios.[58] 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.[59] No se requiere una solicitud especial para recibir la exención de menos de $500.[60]

Personal del distrito de tasaciones puede entrar e inspeccionar las instalaciones del negocio con el fin de determinar qué bienes personales gravables son poseídos y su valor.[61] Deben hacer tales inspecciones durante horas laborables o a una hora aceptable al empresario.[62]

41 Código de Impuestos de Texas §6.01(a) y (b)
42 Código de Impuestos de Texas §6.03(a)
43 Código de Impuestos de Texas §6.03(c)
44 Código de Impuestos de Texas §6.01(c) y Código del Gobierno de Texas Capítulos 551 y 552
45 Código del Gobierno de Texas Capítulos 551 y 552
46 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)
47 Código de Impuestos de Texas §6.052(a)
48 Código de Impuestos de Texas §25.01
49 Código de Impuestos de Texas §25.02(a)
50 Código de Impuestos de Texas §25.18(b)
51 Código de Impuestos de Texas §§22.01 y 22.24
52 Código de Impuestos de Texas §22.01(a) y (f)
53 Código de Impuestos de Texas §22.01(a)
54 Código de Impuestos de Texas §25.19(a)(2)
55 Código de Impuestos de Texas §22.23(a)
56 Código de Impuestos de Texas §22.23(b)
57 Código de Impuestos de Texas §§22.28 y 22.29
58 Código de Impuestos de Texas §22.25
59 Código de Impuestos de Texas §11.145
60 Código de Impuestos de Texas §§11.43(a)
61 Código de Impuestos de Texas §22.07(a)
62 Código de Impuestos de Texas §22.07(b)

Excepto en ciertas circunstancias específicas, la información de las rendiciones e ingresos and gastos que son archivados con un distrito de tasación es confidencial.[63] La información confidencial puede ser revelada a:

- la persona que presentó la declaración o reporte y a su representante autorizado;[64]
- el dueño de la propiedad y su representante autorizado;[65]
- la oficina de la Contraloría y a empleados autorizados por la Contraloría;[66]
- una unidad imponible y su representante legal con objetivo de la recaudación fiscal delincuente;[67]
- un agente o empleado de una unidad imponible responsable por la auditoría, supervisión o revisión de operaciones de un distrito de tasaciones;[68]
- 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;[69]
- 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 determina 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.[70]

La mayoría de propiedad imponible es valorada a valor de mercado desde el 1ero de enero.[71] 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 libre mercado 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 adaptado 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.[72]

63 Código de Impuestos de Texas §22.27(a)
64 Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(2)
65 Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(2)
66 Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(3)
67 Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(7)
68 Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(8)
69 Código de Impuestos de Texas §22.27(b)(9)
70 Código de Impuestos de Texas §§25.01, 25.02 y 25.18(b)
71 Código de Impuestos de Texas §23.01
72 Código de Impuestos de Texas §1.04(7)

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.

Método de Comparación de Datos (Venta) del Mercado

El método de comparación de data 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.[73]

Una venta no se considera comparable a menos que la venta ocurrió 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.[74] 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 ocurrió entre los 36 meses desde la fecha de tasación, sin importar el número de ventas comparables en ese periodo.[75]

Las ventas comparables deben ser debidamente ajustadas al tiempo[76] y deben ser similar en factores tales como lugar, tamaño del terreno, mejoras, edad, condición, acceso, servicios, vistas panorámicas, ingresos, costos operacionales y ocupación.[77] También deben ser considerados el acceso a la propiedad, restricciones en las escrituras y otros asuntos legales que afectan la venta de la propiedad.[78]

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, propiedades comerciales y edificios de oficinas.[79] El jefe de tasaciones debe estimar los ingresos brutos potencial de la propiedad y los gastos operativos; estimar las tasas de capitalización o tasas de descuento; y haga proyecciones de

73 Código de Impuestos de Texas §23.013(a)
74 Código de Impuestos de Texas §23.013(b)
75 Código de Impuestos de Texas §23.013(b-1)
76 Código de Impuestos de Texas §23.013(c)
77 Código de Impuestos de Texas §23.013(d)
78 Código de Impuestos de Texas §23.013(d)
79 Robert J. Gloudemans, Richard R. Almy, Fundamentals of Mass Appraisal, p. 193 (2011) (IAAO publicación); y Joseph K. Eckert, Ph.D., Robert J. Gloudemans, Richard R. Almy, Property Appraisal and Assessment Administration, p. 206 (1990) (IAAO publicación)

futura renta o potencial de ingresos y gastos razonablemente claro y prueba apropiada.[80] 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.[81]

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.[82] 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.[83] Se aplica la depreciación y la estimación es añadida al valor de la tierra.

Valoración Masiva

Los distritos de tasaciones usan un método llamado valoración masiva para calcular el valor de un gran número de propiedades.[84] 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 ser usados en la tasación de los mismos o similares tipos de bienes.[85]

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.[86] Distritos de tasaciones consideren las diferencias como la edad, ubicación y uso para la valoración de todas las propiedades en cada clase.[87] Cada propiedad también es valorada basada en sus características individuales.[88]

El valor de mercado de una residencia familiar debe ser determinado únicamente sobre las base de su uso corriente sin tener en cuenta su mayor y mejor uso.[89] Por ejemplo, una residencia debe ser valorada como tal, aun si está localizada donde su uso más alto y mejor podría ser como el 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,[90] aunque 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 la débil economía.

La Limitación sobre el Valor de la Residencia Aumenta

La ley de Texas pone un límite en la cantidad de incremento anual al valor tasado de una residencia para no exceda 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.[91]

Una nueva mejor es una mejora en una residencia familiar hecha después de la más reciente valoración de la propiedad que aumenta su valor de mercado y no fue incluida en el valor tasado de la propiedad para el anterior año fiscal. No incluye reparaciones o mantenimiento ordinario de una estructura existente, los terrenos o de otra característica de la propiedad.[92] Una estructura de reemplazo por uno que fue inhabitable o inutilizable por una baja o por daño de viento o agua también no se considera una nueva mejora.[93]

La limitación de la valoración solo se aplica a una residencia familiar.[94] Toma en efecto el 1ero de enero del año fiscal siguiente al ano en el que el propietario califica para la exención de la residencia. Expira el 1ero de enero del año fiscal siguiente al ano en el que los propietarios ya no califican para la exención de la residencia.[95]

80 Código de Impuestos de Texas §23.012
81 Código de Impuestos de Texas §23.24(b)
82 Robert J. Gloudemans, Richard R. Almy, Fundamentals of Mass Appraisal, p. 193 (2011) (IAAO publicación); y Joseph K. Eckert, Ph.D., Robert J. Gloudemans, Richard R. Almy, Property Appraisal and Assessment Administration, p. 206 (1990) (IAAO publicación)
83 Código de Impuestos de Texas §23.011
84 Código de Impuestos de Texas §23.01(b)
85 Código de Impuestos de Texas §23.01
86 IAAO, Standard on Mass Appraisal of Real Property, (2013 de abril), p. 8. http://docs.iaao.org/media/standards/StandardOnMassAppraisal.pdf (Última visita 1ero de diciembre de 2015).
87 IAAO, Standard on Mass Appraisal of Real Property, (2013 de abril), p. 12. http://docs.iaao.org/media/standards/StandardOnMassAppraisal.pdf (Última visita 1ero de diciembre de 2015).
88 Código de Impuestos de Texas §23.01(b)
89 Código de Impuestos de Texas §23.01(d)
90 Código de Impuestos de Texas §23.01(c)
91 Código de Impuestos de Texas §23.23(a)
92 Código de Impuestos de Texas §23.23(e)
93 Código de Impuestos de Texas §23.23(f)
94 Código de Impuestos de Texas §23.23(a)
95 Código de Impuestos de Texas §23.23(c)

Notificación del Valor Tasado

La ley de Texas requiere que den a un propietario el aviso de una nueva evaluación de su propiedad y un razonable estimado de la cantidad de impuestos que se impondrían en la propiedad si la cantidad total del impuesto sobre la propiedad para la subdivisión no fuera aumentado.[96] Los jefes de tasaciones tienen la obligación de entregar una notificación clara por escrito 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 o exención parcial aprobado para la propiedad en el año fiscal precedente fue cancelado o reducido para el año fiscal actual.[97]

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 después para una residencia, o el 1ero de mayo o tan pronto como sea posible para cualquier otra propiedad del tipo.[98]

La notificación debe contener la siguiente información:

1. un lista de las unidades imponibles en las cuales su propiedad es imponible;
2. el valor tasado de la propiedad en el pasado año;
3. el valor imponible de la propiedad en el 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 monto de cada exención, si hubiese alguna, aprobada para el año anterior y actual;
6. Si el valor tasado es mayor al pasado año, el monto del impuesto que se impondría a su propiedad en base a la tasa del impuesto del pasado año.[99]

Si una exención o exención parcial que fue aprobada para el año precedente fue cancelado o reducido para el año actual, la notificación debe incluir la cantidad de la exención o exención parcial que fue cancelado o reducido.[100] El formulario también debe incluir, en letra cursiva, la siguiente declaración:

> *La Legislatura de Texas no determina el monto de sus impuestos locales. La responsabilidad de decidir el impuesto sobre la propiedad recae sobre los funcionarios locales electos y todas preguntas sobre los impuestos deben ser dirigidas a dichos funcionarios.*[101]

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.[102] La notificación también debe incluir cierta información basada en el tipo de propiedad.[103]

Los distritos de tasaciones son libres para producir su propio formulario, pero debe incluir toda la información requerida por el Código de Impuestos.[104] 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.[105]

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 facture 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 $125,000.

Las exenciones parciales o totales (absoluta) quitan parte del valor tasada 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 ofrecen 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 residencia solo. La información adicional sobre exenciones puede ser encontrada en la publicación del Contralor ***Texas Propety Tax Exemptions***.

96 Artículo Constitucional de Texas VIII §21(c)
97 Código de Impuestos de Texas §25.19(a)(1)-(4)
98 Código de Impuestos de Texas §25.19
99 Código de Impuestos de Texas §25.19(b)(1)-(5)
100 Código de Impuestos de Texas §25.19(b)(4)

101 Código de Impuestos de Texas §25 19(b)(6)
102 Código de Impuestos de Texas §25.19(b)(7)-(9)
103 Código de Impuestos de Texas §25.19
104 Código de Impuestos de Texas §25.19
105 Código de Impuestos de Texas §25.19(e)

Los propietarios están obligados a solicitar exenciones en la mayoría de los casos.[106] La fecha límite general para presentar una solicitud de exención es antes del 1ero de mayo.[107] 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 existan en la ley.[108]

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

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.[109] Generalmente, la exención aplica desde el 1ero de enero del año tributario en el que fue aprobada.[110] La residencia si mismo puede ser una casa, un condominio, o una casa prefabricada, mientras el propietario posee la mejoría.[111] Una vivienda generalmente incluye el terreno también, que no excede 20 acres, mientras que el dueño de la residencia sostiene una porción de la propiedad en la tierra sobre la cual se encuentra.[112] Generalmente, un propietario no puede recibir una exención para su vivienda por más de una propiedad en el mismo año.[113]

Si un propietario se muda temporalmente, él o ella todavía puede recibir la exención mientras él o ella tiene la intención de regresar y no establece otra residencia principal.[114] Temporalmente significa una ausencia de menos de dos años.[115] Una ausencia puede ser más larga si se debe al servicio militar dentro o fuera de los EE.UU. o una estadía en una facilidad que brinda servicios relacionados a la salud, enfermedades o envejecimiento.[116]

Residencial General

No hay calificaciones específicas para la exención residencial general excepto que el propietario tiene un interés de dueño en la propiedad y utiliza la propiedad como su residencial principal. Un solicitante está obligado a declarar que él o ella no reclama una exención en otra residencial familiar en o fuera de Texas.[117]

106 Código de Impuestos de Texas §11.43(a)
107 Código de Impuestos de Texas §11.43(d)
108 Código de Impuestos de Texas §§11.43(d), 11.431, 11.433, 11.435, 11.438, 11.439 y 11.4391
109 Código de Impuestos de Texas §§11.13(j)(1) y 11.42
110 Código de Impuestos de Texas §11.42(a)
111 Código de Impuestos de Texas §§11.13(j)(1) y 11.432
112 Código de Impuestos de Texas §§11.13(j)(1), 11.432(b) y (c)
113 Código de Impuestos de Texas §11.13(h)
114 Código de Impuestos de Texas §11.13(l)
115 Código de Impuestos de Texas §11.13(l)(1)
116 Código de Impuestos de Texas §11.13(l)(2)
117 Código de Impuestos de Texas §§11.13(j)(1) y 11.43(j)

DOCUMENTO 5

Cómo Presentar una Solicitud para la Exención de un Hogar

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 incluí otra información como se indica en el formulario de solicitud.[118]
3. Provea toda la información y documentación solicitada. Por ejemplo, si un propietario está reclamando una exención por ser 65 años de edad o mayor 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.[119]
4. Puede solicitar una exención tardía por la residencia y como veterano discapacitado hasta un año después de la fecha en que los impuestos serian delincuentes. Él propietario recibirá una nueva factura de los impuestos por un monto menor. En caso de haber ya pagado los impuestos, el propietario recibirá un reembolso.[120]
5. Un propietario puede solicitar la exención por el 100% o discapacidad total o cónyuge sobreviviente cuando se muda a mediados del año para una nueva residencia por la partes restante del año.[121]
6. Un propietario puede solicitar la exención para la edad de 65 años o más hasta un año después de la fecha en que él o ella cumplió la edad de 65.[122]
7. Si el jefe de tasaciones pide más información por correo, el propietario tiene 30 días de la fecha del membrete para responder.[123]
8. El jefe de tasaciones debe notificar el propietario por escrito durante los primeros cinco días si él o ella negaron o modificaron la 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 que es de 65 años de edad o mayor.[124]
9. Una vez el propietario reciba la exención por su residencia o por ser veterano discapacitado, él o ella no tiene que volver a solicitar a menos que el jefe de tasaciones lo pida o los requisitos con los que debe cumplir cambian.[125]
10. Si el propietario se muda a otra residencia, él o ella debe completar una nueva solicitud para recibir las exenciones y transferir el límite de los impuestos.[126]
11. Si un propietario se convierte en discapacitado, el individuo puede llenar una nueva solicitud durante el mismo año en el cual ocurrió para recibir exenciones adicionales.[127]

118 Código de Impuestos de Texas §11.43(d)
119 Código de Impuestos de Texas §11.43(d) y (f)
120 Código de Impuestos de Texas §§11.431 y 11.439
121 Código de Impuestos de Texas §11.42(e)
122 Código de Impuestos de Texas §§11.43(k)
123 Código de Impuestos de Texas §11.45(b)
124 Código de Impuestos de Texas §§11.43 y 11.45
125 Código de Impuestos de Texas §11.43(c)
126 Código de Impuestos de Texas §§11.43(a), 11.26 y 11.261
127 Código de Impuestos de Texas §§11.42(c) y 11.43(k)

La ley de Texas requiere que los distritos escolares ofrecen una exención de $25,000 en residenciales.[128] Cualquier unidad imponible, incluyendo una ciudad, condado, distrito escolar o distrito de propósito especial, tiene la opción de decidir localmente para ofrecer una exención de residencial separada de hasta 20 por ciento del valor de tasación de la propiedad, pero no menos de $5,000.[129] 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 $5,000 mínimo, aunque el 20 por ciento de $20,000 es $4,000.

Cada unidad imponible decide antes del 1ero de julio si va a ofrecer una exención opcional y a qué porcentaje.[130] Dicha exención es agregada a cualquier otra exención para su residencia mientras el propietario cumpla con los requisitos necesarios.[131] Los condados también están obligados a ofrecer una exención de $3,000 si el condado recoge impuestos de carreteras de granja-a-mercado o de control de inundaciones.[132]

Propietarios conjuntos, comunitarios o sucesivos no pueden recibir distintas exenciones por la misma residencia en el mismo año.[133]

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 de residencial de $10,000 adicional.[134] Esta exención se aplica desde el 1ero de enero en que el propietario cumpla 65 años de edad o discapacitado.[135] Si el propietario cumple los requisititos para ambas exenciones de $10,000 para propietarios de residencia mayores de 65 años y la exención de $10,000 para las personas discapacitadas, él o ella deben optar por una o la otra y no puede recibir ambas exenciones.[136]

Cualquier unidad imponible incluyendo una ciudad, 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 de edad o mayores o discapacitados.[137]

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.[138] Si el propietario reclama otra residencia durante el mismo año, él o ella no calificarán para la exención de la primera residencia durante la parte restante del año.[139] 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.[140]

Veterano Discapacitado o Sobreviviente

Toda o parte de la residencia de un veterano discapacitado es exenta de impuestos sobre la propiedad. Un cónyuge o hijo sobreviviente también puede recibir una exención.[141] Un veterano discapacitado puede calificar para exenciones parciales para otras propiedades él o ella posee, pero solo puede recibir la exención de una propiedad y debe designar la propiedad que se solicita la exención en la solicitud de la exención. La fecha límite para solicitar una exención de veterano discapacitado es el 30 de abril del año fiscal, pero la solicitud podrá se presentada por un periodo de hasta un ano a partir de la fecha de la delincuencia.[142]

Exenciones Parciales

La ley de Texas proporciona exenciones parciales de cualquier propiedad de veteranos discapacitados y sus cónyuges e hijos sobreviven.[143] La cantidad de exención se determinará según el porcentaje de la discapacidad relacionada con el servicio como se muestra en **Documento 6**.[144] Una exención parcial también está disponible para la residencial donada a los veteranos discapacitados por organizaciones caritativas, que se extiende a los cónyuges sobrevivientes que no se han vuelto a casar.[145]

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:

- es la edad de 65 años o mayores y tiene un discapacidad de al menos 10 por ciento;

128 Código de Impuestos de Texas §11.13(b)
129 Código de Impuestos de Texas §11.13(n)
130 Código de Impuestos de Texas §11.13(n)
131 Código de Impuestos de Texas §11.13(n)
132 Artículo de la Constitución de Texas VIII §1-a y Código de Impuestos de Texas §11.13(a)
133 Código de Impuestos de Texas §11.13(h)
134 Código de Impuestos de Texas §11.13(c)
135 Código de Impuestos de Texas §11.42(c)
136 Artículo de la Constitución de Texas VIII §1-b(c)
137 Código de Impuestos de Texas §11.13(d)
138 Código de Impuestos de Texas §11.42(c)
139 Código de Impuestos de Texas §§11.13(h) y 26.10(b)
140 Código de Impuestos de Texas §26.10(b)
141 Código de Impuestos de Texas §§11.131, 11.132, 11.133 y 11.22
142 Código de Impuestos de Texas §11.22(a) y (f) y 11.439
143 Código de Impuestos de Texas §11.22
144 Código de Impuestos de Texas §11.22(a)
145 Código de Impuestos de Texas §11.132

- es totalmente ciego en uno o ambos ojos; o
- ha perdido el uso de una o más extremidades.[146]

Si el dueño de una propiedad califica para más de uno de estas exenciones parciales de veterano discapacitado, él o ella tiene derecho a agregar las cantidades de las exenciones, excepto que:

- un veterano discapacitado que califica para más de uno de las exenciones parciales de veterano discapacitado tiene derecho a sólo uno, pero puede elegir la mayor exención para que él o ella califica;[147] y
- un individuo que recibe una exención como cónyuge sobreviviente de un veterano discapacitado también no pueden recibir una exención como un niño sobreviviente.[148]

Si un veterano discapacitado con derecho a una exención fallece, el cónyuge sobreviviente tiene derecho a la misma exención siempre y cuando no contraiga matrimonio.[149] Si el cónyuge no sobrevive al veterano, cada uno de los hijos menores de 18 años solteros que sobrevivan al veterano tiene derecho a una exención en la propiedad que poseen.[150] El monto de dicha exención se calcula dividiendo el monto de la exención del veterano al momento de su fallecimiento por la cantidad de hijos elegibles.[151]

Si una persona fallece durante su servicio activo como miembro de las fuerzas armadas de EE.UU.:

- alguno cónyuge sobreviviente tiene derecho a una exención de los impuestos de $5,000 del valor tasado de la propiedad designado y poseído por el cónyuge;[152] y
- cada uno de los hijos menores de 18 años solteros que sobrevivan el individuo, tiene derecho a una exención que se calcula al dividir $5,000 por el número de hijos elegibles.[153]

Exenciones (absolutas) totales

Un veterano discapacitado que recibe 100 por ciento de compensación por discapacidad debido a su servicio en las fuerzas armadas al igual que una clasificación del 100 por ciento por discapacidad o es un individuo designado que no puede trabajar desde el Departamento de Asuntos de Veteranos de EE.UU., tiene derecho a una exención del valor total de la tasación de la residencia.[154] Lo veteranos que califican para la exención después del 1ero de enero de un ano tributario reciben una exención para la parte aplicable de ese año, inmediatamente después de tener derecho a la exención. Si la propiedad ya no califica en un ano, se elimina la exención para esa parte del ano.[155]

La exención de veterano discapacitado de 100 por ciento se extiende al cónyuge sobreviviente que estaba casado con un veterano discapacitado que cualificados o habría cualificado para esta exención si ha sido en efecto en el momento de la muerte del veterano.[156] Para tener derecho a esta exención, el cónyuge sobreviviente no debe vuelto a casarse; la propiedad fue la residencia familiar del cónyuge sobreviviente cuando el veterano murió; y la propiedad sigue siendo la residencia familiar del cónyuge sobreviviente.[157]

El cónyuge sobreviviente de un miembro de las fuerzas armadas de los EE.UU. matado en acción está permitida una exención total del impuesto sobre la propiedad en la residencia del él o ella si no ha vuelto a casar desde la muerte de lo miembro de la fuerzas armadas.[158]

Si un cónyuge sobreviviente califica para una de estas exenciones, él o ella pueden tomar la misma cantidad de dólares de la exención de impuestos en la residencial anterior a una residencia familiar que fue calificada posteriormente.[159] El jefe de tasaciones del condado en el cual la antigua residencia estaba localizada debe proporcionar al cónyuge sobreviviente un certificado escrito que puede determinarse la cantidad de le exención de la subsiguiente residencial.[160]

Impuestos Limitados (Congelados)

La exención de 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 impuesto del distrito escolar sobre la casa del propietario no puede aumentar mientras que él o ella posee y vive en ella.[161] El límite no expira si su residencia se convierte en inhabitable.[162] 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.[163] Dicha estipulación permite que los impuestos a su distrito escolar sean menores al límite.[164]

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 uno inhabitable y la estructura de reem-

146 Código de Impuestos de Texas §11.22(b)
147 Código de Impuestos de Texas §11.22(e)(1)
148 Código de Impuestos de Texas §11.22(e)(2)
149 Código de Impuestos de Texas §11.22(c)
150 Código de Impuestos de Texas §11.22(c)
151 Código de Impuestos de Texas §11.22(c)
152 Código de Impuestos de Texas §11.22(d)(1)
153 Código de Impuestos de Texas §11.22(d)(2)
154 Código de Impuestos de Texas §11.131(b)
155 Código de Impuestos de Texas §11.131
156 Código de Impuestos de Texas §11.131(c)
157 Código de Impuestos de Texas §11.131
158 Código de Impuestos de Texas §11.133(b)
159 Código de Impuestos de Texas §11.131(d)
160 Código de Impuestos de Texas §§11.42, 26.10(c) y 26.1125
161 Código de Impuestos de Texas §11.26(a)
162 Código de Impuestos de Texas §11.26(n)
163 Código de Impuestos de Texas §11.26(a)
164 Código de Impuestos de Texas §11.26(a)

plazo cumple ciertos criterios.[165] Por ejemplo, si propietario agrega una cochera o habitación a la vivienda existente, el límite de los impuestos puede aumentar. También cambia si el propietario se muda a otra vivienda.[166] 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.[167]

Si el propietario compra otra residencia en Texas, él o ella pueden transferir el porcentaje del impuesto escolar que pagó basado en límite de los impuestos escolares de la antigua casa a la nueva casa.[168] 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 $1,000, el nuevo límite de los impuestos escolares sería $250, o el 25 por ciento de $1,000.

Cuando fallece un propietario que ha estado recibiendo la exención de residencial de 65 años o más y el límite de los impuestos, las exenciones son transferidas al cónyuge sobreviviente si tiene 55 años o más y la vivienda era también su residencia cuando falleció el cónyuge.[169] Si su cónyuge muere durante el año en que cumple los 65 y no había solicitado la exención para la edad de 65 o más, el cónyuge sobreviviente puede calificar por el límite.[170] La exención sigue siendo en efecto mientras el sobreviviente posee y reside en la vivienda.[171] Si un cónyuge sobreviviente mayor de 55 años compra otra residencia, él o ella pueden transferir a el porcentaje de los impuestos que pagó basado en el límite de lo impuesto de la antigua residencia a la nueva residencia.[172]

Un condado, una ciudad o un distrito de una universidad comunitaria puede congelar o limitar impuestos sobre la propiedad de un propietario por adoptando un límite de impuesto.[173] El límite surge efecto después que la unidad imponible adopta el límite y la residencia del propietario cumple con los requisitos.[174] Si un propietario compra otra residencia en el mismo condado, ciudad o una universidad comunitaria, él o ella pueden transferir el porcentaje del límite del impuesto anterior a la nueva residencia.[175] Un propietario puede solicitar un certificado del distrito de tasaciones de su antigua vivienda para presentarlo al distrito de tasaciones para la nueva residencia.[176]

Cuando fallece un propietario que recibía ambos la exención por discapacidad o la edad de 65 o mayor y el límite de impuestos, se transfiere el límite de lo impuesto al cónyuge sobreviviente el límite de los impuestos ofrecido por el condado, ciudad o distrito de universidades comunitarias, si él o ella es discapacitado o tiene la edad de 55 años o más al momento en que falleció el propietario y la residencia familiar fue residencia del cónyuge sobreviviente en la fecha de la muerte y sigue siendo su residencial.[177]

Tasación Agrícola

Si un terreno cumple con los requisitos para una tasación agrícola, puede causar que su valor imponible disminuya. Los terrenos agrícolas cumplen con los requisitos de la tasación agrícola basada en la capacidad del terreno para producir productos agrícolas, incluyendo árboles, y no en el valor en el mercado, que a menudo es más alto.[178] Este método de tasación generalmente resulta en un menor valor de propiedad para la tierra 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.

Se requiere que los propietarios soliciten la tasación agrícola especial.[179] La fecha límite para presentar una solicitud es antes el 1ero da mayo, pero el jefe de tasaciones generalmente puede extender la fecha límite para una buena causa.[180] Si un propietario no presenta un solicitud requerida en tiempo, el terreno es inelegible para la tasación agrícola especial para ese año.[181]

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

165 Código de Impuestos de Texas §11.26(b) y (o)
166 Código de Impuestos de Texas §11.26(g)
167 Código de Impuestos de Texas §11.26(f)
168 Código de Impuestos de Texas §11.26(g)
169 Código de Impuestos de Texas §11.26(i)
170 Código de Impuestos de Texas §11.26(j)
171 Código de Impuestos de Texas §11.26(i)(2)(B)
172 Código de Impuestos de Texas §11.26(g)
173 Artículo de la Constitución de TexasVIII §1-b(h) y Código de Impuestos de Texas § 11.261(a)
174 Código de Impuestos de Texas §11.261(b)
175 Código de Impuestos de Texas §11.261(g)
176 Código de Impuestos de Texas §11.261(h)
177 Código de Impuestos de Texas §11.261(i)
178 Código de Impuestos de Texas §23.52(a)
179 Código de Impuestos de Texas §23.54(a)
180 Código de Impuestos de Texas §23.54(d)
181 Código de Impuestos de Texas §23.54(e)

DOCUMENTO 7

Cómo Solicitar la Tasación Agrícola

1. Obtenga la solicitud de la oficina local del distrito de tasaciones.[182]
2. Complete y devuelva la solicitud a la oficina del distrito de tasaciones después el 1ero de enero, pero no más tarde que el 30 de abril.[183] Recuerde que se considera un crimen hacer declaraciones falsas en su solicitud.[184]
3. Si necesita más tiempo para completar la solicitud, él o ella pueden someter un pedido por escrito al jefe de tasaciones antes del 30 de abril. El jefe de tasaciones puede brindar hasta 60 días adicionales si se justifica la extensión.[185]
4. Si el propietario no cumple con la fecha de vencimiento del 30 de abril, él o ella pueden presentar la solicitud tarde en cualquier momento antes de que la ARB apruebe los registros de tasación,[186] lo cual mayormente ocurre alrededor del 20 de julio.[187] Se cobrará el propietario una multa por presentar tarde igual al 10 por ciento de los ahorros fiscales que obtuvo por obtener una tasación agrícola.[188] Después que la ARB apruebe los registros, el propietario no puede volver a solicitar otra tasación agrícola por ese año.[189]
5. Si el jefe de tasaciones pide más información, el propietario tendrá al menos 30 días para responder.[190] El propietario puede solicitar más tiempo sin exceder 15 días pero debe tener una buena razón.[191] Si no responde el propietario, la solicitud es negada.[192]
6. Si el jefe de tasaciones niega o modifica la solicitud de una tasación agrícola, él o ella deben notificar por escrito dentro de cinco días.[193] Dicha notificación debe explicar cómo el propietario puede protestar a la ARB y proporcionar una explicación completa de las razones de la negación.[194] Está notificación debe de ser enviado por correo certificado.[195]
7. Una vez que el propietario reciba la tasación agrícola, él o ella no necesitan solicitar otra vez por los próximos años a menos que los requisitos de elegibilidad cambien.[196]
8. De vez en cuando, el jefe de tasaciones puede pedir una nueva solicitud para verificar que la propiedad cumple con los requisitos para la tasación agrícola especial.[197] Falta de respuesta a solicitud del jefe de tasaciones puede resultar en una determinación de que la propiedad ya no es elegible para la tasación agrícola y un aviso al dueño de esta determinación. Antes de que un jefe de tasaciones decidir que un cambio de uso ha ocurrido para una tasación agrícola existente en la propiedad poseída por alguien de la edad de 65 años o más, procedimientos escritos adicionales deben ser seguidos.[198]
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 la tasación agrícola nuevamente en su nombre. No hacerlo puede resultar el terreno considerado inelegible para la tasación agrícola. El propietario debe avisar por escrito al distrito de tasaciones antes del 30 de abril si la elegibilidad de terreno cambia.[199] 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.[200]

182 Código de Impuestos de Texas §23.54(b)
183 Código de Impuestos de Texas §23.54(d)
184 Código Penal de Texas §37.10
185 Código de Impuestos de Texas §23.54(d)
186 Código de Impuestos de Texas §23.541(a)
187 Código de Impuestos de Texas §41.12(a)
188 Código de Impuestos de Texas §23.541(b)
189 Código de Impuestos de Texas §23.541(a)
190 Código de Impuestos de Texas §23.57(b)
191 Código de Impuestos de Texas §23.57(b)
192 Código de Impuestos de Texas §23.57(b)
193 Código de Impuestos de Texas §23.57(d)
194 Código de Impuestos de Texas §23.57(d)
195 Código de Impuestos de Texas §1.07(d)
196 Código de Impuestos de Texas §23.54(e)
197 Código de Impuestos de Texas §23.54(e)
198 Código de Impuestos de Texas §23.551
199 Código de Impuestos de Texas §23.54(h)
200 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 a uso agrícola a nivel de intensidad generalmente aceptada en el área".[201]

El uso agrícola incluye, pero no está limitado a:

- produciendo cosechas, ganado o madera;
- cultivar flores (el crecimiento de flores como una cosecha), viticultura (cultivo de uvas, especialmente para hacer vino), y horticultura (la cultivación de planta, especialmente para crecer flores, fruta y vegetales, en jardines o casas verdes);
- permitir que el terreno baldío participe en un programa gubernamental o como parte de la rotación normal de cultivo;
- criando y manteniendo abejas para polinización o para producir comida para humanos o algún otros productos tangibles con valor comercial en el terreno que no es menos de cinco o más de 20 acres;
- uso como un laboratorio ecológico por un colegio público o privado o universidad; y
- manejo de la vida silvestre.[202]

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

1. La propiedad es terreno que incluye todos los accesorios (no mejoras)[203]
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.[204]
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.[205] 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.[206]

El propietario debe presentar una solicitud en la forma adecuada con la información necesaria para el distrito de tasación determinar la validez de la reclamación.[207]

La elegibilidad del terreno de espacio abierto no termina durante el cese temporal de uso agrícola durante la sequía. El terreno puede continuar cumpliendo con los requisitos

201 Código de Impuestos de Texas §23.51(1)
202 Código de Impuestos de Texas §23.51(2)
203 Código de Impuestos de Texas §23.51(1)
204 Código de Impuestos de Texas §23.51(1)
205 Código de Impuestos de Texas §23.51(1)
206 Código de Impuestos de Texas §23.51(1) y (7)
207 Código de Impuestos de Texas §23.54(a) y (b)

para una tasación agrícola de espacio abierto si el gobernador declara una sequía y el terreno se mantiene fuera de producción por un extenso periodo, siempre y cuando el propietario tenga la intensión de retornar el terreno a su nivel inicial de intensidad agrícola.[208]

Terreno en Espacio Abierto Dentro una Ciudad o Pueblo

Por lo general, los terrenos dentro de una ciudad o pueblo no pueden cumplir con los requisitos para obtener una tasación agrícola.[209] Las excepciones son los terrenos que no reciben servicios de la ciudad típica de otras propiedades similares;[210] los terrenos principalmente al continuo uso agrícola durante los cinco años anteriores;[211] o el terreno continuamente dedicada principalmente a uso agrícola o la producción de madera para los previos cinco años y utilizados para el manejo de la vida silvestre.[212]

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

- ***Manual for the Appraisal of Agricultural Land***;
- ***Manual for the Appraisal of Timberland***; y
- ***Guidelines for the Qualification of Agricultural Land in Wildlife Management Use***.

El Departamento de la Vida Silvestre de Texas publica ***Guidelines for the Qualification of Agricultural Land in Wildlife Management Use*** para cada eco región.

208 Código de Impuestos de Texas §23.522
209 Código de Impuestos de Texas §23.56
210 Código de Impuestos de Texas §23.56(1)(A)
211 Código de Impuestos de Texas §25.19
212 Código de Impuestos de Texas §23.56(1)(C)

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 cinco años anteriores durante los cuales recibió una tasación más baja.[213]

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).[214] En adición, le cobrará el propietario el 7 por ciento de intereses por cada año comenzando con la fecha en que vencieron los impuestos.[215] Las excepciones al impuesto "*rollback*" para cambio de uso pueden incluir lo siguiente, si cumplen con ciertos criterios:

- una venta para el derecho de paso;[216]
- una condenación;[217]
- terreno transferido a el estado o subdivisión política con el propósito de ser utilizado para el público;[218]
- terreno transferido de un estado o subdivisión política a un individuo o entidad para el propósito del desarrollo económico;[219]
- terreno maderero;[220]
- cementerios;[221]
- organizaciones religiosas;[222]
- ciertas organizaciones caritativas;[223] y
- escuelas.[224]

El jefe de tasaciones determina si ocurrió cambio en el uso y debiese enviar una notificación sobre el cambio por correo certificado al propietario.[225] Las estipulaciones del aviso adicional existen si la propiedad es poseída por alguien de 65 años de edad o mayores.[226]

213 Código de Impuestos de Texas §23.55(a)
214 Código de Impuestos de Texas §23.55(a)
215 Código de Impuestos de Texas §23.55(a)
216 Código de Impuestos de Texas §23.55(f)
217 Código de Impuestos de Texas §23.55(f)
218 Código de Impuestos de Texas §23.55(f)
219 Código de Impuestos de Texas §23.55(f)
220 Código de Impuestos de Texas §23.55(g)
221 Código de Impuestos de Texas §23.55(j)
222 Código de Impuestos de Texas §23.55(l)
223 Código de Impuestos de Texas §23.55(o) y (p)
224 Código de Impuestos de Texas §23.55(q)
225 Código de Impuestos de Texas §§1.07(d) y 23.55(e)
226 Código de Impuestos de Texas §23.551

Nivelación

La oficina de la Contralora no está autorizada a 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.[227]

Un propietario puede presentar objeciones sobre el valor de su propiedad, exenciones y tasaciones especiales durante una audiencia ante la ARB.[228] La ARB es un panel imparcial de ciudadanos autorizados a resolver disputas entre el propietario y el distrito de tasaciones.[229] Después de escuchar al propietario y al jefe de revisión, la ARB determinará por escrito sobre los temas escuchados durante la audiencia.[230]

En condados con una población de 120,000 o más, el juez de administración local apunta a los miembros de la ARB.[231] De otra manera, la junta de directores del distrito de tasaciones nombra a los miembros.[232] Estos miembros deben haber sido residentes del distrito de tasaciones por al menos dos años para servir.[233] Se prohíbe a los funcionarios y empleados actuales del distrito de tasaciones, las unidades imponibles y la Contraloría ser miembros.[234] Los ex-directores, funcionarios y empleados del distrito de tasaciones en condados con poblaciones de más de 100,000, tampoco pueden servir en la ARB.[235] Otras restricciones del Código de Impuestos aplican.

Los miembros de la ARB deben cumplir con las leyes estatales establecidas sobre conflictos de interés;[236] deben completar cursos de formación y recibir certificados por completar los cursos de la oficina de la Contraloría;[237] y deben completar una declaración completa indicando el acuerdo para cooperar con los requisitos del Código de Impuestos durante las audiencias.[238]

Las reuniones de la ARB son abiertas al público;[239] pero, 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.[240] La ARB debe desarrollar procedimientos para la audiencia y publicarlas en un lugar prominente en el salón donde las audiencias son celebradas.[241] El jefe de tasaciones debe publicar anualmente los derechos y los métodos para protestar ante la ARB, de manera que todos los residentes del distrito de tasaciones quedan avisados.[242]

Las fechas límite normalmente para presentar protestas es el 30 de abril para residencias principales y el 31 de mayo para otros tipos de propiedad.[243] La fecha límite es pospuesta hasta el próximo día hábil si la fecha límite cae en un sábado, domingo o un día que es legalmente feriado por el estado o la nación.[244] La fecha límite normalmente puede ser pospuesta bajo ciertas circunstancias.[245] Si el distrito de tasación envía por correo una notificación del valor tasado, la fecha límite es 30 días de la fecha que se envió por correo.[246] Documento 8 da a los pasos para presentar una protesta.

La ARB generalmente comienza oyendo las audiencias para las protestas de dueños de propiedad después del 1ero de mayo y debe completar la mayoría de las audiencias el 20 de julio.[247] Esta límite de fecha puede ser extendida en algunos de los condados más grandes.[248] Cuando la ARB termina su labor, el distrito de tasaciones ofrece a cada unidad imponible una lista de propiedades imponibles, llamado un "roll" de las tasaciones certificadas.[249]

Muchos distritos de tasaciones están dispuestos a reunirse informalmente con el propietario para tratar de resolver cualquier asunto. Un propietario puede ponerse en contacto con el distrito de tasaciones para ver si ofrece este servicio.

227 Código de Impuestos de Texas §5.041(f)
228 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)
229 Código de Impuestos de Texas §41.01(a)
230 Código de Impuestos de Texas §41.47(a)
231 Código de Impuestos de Texas §6.41(d-1)
232 Código de Impuestos de Texas §6.41(d)
233 Código de Impuestos de Texas §6.41(c)
234 Código de Impuestos de Texas §6.412(c)
235 Código de Impuestos de Texas §6.12(d)
236 Código de Impuestos de Texas §§6.412, 6.413 y 41.69
237 Código de Impuestos de Texas §5.041(b) y (e-2)
238 Código de Impuestos de Texas §5.041(b-1) y (e-2)
239 Código de Impuestos de Texas §41.66(d)
240 Código de Impuestos de Texas §41.66(d-1)
241 Código de Impuestos de Texas §41.66(a)
242 Código de Impuestos de Texas §§41.41(b) y 41.70
243 Código de Impuestos de Texas §41.44(a)(1) y (2)
244 Código de Impuestos de Texas §1.06
245 Código de Impuestos de Texas §41.44
246 Código de Impuestos de Texas §41.44(a)(1) y (2)
247 Código de Impuestos de Texas §41.12(a)
248 Código de Impuestos de Texas §41.12(c)
249 Código de Impuestos de Texas §26.01(a)

DOCUMENTO 8

Cómo Presentar una Protesta

1. Un propietario debe solicitar la protesta por escrito.[250] 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.[251]
2. Un propietario debe presentar la notificación para la protesta antes del 1ero de mayo si la propiedad es un hogar unifamiliar; antes del 1ero de junio o no más tardar 30 días después que el distrito de tasaciones le envió por correo el valor tasado, lo que ocurra más tarde.[252] Un propietario que trabaja en una perforación del litoral o planta de producción o en un barco[253] o el propietario en el servicio activo de jornada completa fuera de los Estados Unidos[254] puede tener derecho a presentar una protesta tardía.
3. Si el jefe de tasaciones envíe al propietario una notificación indicando que el terreno ya no es en el 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.[255] El jefe de tasaciones envía esta notificación por correo certificado.[256]
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.[257]
5. Un propietario de una residencial puede presentar una protesta antes de que la ARB apruebe los registros de tasaciones si el propietario presenta antes del 1ero de junio.[258]
6. 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 de discutir antes de la fecha de la delincuencia para tener derecho a este tipo de audiencia.[259]
7. Un dueño de propiedad tiene derecho a una audiencia de ARB exclusivamente sobre la cuestión de si una o más de las unidades imponibles entregaron una factura de impuestos en una manera oportuna si el dueño presenta una protesta tarde en o después que los impuestos se hacen delincuente, pero no más tarde del 125 día después de que el propietario afirma haber recibido premier una factura de impuesto de uno o más de las unidades imponibles quien cargan la propiedad.[260]
8. En algunos casos, un propietario puede solicitar con la ARB que corrija un error hasta después de las fechas de vencimiento.[261]

Cada distrito de tasaciones 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 permite a ciertos propietarios residenciales a:

- presenta un aviso de protesta electrónicamente con la ARB para una protesta de valor o de tasación desigual;[262]
- recibir y revisar información de ventas comparables y otra evidencia que el jefe de tasaciones intenta usar electrónicamente durante la audiencia de la protesta;[263]
- según aplique, recibir una oferta electrónica extrajudicial del distrito de tasaciones para corregir los registros de tasación cambiando el valor del mercado y, si aplica, el valor tasado de propiedad, o una notificación del distrito de tasaciones indicando que no será concedida una oferta extrajudicial al dueño de la propiedad;[264] y
- aceptar o rechazar una oferta extrajudicial electrónicamente.[265]

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.[266]

Con la Notificación de Valor Tasado, el jefe de tasaciones debe incluir información sobre la sistema electrónica, incluyendo instrucciones de acceso y uso.[267] 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);[268]
- una declaración del estimado de buena fe del valor de la propiedad;[269] y
- una dirección electrónica que el distrito de tasaciones pueda usar para comunicarse con el propietario sobre la protesta.[270]

Si el dueño de propiedad acepta la oferta extrajudicial de parte del distrito de tasaciones, el jefe de tasaciones debe indicarlo en el registro de las tasaciones.[271] Si el dueño de propiedad rechaza la oferta, la ARB debe brindar una audiencia y determinar el estado de la protesta.[272]

La dirección electrónica de propietario proporcionado al distrito de tasaciones es confidencial y se prohíbe divulgar la dirección por el distrito de tasaciones.[273]

250 Código de Impuestos de Texas §41.44(a)
251 Código de Impuestos de Texas §41.44(d)
252 Código de Impuestos de Texas §§1.07(c) y 41.44(a)
253 Código de Impuestos de Texas §41.44(c-1)
254 Código de Impuestos de Texas §41.44(c-2)
255 Código de Impuestos de Texas §§1.07(c) y 41.44(a)(4)
256 Código de Impuestos de Texas §1.07(d)
257 Código de Impuestos de Texas §41.44(b)
258 Código de Impuestos de Texas §41.44(b-1)
259 Código de Impuestos de Texas §§41.411(c) y 41.4115(b)
260 Código de Impuestos de Texas §§41.4115(a) y 41.44(c-3)
261 Código de Impuestos de Texas §25.25
262 Código de Impuestos de Texas §41.415(b)(1)
263 Código de Impuestos de Texas §41.415(b)(2)
264 Código de Impuestos de Texas §41.415(b)(3)
265 Código de Impuestos de Texas §41.415(b)(4)
266 Código de Impuestos de Texas §41.415(g)
267 Código de Impuestos de Texas §41.415(c)
268 Código de Impuestos de Texas §41.415(d)(1)
269 Código de Impuestos de Texas §41.415(d)(2)
270 Código de Impuestos de Texas §41.415(d)(3)
271 Código de Impuestos de Texas §41.415(e)
272 Código de Impuestos de Texas §41.415(f)
273 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.[274] Un propietario puede protestar por cualquier de los siguientes:

- el valor de propiedad;[275]
- su propiedad fue injustamente valorada;[276]
- el jefe de tasaciones negó una exención;[277]
- el jefe de tasaciones negó una tasación especial, tal como una tasación agrícola, para su finca o rancho;[278]
- el jefe de tasaciones equivocadamente determinó que propietario suspendió el uso agrícola de su terreno;[279]
- la propiedad está siendo gravada por las unidades imponibles incorrectas;[280]
- los registros de tasación muestran a un propietario incorrecto para la propiedad;[281]
- la propiedad fue por error incluida en los registros de tasación;[282]
- el jefe de tasaciones o la ARB falló en enviarle la notificación obligatoria al propietario;[283] o
- cualquier otra acción perjudicial tomada por el distrito de tasaciones, el jefe de tasaciones o la ARB tomo lo que aplica a y negativamente afecta al propietario.[284]

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 de mercado o excesivo. 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 el propiedad es tasada en $105,000 y la evidencia presentada por propietario indica el valor en el mercado es $100,000, la ARB debe disminuir el valor de tasación a $100,000 porque el valor de $105,000 es sobre mercado y excesiva.

Tasación Desigual

La protesta típica de la tasación desigual puede dividirse en cinco elementos o piezas que pregunten si:

1. el valor de la tasación de la propiedad en cuestión es igual al o a menos que o mayor que
2. la mediana del valor tasado de
3. un numero razonable de
4. propiedades comparables que son
5. apropiadamente ajustado.[285]

La evidencia presentada para una tasación desigual debe basarse en técnicas y métodos de tasación generalmente aceptados[286] y enfoque en tres aspectos clave:

1. ¿Es el **número** de propiedades seleccionadas para la muestra **razonable**?[287]
2. ¿Es cada uno de las propiedades en la muestra **comparable** a la propiedad en cuestión?[288]
3. ¿Fue el **valor** de cada propiedad comparable **apropiadamente ajustado** por referencia a la propiedad en cuestión?[289]

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.[290] Si el jefe de tasaciones negó la exención para parte del terreno alrededor de la vivienda, el propietario debería mostrar cuanto terreno es usado alrededor de la vivienda.

Si el jefe de tasaciones le negó la exención de la residencia de una persona de 65 años o mayor o discapacitado o veterano discapacitado, el propietario debe verifique los requisitos para dichas exenciones y trate estos temas específicamente durante la protesta.

El Terreno Agrícola

Si el propietario protesta el valor agrícola de una finca o rancho, él o ella debe verifique cómo el distrito de tasaciones calculó el valor de la propiedad y compare la información del distrito de tasaciones con la de otros expertos en la agricultura, tales como el agente de extensión del condado agrícola, el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos y demás reconocidos recursos. El ***Manual for the Appraisal of Agricultural Land*** de la Contraloría puede ser de ayuda en el proceso de tasación general.

274 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)
275 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(1)
276 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(2)
277 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(4)
278 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(5)
279 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(8)
280 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(6)
281 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(7)
282 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(3)
283 Código de Impuestos de Texas §41.411(a)
284 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(9)

285 Código de Impuestos de Texas §41.43(b)(3)
286 Código de Impuestos de Texas §23.01(f)
287 *Sagemont Plaza v. Distrito de Tasación del Condado de Harris*, 30 S.W.3d 425, 427 (Tex.App.— Corpus Christi, 2000, pet.denied)
288 *Weingarten Realty Investors v. Distrito de Tasación del Condado de Harris* 93 S.W.3d 280 (Tex.App.– Houston [14th Dist.] 2002, no pet.)
289 *Weingarten Realty Investors v. Distrito de Tasación del Condado de Harris*, 93 S.W.3d 280 (Tex.App.– Houston [14th Dist.] 2002, no pet.)
290 Código de Impuestos de Texas §11.13(j)(1)

Un Rechazo o Cambio en el Uso del Terreno Agrícola

Verifique porqué el jefe de tasaciones negó la solicitud. Las leyes de tasaciones agrícolas tienen requisitos específicos para la propiedad calificar. Presente evidencia probando que la propiedad es elegible para una tasación especial basada en su dedicación principal al uso agrícola, así como la historia y la intensidad de esto uso.[291]

Si el propietario decidió usar solo parte del terreno para agricultura, él o ella tendrían que mostrar que partes todavía cumplen con los requisitos.[292] Si está dejando el terreno en barbecho, el propietario debe mostrar que el tiempo que ha estado fuera de uso agrícola no es excesivo o es parte de una rotación típica de una cosecha o rotación de ganadería para el condado.[293]

Errores en los Registros de Tasación

Los errores en los registros de tasación son a veces simplemente errores. Por ejemplo, el distrito de tasaciones podía a no cambiado los registros de una propiedad, dando como resultado lo que muestra un propietario incorrecto. La ley reconoce al antiguo y al nuevo propietario como personas interesadas en cumplir con los impuestos sobre la propiedad. Si el propietario adquirió la propiedad después del 1ero de enero, él o ella puede protestar el valor si declara los impuestos antes de la fecha de vencimiento.[294]

Los registros de tasación pueden indicar que la propiedad está situada en el distrito escolar cuando en realidad está en otro. Un propietario puede protestar contra la inclusión de la propiedad en los registros de tasación si debe pagar impuestos en otra ubicación en Texas.[295]

Falta de Notificación Obligatoria

Un propietario tiene el derecho de protestar si el jefe de tasaciones o ARB no da el propietario ninguna notificación fiscal requerido.[296] Pero a menos que el propietario no está de acuerdo con la tasación de la propiedad de él o ella, no hay ningún punto en protesta tal fracaso.

Un propietario que cree él o ella no está recibiendo todas la notificaciones fiscales de manera oportuna debe ponerse in contacto con el distrito de tasaciones para asegurar que los registros del distrito de tasaciones correctamente reflejen los nombres del propietario para cada propiedad y dirección postal para todas las notificaciones.

291 Código de Impuestos de Texas Capítulo 23, Subcapítulos C, D, E, o H
292 Código de Impuestos de Texas §23.55(d)
293 Código de Impuestos de Texas §23.51(1) and (2)
294 Código de Impuestos de Texas §41.412(a)
295 Código de Impuestos de Texas §41.42
296 Código de Impuestos de Texas §41.411

Un propietario no puede protestar por falta de haber recibido la notificación si los impuestos de la propiedad están vencidos.[297] Antes de la fecha de vencimiento, el propietario debe pagar una parte del monto de los impuestos, generalmente la cantidad de impuestos no en disputa.[298] El propietario puede pedir la ARB para ser excusado de pagar los impuestos por anticipado; para hacer esto, él o ella deben presentar un juramento autenticando una incapacidad para pagar los impuestos en cuestión y argumentar que pagándolos por anticipado le previene él o ella el derecho a tener acceso a la ARB.[299] La ARB organizará una audiencia y deciden los acuerdos o condiciones de pago.[300]

Otras Acciones Adversas

Propietarios tienen el derecho de protestar cualquier acción perjudicial que cometa el distrito de tasaciones contra ellos.[301] 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.[302] El propietario solo puede protestar las acciones que afectan la propiedad.[303]

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.[304] El propietario puede desear discutir la cuestión de protesta con el distrito de tasaciones antes de la audiencia si el tiempo lo permite. 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 el propietario por correo:

- la copia del panfleto de la Contraloría ***Recursos Disponibles a los Propietarios Contribuyentes***;[305]
- la copia de los procedimientos a seguir para la ARB;[306] y
- una declaración indicando que el propietario puede inspeccionar y obtener una copia de los datos, horarios, formularios y otra información a ser presentada por el jefe de tasaciones durante la audiencia;[307]

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

297 Código de Impuestos de Texas §41.411(c)
298 Código de Impuestos de Texas §41.4115(b)
299 Código de Impuestos de Texas §41.4115(d)
300 Código de Impuestos de Texas §41.411(d)
301 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)(9)
302 Código de Impuestos de Texas §25.21(a)
303 Código de Impuestos de Texas §41.41(a)
304 Código de Impuestos de Texas §41.46(a)
305 Código de Impuestos de Texas §41.461(a)(1)
306 Código de Impuestos de Texas §41.461(a)(3)
307 Código de Impuestos de Texas §41.461(a)(2)

Agente para Asuntos de Impuestos sobre la Propiedad

Un propietario puede representarse a sí mismo para diligenciar los asuntos de los impuestos sobre su propiedad, o puede nombrar a un agente que cumpla con labores específicas.[308] Con algunas excepciones, para nombrar a un agente, el propietario debe proporcionar a esa persona con autorización escrita para representar a él o ella.[309] 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*** que está disponible en las oficinas del distrito de tasaciones o en el sitio Web de la Contraloría.[310] 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.[311]

El formulario ***Appointment of Agent for Property Tax Matters*** pide el propietario para citar una fecha en que la autorización de esta persona terminará.[312] 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 para la misma propiedad.[313]

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 causa.[314] El jefe de la ARB puede conceder pospuestas adicionales si muestra causa justa.[315] 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.[316] El jefe de tasaciones puede también conceder la pospuesta.[317]

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.[318]

Sobre la moción del jefe de tasaciones o propietario, la ARB puede hacer las siguientes correcciones al roll de tasaciones para el año actual y los cinco años tributarios anteriores:

- un clerical error cometido en la escritura, 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 poseído por una persona que poseyó la propiedad sobre el 1ero de enero de ese año fiscal.[319]

Para el año tributario actual, la ARB puede conceder una audiencia tardía para corregir ciertas tasaciones muy altas;[320] para corregir valores basados en una moción conjunta hecha por el propietario y jefe de tasaciones;[321] o para dar audiencia a su protesta si no enviaron la notificación obligatoria al propietario.[322] Dichas audiencias tardías requieren la solicitud por escrito antes del 1ero de febrero cuando vencen los impuestos.[323]

Un propietario puede presentar una moción para corregir si él o ella puede muestra que el valor tasado de la propiedad del año corriente excede el valor correcto por más de una tercera parte.[324] Para ser elegible para una audiencia de tasación de una tercera:

- el propietario no debe haber tenido previamente un ARB audiencia y determinación de la disputa; y
- 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.[325]

Si el propietario prueba que el valor tasado es erróneo por menos de una tercera parte, la ARB puede no pedir una corrección.[326] Si la ARB ordena una corrección de error por lo menos un tercer, el propietario pagara una pena del 10 por ciento por la clasificación tardía basada en los impuestos para el valor correcto.[327] En la moción conjunta del dueño de la propiedad y el jefe de tasaciones, la ARB debe corregir un

308 Código de Impuestos de Texas §1.111(b)
309 Código de Impuestos de Texas §1.111(b)
310 Código de Impuestos de Texas §1.111(b)
311 Código de Impuestos de Texas §1.111(b)
312 Código de Impuestos de Texas §1.111(c)
313 Código de Impuestos de Texas §1.111(c) y (d)
314 Código de Impuestos de Texas §41.45(e)
315 Código de Impuestos de Texas §41.45(e)
316 Código de Impuestos de Texas §41.45(e-2)
317 Código de Impuestos de Texas §41.45(e)
318 Código de Impuestos de Texas §25.25(b)
319 Código de Impuestos de Texas §25.25(c)
320 Código de Impuestos de Texas §25.25(d)
321 Código de Impuestos de Texas §25.25(h)
322 Código de Impuestos de Texas §41.411(c)
323 Código de Impuestos de Texas §25.25(d) y (h) y §41.411(c)
324 Código de Impuestos de Texas §25.25(d)
325 Código de Impuestos de Texas §25.25(d)
326 Código de Impuestos de Texas §25.25(d)
327 Código de Impuestos de Texas §25.25(d)

error que causó un valor incorrecto de la tasación de propiedad del propietario.[328]

Antes de que una decisión de ARB sobre una audiencia tardía pueda llevarse a cabo, el propietario debe pagar alguna cantidad de impuestos corrientes, por lo general aquellos no en la disputa.[329] El propietario puede solicitar a la ARB que le excuse de prepagar los impuestos por 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.[330]

Si el propietario gana una reducción del valor en una audiencia tardía de ARB, las unidades imponibles reembolsarán la diferencia entre los impuestos pagados y el monto correcto de impuestos.[331]

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. ¿Es la cantidad de algún ahorro fiscal potencial vale 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
- *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 insta que las audiencias sean lo más informal posible,[332] la ARB debe seguir procedimientos escritos.[333] Los propietarios tienen derecho a anticipar audiencias conducidas de acuerdo a los procedimientos.[334]

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.[335] Cada miembro de la ARB debe firmar una declaración jurada indicando que él o ella no han consultado su caso con nadie.[336] El miembro de la ARB que consulte un caso fuera de la audiencia debe removerse de la audiencia.[337] 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.[338] 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.[339]

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 celebran cientos, a veces miles, de audiencias de protestas. Las juntas deben ser justas con todos y esfuércese por proveer a cada protestante una cantidad de tiempo apropiada para hacer una presentación.[340] Para escuchar cada protesta, el ARB puede poner un límite de tiempo en las audiencias.[341]

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 la ARB. Se requiere que un propietario dé una copia escrita o electrónica de sus

328 Código de Impuestos de Texas §25.25(h)
329 Código de Impuestos de Texas §25.26(b)
330 Código de Impuestos de Texas §25.26(d)
331 Código de Impuestos de Texas §26.15(f)
332 Código de Impuestos de Texas §41.66(b)
333 Código de Impuestos de Texas §41.66(a)
334 Código de Impuestos de Texas §41.66(a)
335 Código de Impuestos de Texas §41.66(f)
336 Código de Impuestos de Texas §41.66(g)
337 Código de Impuestos de Texas §41.66(g)
338 Código de Impuestos de Texas §6.411(a) y (d)
339 Código de Impuestos de Texas §6.411(b) y (d)
340 Código de Impuestos de Texas §41.66(b)
341 Código de Impuestos de Texas §41.66(a)

pruebas al personal del distrito de tasaciones en o antes de la audiencia.[342] Fotografías y otros documentos son evidencia útil. El propietario debe practicar su presentación previamente para mejorar la prestación.

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.[343]

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.[344] Si el jefe de tasaciones no cumple con este requisito, la ARB tiene que decidir a favor del propietario.[345]

La ley prevé una carga diferente de la prueba cuando una propiedad bajo protesta tiene un mercado o valor tasado de $1 millón o menos.[346] Si un propietario somete al distrito de tasaciones una tasación correctamente 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.[347] Si el distrito de tasaciones no lo hace, la ARB está obligada a dictaminar a favor del propietario.[348] La tasación de la propiedad debe seguir los requisitos de la ley para ser válida.[349]

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 desigual[350] si:

- el valor de tasación de la propiedad se redujo en el año anterior por la ARB, un árbitro o un tribunal de distrito;[351]
- el valor de tasación de la propiedad en el año anterior no fue determinada por un acuerdo escrito de las partes;[352] 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).[353]

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 significante en los valores tasados. Una vez que el propietario tiene los registros similares valores de propiedad, deben 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 solicitare 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:

- obtenga documentos o declaraciones juradas de la persona que brinda la información sobre las ventas;
- use 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;[354] y
- presente fotografías de las propiedades vendidas.

342 Código de Impuestos de Texas §41.45(h)
343 Código de Impuestos de Texas §41.67(a)
344 Código de Impuestos de Texas §41.43(a)
345 Código de Impuestos de Texas §41.43(a)
346 Código de Impuestos de Texas §41.43(a-1)
347 Código de Impuestos de Texas §41.43(a-1)
348 Código de Impuestos de Texas §41.43(a-1)
349 Código de Impuestos de Texas §41.43(a-2)
350 Código de Impuestos de Texas §41.43(a-3)
351 Código de Impuestos de Texas §41.43(a-3)(1)
352 Código de Impuestos de Texas §41.43(a-3)(2)
353 Código de Impuestos de Texas §41.43(a-3)(3)
354 Código de Impuestos de Texas §§23.01(a) y 23.013(f)

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.[355] Si el propietario no se encuentra satisfecho con la decisión de la ARB, él o ella tienen derecho a presentar una apelación ante la corte del distrito en el condado donde se encuentra la propiedad,[356] o en ciertos casos, el arbitraje obligatorio de petición[357] o apelación a la Oficina Estatal de Audiencias Administrativas (SOAH por sus siglas en inglés).[358]

La Corte del Distrito

El propietario tiene derecho a apelar una orden de la ARB en la corte del distrito.[359] 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.[360] Si el propietario está apelando la determinación de ARB de una moción para corregir el *roll* de la tasación, él o ella deben 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.[361] Falta de presentar una petición dentro de este período prohíbe cualquier apelación a la corte del distrito.[362]

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 de la delincuencia.[363] El propietario puede pedir a la corte que lo excuse por prepagar sus impuestos; para hacerlo él o ella debe presentar juramento atestando que no puede pagar los impuestos bajo consideración y sostenga que prepagarlos impide su derecho a presentarse en corte para su protesta.[364] La corte del distrito sostendrá una audiencia y decidirá los términos o las condiciones del pago.[365]

Una petición a la corte del 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.[366]

355 Código de Impuestos de Texas §41.47(d)
356 Código de Impuestos de Texas §§42.01(a) y 42.21
357 Código de Impuestos de Texas §41A.01
358 Código de Impuestos de Texas §2003.901
359 Código de Impuestos de Texas §§42.01(a) y 42.21
360 Código de Impuestos de Texas 42.21(a)
361 Código de Impuestos de Texas §42.21(a)
362 Código de Impuestos de Texas §42.21(a)
363 Código de Impuestos de Texas §42.08(b)
364 Código de Impuestos de Texas §42.08(d)
365 Código de Impuestos de Texas §42.08(d)
366 Código de Impuestos de Texas §42.23(c)

Arbitraje obligatorio

Como alternativa a apelar una determinación ARB a la corte del distrito, el propietario puede hacerlo a través de arbitraje obligatorio.[367] El arbitraje obligatorio está disponible para las decisiones determinadas del valor tasado y en el mercado por las ARBs.[368] Las determinaciones de tasaciones que no son iguales también pueden ser el tema para arbitraje obligatorio.[369] El arbitraje obligatorio solo está disponible si la propiedad es:

- una residencia, sin importar el valor;[370] o
- una propiedad con un valor tasado de $3 millón o menos.[371]

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.[372] Para apelar a la ARB para que ordene el arbitraje obligatorio, el propietario debe solicitar la apelación al distrito de tasaciones no más tardar de 45 días después de haber recibido la notificación de la orden.[373]

Para solicitar el arbitraje obligatorio, el propietario debe completar el formulario de solicitud preparado por la oficina de la Contraloría[374] y presentar un deposito requerido desde $450 a $1,050 basado en el tipo de propiedad y valor.[375]

El propietario debe hacer su depósito en la forma de un giro o cheque de caja, pagable a *Texas Comptroller of Public Accounts*.[376] 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 la cual emitió la orden de la ARB.[377] El distrito de tasaciones completará la solicitud y enviará con su solicitud y depósito a la oficina de la Contraloría.[378]

Después que la oficina de la Contraloría reciba la solicitud del propietario del distrito de tasaciones, la Contraloría le enviará el propietario una dirección del sitio Web con la lista de árbitros disponibles.[379] En el sitio web, el propietario y el distrito de tasaciones pueden seleccionar a un árbitro mutuamente agradable.[380] Si el propietario y el distrito de tasaciones no quedan de acuerdo en la selección de un árbitro, la oficina de la Contraloría hará la selección.[381]

367 Código de Impuestos de Texas §41A.01
368 Código de Impuestos de Texas §41A.01
369 Código de Impuestos de Texas §41A.01
370 Código de Impuestos de Texas §41A.01
371 Código de Impuestos de Texas §41A.01
372 Código de Impuestos de Texas §41A.10(a)
373 Código de Impuestos de Texas §41A.03(a)
374 Código de Impuestos de Texas §41A.03(a)(1)
375 Código de Impuestos de Texas §41A.03(a)(2)
376 Código de Impuestos de Texas §41A.03(a)(2) y Regla de Contraloría §9.804(b)
377 Código de Impuestos de Texas §41A.03
378 Código de Impuestos de Texas §41A.05(a)
379 Código de Impuestos de Texas §41A.07(a)
380 Código de Impuestos de Texas §41A.07(a)
381 Código de Impuestos de Texas §41A.07(b) y (c)

El árbitro designado coordinará el proceso para el arbitraje para una audiencia.[382] No más tarde de 20 días después de la audiencia, el árbitro emitirá un laudo que incluye una determinación del valor de mercado o valorado de la propiedad, como apropiado.[383] El laudo arbitral será definitivo y no podrá ser apelada, excepto en ciertos casos.[384]

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 de la Contraloría retenga.[385] 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.[386] Cualquier cantidad depositada restante después de los honorarios del árbitro y $50 de la Contraloría ha sido pagada, será reembolsado al propietario.[387]

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.[388] Las decisiones administrativas de los jueces de SOAH son final y no deben de ser apelados.[389] Ciertas propiedades no son sujetas a ser revisadas por SOAH (ej., propiedad industrial).[390]

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.[391] El propietario debe hacer un depósito de $1,500 a más tardar 90 días después de la fecha en que él o ella reciben notificación de la orden.[392] El juez principal y jefe de administración autorizará el formulario de notificación para la apelación.[393] El formulario debe requiere que el propietario provea una copia de la orden de la ARB, una corta explicación de la razón para la apelación; y el opinión de él o ella sobre el valor del mercado o valorado, como aplicable, de la propiedad.[394]

Tan pronto como practicable 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 oiga la apelación.[395]

382 Código de Impuestos de Texas § 41A.08(a)
383 Código de Impuestos de Texas § 41A.09(a)
384 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
385 Código de Impuestos de Texas §41A.09(c)
386 Código de Impuestos de Texas §41A.09(d)(1)(A)
387 Código de Impuestos de Texas §41A.09(d)(1)(B)
388 Código del Gobierno de Texas §2003.901
389 Código del Gobierno de Texas §2003.914
390 Código del Gobierno de Texas §2003.904
391 Código del Gobierno de Texas §2003.906(a)(1) y (a-1)
392 Código del Gobierno de Texas §2003.906(a)(2) y (a-2)
393 Código del Gobierno de Texas §2003.907
394 Código del Gobierno de Texas §2003.907
395 Código del Gobierno de Texas §2003.906(b)

Determinación Impositiva

Una vez la junta de revisión de tasaciones aprueba los registros de tasaciones, el jefe de tasaciones prepara una lista de las tasaciones para cada unidad imponible.[396] La lista de tasaciones indica las propiedades imponibles dentro de los límites de esa unidad.[397] A este punto en el sistema de los impuestos sobre la propiedad, la labor del distrito de tasaciones termina. Ha prociónido, al menos en teoría, un conjunto de valores de la propiedad de igual y uniforme para el uso de todas las unidades fiscales locales.[398]

El consejo de administración de cada unidad imponible en un condado adopta las tasas impositivas anualmente, en general durante los meses de agosto y septiembre.[399] 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.[400]

En general, después de recibir la lista de tasaciones, cada órgano gubernamental debe decidir qué servicios las unidades imponibles brindarán 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 entienda cómo los gastos del gobierno afectan el monto de los impuestos recaudados. Los cambios en el valor de la propiedad pueden afectar la factura de sus impuestos, pero no necesariamente aumentan o disminuyen la cantidad total de impuestos pagables a una unidad imponible; esto se determina en base del presupuesto de la unidad imponible.

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.

396 Código de Impuestos de Texas §26.01(a)
397 Código de Impuestos de Texas §26.01(a)
398 Artículo de la Constitución de Texas VIII, §1(a)
399 Código de Impuestos de Texas §26.05(a)
400 Código de Impuestos de Texas §26.09(c)

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.[401] 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 público la fecha, tiempo y ubicación.[402] El proyecto de presupuesto debe estar disponible para su inspección y publicado en el sitio web de la ciudad, condado o distrito escolar si uno es mantenido.[403]

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.[404]

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 si uno es mantenido.[405]

Calcular la Tasa de Impuestos

Comenzando a principios del mes de agosto, la mayoría de las unidades imponibles comienzan a tomar el primer paso para adoptar la tasa de los impuestos por calculando y publicando las tasas efectivas para los impuestos y los impuestos *rollback*.[406] En ciertos casos, los distritos escolares pueden

401 Código de Impuestos de Texas §26.01(e)
402 Código de la Educación de Texas §44.004; Código de Gobierno Local de Texas §§102.006, 111.007, 111.038(a) y 111.067
403 Código de Gobierno Local de Texas §§102.005(c) y 111.006(b) y Código de la Educación de Texas §44.0041
404 Código de Gobierno Local de Texas §§102.007(c), 111.008(c), 111.039(c) and 111.068
405 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)
406 Código de Impuestos de Texas §26.04(e)

optar por adoptar una tasa de impuestos antes de finalizar el presupuesto.[407] El jefe de tasaciones del distrito de tasaciones debe haber certificado un cálculo del valor imponible del distrito escolar para el recaudador de impuestos del distrito escolar.[408]

La tasa impositiva *efectiva* 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.[409] Si el valor de la propiedad aumenta, la tasa impositiva efectiva disminuirá y vice versa.[410] La tasa actual del impuesto depende del presupuesto adoptado por el órgano gobernante.

La tasa *rollback* proveería a las ciudades, condados y distritos de propósito especial con aproximadamente las misma cantidad de impuestos recaudados en el año anterior para las operaciones diarias, además de un aumento del 8 por ciento adicional por los gastos de operación y rentas suficientes para pagar las deudas del próximo año.[411] La tasa *rollback* para los distritos escolares está ligado a las cálculos de la financiación escolar más la tasa impositiva de deudas.[412]

La mayoría de las unidades imponibles deben publicar las tasas efectivas y *rollback* en un periódico local o en sus sitios de web.[413] Si un propietario piensa que la unidad imponible no estimó y publicó de buena fe estas tasas y otra información obligatoria, él o ella puede pedir a la corte del distrito que suspenda adoptar la tasa del impuesto de la unidad imponible hasta que cumpla con la ley.[414]

Ciudades y condados son requeridos publicar sus propuestas para las tasas de impuestos y una notificación de la audiencia, si es requerido, en un cuarto de la página en un periódico local o una mandando una notificación por correo a cada contribuyente no más tardar el 1ero de septiembre o 30 días después de recibir cada lista de la tasación certificado.[415] Distritos escolares, pequeñas unidades imponibles, distritos de agua y otras unidades imponibles tienen otros requerimientos de notificación que ciudades y condados.[416]

Generalmente, si una unidad imponible quiere aumentar la tasa de los impuestos sobre la propiedad que es mayor que el menor de la tasa efectiva o la *rollback*, el gobierno local debe publicar un aviso de un cuarto de página en un periódico local o una notificación por correo a cada contribuyente para notificar a los propietarios sobre las audiencias públicas especiales.[417] Las audiencias públicas permiten dar voz a las opiniones de contribuyente sobre el propuesto aumento del presupuesto y hacer preguntas al órgano gobernante.[418] Antes de que finalicen las audiencias, el órgano gobernante debe establecer la fecha, hora y lugar para formalmente adoptar la tasa de los impuestos.[419] La unidad imponible debe entonces publicar otro anuncio de un cuarto de página informando al público sobre la reunión para adoptar la tasa impositiva.[420]

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.[421] El contribuyente debe hacer esto antes que el recaudador de los impuestos envíe por correo una gran parte de las facturas.[422]

Limitando el Aumento en los Impuestos

Si su unidad imponible local adopta una tasa de impuestos mayor que la tasa *rollback*, contribuyentes pueden peticionar una elección para reducir la tasa del impuesto a la tasa *rollback*.[423] Si un distrito escolar adopta una tasa de impuestos mayor al *rollback*, los contribuyentes no tienen que peticionar una elección porque la ley requiere que el distrito escolar celebre elecciones con el fin de ratificar la tasa adoptada.[424] No se requiere una elección *rollback* en un distrito escolar si la intención del aumento es pagar por responder a desastres naturales.[425]

Una petición que pide la unidad imponible organizar una elección de la tasa del impuesto *rollback* debe:

- declare que se pretende exigir una elección en la unidad de impuestos sobre la cuestión de la reducción de la tasa de impuesto para el año actual;[426]
- ser firmado por el 7 al 10 por ciento de los residentes registrados para votar en la unidad imponible, dependiendo del aumento en la tasa de impuestos adoptada que recauda más o menos de $5 millones para los impuestos de mantenimiento y operaciones;[427] y

407 Código de la Educación de Texas §44.04(j)
408 Código de Impuestos de Texas §26.01(e)
409 Código de Impuestos de Texas §26.04(c)(1)
410 Código de Impuestos de Texas §26.04(c)(1)
411 Código de Impuestos de Texas §26.04(c)(2)
412 Código de Impuestos de Texas §26.08(n)
413 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)
414 Código de Impuestos de Texas §26.04(g)
415 Código de Gobierno Local de Texas §140.010(f)
416 Código de Impuestos de Texas §§26.04, 26.04(e-1) y 26.052(b) y (c) y Código de Agua de Texas §§49.107 y 49.236
417 Código de Impuestos de Texas §§26.05(d) y 26.06(b) y (c)
418 Código de Impuestos de Texas §26.06(a)
419 Código de Impuestos de Texas §26.06(d)
420 Código de Impuestos de Texas §26.06(b), (c) y (d)
421 Código de Impuestos de Texas §26.05(e)
422 Código de Impuestos de Texas §26.06(e)
423 Código de Impuestos de Texas §26.07(a)
424 Código de Impuestos de Texas §26.08(a)
425 Código de Impuestos de Texas §26.08(a)
426 Código de Impuestos de Texas §26.07(b)(1)
427 Código de Impuestos de Texas §26.07(b)(2)

- ser presentado al órgano gobernante de la unidad imponible hasta 90 días después que adopta la tasa del impuesto.[428]

Una vez que el órgano gobernante recibe una petición y verifica que es válida (o no cumple con actuar durante el tiempo permitido), debe ordenar una elección que se celebre en una fecha no menos de 30 días ni más de 90 días después del último día en el que podría haber afectado para aprobarse o desaprobar la petición.[429]

Si la mayoría vota a favor del impuesto *rollback*, el impuesto se reduce a la tasa *rollback* inmediatamente.[430] En el caso de los distritos escolares, si una mayoría vota en contra de ratificar la tasa de impuestos adoptada por el distrito escolar, los fideicomisarios de los distritos escolares deben adoptar una tasa que no exceda la tasa *rollback*.[431]

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.[432] 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 imponibles envían las facturas de impuestos originales a la 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.[433] El recaudador de impuestos debe dar al contribuyente un recibo para el pago de impuestos si él o ella solicitan una.[434]

Un propietario debe pagar impuestos sobre la propiedad poseída en el 1ero de enero del año fiscal.[435] Distribuidores y minoristas de ciertos inventarios especiales deberán presentar una declaración del impuesto del inventario mensual al asesor-recaudador.[436] 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 deben 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 de la primera día del año, él o ella todavía son obligados de los impuestos sobre los efectos personales poseídos el 1ero de enero.[437] Un propietario no está eximido de esta responsabilidad porque él o ella ya no poseen la propiedad.[438] Si un propietario realiza una venta de liquidación total, él o ella deben solicitar un permiso de salir de negocio del distrito de tasaciones.[439] 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 imponibles han combinado sus operaciones de colección.[440]

428 Código de Impuestos de Texas §26.07(b)(3)
429 Código de Impuestos de Texas §26.07(d)
430 Código de Impuestos de Texas §26.07(e)
431 Código de Impuestos de Texas §26.08(d)
432 Código de Impuestos de Texas §31.01(a)
433 Código de Impuestos de Texas §31.075(a)
434 Código de Impuestos de Texas §31.075
435 Código de Impuestos de Texas §32.07(a)
436 Código de Impuestos de Texas §§23.122(b), 23.1242(b), 23.125(b) y 23.128(b)
437 Código de Impuestos de Texas §32.07(a)
438 Código de Impuestos de Texas §32.07(a)
439 Código de Negocios y Comercio §17.83
440 Código de Impuestos de Texas §31.01(e)

Recaudaciones

Las recaudaciones de los impuestos comienzan alrededor del 1ero de octubre.[441] El propietario típicamente tiene hasta el 31 de enero del siguiente año para pagar los impuestos.[442] Las multas y cargos por intereses en la mayoría de las facturas de impuestos que no son pagadas comienzan a acumularse el 1ero de febrero.[443] Si se acerca esa fecha y no ha recibido la factura de los impuestos, el contribuyente debe contactar a las oficinas de impuestos locales para saber cuánto impuesto es debido y asegurase de que el nombre y la dirección correcto son en el registro.

En ciertas circunstancias, las unidades imponibles pueden agregar multas adicionales por los costos legales incurridos si los impuestos no se pagaron.[444] Antes de que una persona compre una vivienda, es una buena idea a obtener un certificado de impuestos de la vivienda expeditado por todas las jurisdicciones que cobran impuestos. El certificado de los impuestos indica si los impuestos delincuentes son debidos en la propiedad.[445]

Fechas de Vencimiento para Pagar los Impuestos

Si la factura del impuesto es enviada después de 10 de enero, se pospone la fecha de la delincuencia hasta el primer día del próximo mes que permite al menos 21 días para pagar después de la factura original es enviado por correo.[446] La fecha de la delincuencia debe estar imprimida en la factura.[447]

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 a la orden de la ARB; o el total de los impuestos sobre la propiedad del año siguiente.[448] 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.[449] La apelación debe estar acompañada por una declaración por escrito de la cantidad del impuestos no están en disputa que el dueño propuso de pagar.[450] Un propietario puede pagar un monto adicional de impuestos en cualquier momento sin abandonar su derecho a una determinación final sobre la apelación.[451] Si un propietario está apelando una orden de la ARB para el arbitraje obligatorio, él o ella deben pagar el monto del impuesto que no se encuentra en disputa.[452]

Un propietario puede hacer un pago bajo la protesta por indicándolo en el instrumento de pago o un documento que acompaña el pago.[453]

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.[454] El propietario debe presente la solicitud para posponer los impuestos al distrito de tasaciones antes de que los impuestos se hagan delincuentes[455] y debe pagar los impuestos basado en el 105 por ciento del valor de la vivienda.[456]

Mientras que cualquier contribuyente puede diferir los pagos en valor que exceda el 105 por ciento, el dueño de la vivienda de 65 años de edad o mayor o discapacitado, puede aplazar o posponer pagar los impuestos sobre la propiedad por el valor imponible de la vivienda para mientras él o ella poseen y viven en él.[457]

441 Código de Impuestos de Texas §31.01(a)
442 Código de Impuestos de Texas §31.02(a)
443 Código de Impuestos de Texas §33.01(a)
444 Código de Impuestos de Texas §§33.01(a), 33.07 and 33.08
445 Código de Impuestos de Texas §31.08(a)
446 Código de Impuestos de Texas §31.04(a)
447 Código de Impuestos de Texas §31.01(c)(7)
448 Código de Impuestos de Texas §42.08(b)
449 Código de Impuestos de Texas §42.08(c)
450 Código de Impuestos de Texas §42.08(b-1)
451 Código de Impuestos de Texas §42.08(c)
452 Código de Impuestos de Texas §41A.10(a)
453 Código de Impuestos de Texas §31.115
454 Código de Impuestos de Texas §33.065(a)
455 Código de Impuestos de Texas §33.065(b) y (c)
456 Código de Impuestos de Texas §33.065(f)
457 Código de Impuestos de Texas §33.06(a) y (b)

Para posponer los pagos de impuestos, el contribuyente debe presentar a su distrito de tasaciones una declaración jurada.[458] Un aplazamiento del pago solo pospone la obligación tributaria.[459] No elimina la obligación.[460]

El interés por el monto que vence se acumula al ocho por ciento anual.[461] 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.[462] 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.[463]

Un propietario puede anular una demanda por impuestos no pagados presentando la declaración jurada ante la corte.[464] 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.[465]

Pagos a Plazos

Algunos contribuyentes pueden pagar los impuestos residenciales en plazos.[466] 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.[467] 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.[468]

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.[469]

Al menos una cuarta parte de los impuestos deben ser pagados por el propietario antes de la fecha de la delincuencia del 1ero de febrero y los tres pagos restantes antes del 1ero de abril, el 1ero de junio y el 1ero de agosto, sin incurrir en multas o intereses.[470] Si la fecha de delincuencia no es el 1ero de febrero, otras fechas límites de plazo se aplican.[471] Los pagos a plazos aplican a todas las unidades imponibles en la factura de los impuestos.[472]

El propietario debe dar aviso por escrito con su primer pago que el propietario está pagando los impuestos a plazos.[473] 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 delincuencia de la primera plazo.[474]

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.[475]

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;[476]
- **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;[477]
- **pago parcial** de los impuestos;[478]
- **fideicomiso** para una cuenta a todo lo largo del año;[479] y
- **contratos laborales**, en vez de pagar impuestos, para ciertos contribuyentes haciendo ciertas labores.[480]

Un recaudador de impuestos solo es necesaria para entra en un acuerdo de fideicomiso 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;[481] o
- un dueño de casa fabricado para pago de impuestos sobre la propiedad en la casa fabricado del propietario.[482]

458 Código de Impuestos de Texas §33.06(b)
459 Código de Impuestos de Texas §33.06(a)
460 Código de Impuestos de Texas §33.06(b) y (d)
461 Código de Impuestos de Texas §33.06(d)
462 Código de Impuestos de Texas §33.06(b) y (f)
463 Código de Impuestos de Texas §33.06(d)
464 Código de Impuestos de Texas §33.06(c)
465 Código de Impuestos de Texas §33.06(c-1)
466 Código de Impuestos de Texas §31.031
467 Código de Impuestos de Texas §31.031(a)
468 Código de Impuestos de Texas §31.031(a)(2)(B)
469 Código de Impuestos de Texas §31.032(a)
470 Código de Impuestos de Texas §31.031(a-1)
471 Código de Impuestos de Texas §31.031(a-1)
472 Código de Impuestos de Texas §31.031(a-1)
473 Código de Impuestos de Texas §31.031(a-1) y (a-2)
474 Código de Impuestos de Texas §31.031(a-2)
475 Código de Impuestos de Texas §§31.031(b), 31.032(d) y 33.01(c)
476 Código de Impuestos de Texas §31.05
477 Código de Impuestos de Texas §31.03
478 Código de Impuestos de Texas §31.07
479 Código de Impuestos de Texas §31.072
480 Código de Impuestos de Texas §§31.035, 31.036 y 31.037
481 Código de Impuestos de Texas §31.072(h)
482 Código de Impuestos de Texas §31.072(i)

Falto de Pago de Impuestos

El más largo de tiempo un contribuyente permite que los impuestos delincuentes sobre la propiedad van sido pagados, lo más caro se hace y las tasas de interés serán añadidas a los impuestos debidos.[483] La propiedad puede pasar a ejecución bancaria o ser confiscada.[484]

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.[485] El interés será cobrado al 1 por ciento mensual sin cantidad máxima.[486] Los abogados privados que están empleados por las unidades imponibles para recaudar impuestos pendientes pueden cobrar una pena del 20 por ciento adicional.[487]

Algunos recaudadores de impuestos le permitirán los propietarios pagar los impuestos pendientes a plazos hasta por 36 meses.[488] No están obligados a ofrecer esta opción, excepto por una residencia.[489] Antes de firmar el acuerdo para pagar los impuestos a plazos, el propietario debe saber que la ley se considera su firma como la admisión irrevocable de que el propietario debe todos los impuestos que cubre el acuerdo.[490]

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.[491]

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.[492] El propietario puede ser demandado por los impuestos que debe aunque haya vendido o transferido la propiedad desde entonces.[493]

Puede vender su propiedad.

Cada unidad imponible mantiene un embargo fiscal sobre cada propiedad imponible del propietario.[494] Un embargo fiscal de la propiedad ocurre automáticamente cada año el 1ero de enero para garantizar el pago de todos los impuestos.[495]

Este embargo fiscal brinda a las cortes el poder de ejecutar una hipoteca al embargo fiscal y tomar posesión de propiedad del propietario, aunque él o ella no haya sido el propietario desde el 1ero de enero.[496] La propiedad es entonces subastada y las ganancias utilizadas para pagar los impuestos vencidos.[497]

483 Código de Impuestos de Texas §33.01
484 Código de Impuestos de Texas §§33.41, 33.21, 33.91 y 33.911
485 Código de Impuestos de Texas §33.01(a)
486 Código de Impuestos de Texas §33.01(c)
487 Código de Impuestos de Texas §§33.07 y 33.08
488 Código de Impuestos de Texas §33.02(a)(4)
489 Código de Impuestos de Texas §33.02(a)
490 Código de Impuestos de Texas §33.02(c)
491 Código de Impuestos de Texas §33.48(a)
492 Código de Impuestos de Texas §32.07(a)
493 Código de Impuestos de Texas §32.07(a)
494 Código de Impuestos de Texas §32.01(a)
495 Código de Impuestos de Texas §32.01(a)
496 Código de Impuestos de Texas §32.05(a)
497 Código de Impuestos de Texas §§34.01(a) y 34.02(b)(6)

Para más información o copias adicionales, visite nuestra página Web:
comptroller.texas.gov/taxinfo/proptax/

La Contraloría de Cuentas Públicas es un patrono de oportunidades equitativas y no discrimina en base a raza, color, religión, género, nacionalidad de origen, edad o incapacidad en el empleo o en la provisión de cualquier servicio, programa o actividad.

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 o en Austin 512-463-4600.

Inscríbase 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 2016