



Impuestos sobre la propiedad y desastres

¿Puedo obtener una reducción en mis impuestos sobre la propiedad debido al desastre? Probablemente. Si su propiedad se dañó, pídale a su evaluador de impuestos del condado que vuelva a valorar su propiedad para determinar su valor imponible actual (después del desastre). Haga esto antes de realizar reparaciones o reconstruir. Sus impuestos se pueden prorratear para mostrar el valor reevaluado más bajo. Aplican diferentes reglas para casas nuevas construidas para reemplazar una casa que es declarada inhabitable debido a un desastre.

Tengo que reconstruir mi casa. ¿Puedo continuar recibiendo una exención por mi vivienda? Sí. Una exención elimina parte del valor de su propiedad para fines de impuestos y reduce la factura de impuestos sobre su propiedad. Su vivienda califica para una exención para viviendas si usted es el dueño y si es esa su residencia principal el 1 de enero, cuando se asignan los impuestos sobre la propiedad. Si tiene que reconstruir debido a un desastre, puede seguir recibiendo la exención por viviendas mientras esté realizando trabajos de reconstrucción. Lo que necesita saber:

- Debe reconstruir en la misma propiedad y vivir allí después como su residencia principal.
- Debe empezar la construcción activa o la preparación física para la construcción en el plazo de un año después de evacuar la propiedad. La 'preparación física' incluye limpieza del terreno y trabajo de arquitectura.
- La exención de su vivienda puede continuar hasta por dos años mientras reconstruye.
- Si usted vende su propiedad o la reemplaza antes de reconstruir, es posible que tenga que pagar intereses e impuestos adicionales.
- Si el metraje cuadrado de su casa reconstruida es mayor de lo que era antes del desastre, los impuestos sobre la propiedad aumentarán. Sus impuestos también podrían elevarse si el exterior de la casa reconstruida es de una construcción de mayor calidad que la casa que reemplazó.
- La continuación de la exención de su vivienda también aplica a exenciones especiales como propietarios de 65 años de edad o más o los que tengan una discapacidad o sean el cónyuge o sobreviviente de un veterano discapacitado o de un veterano fallecido en servicio activo.

No puedo pagar los impuestos de mi propiedad cuando se vencen. ¿Qué sucede en este caso? A los propietarios de bienes inmuebles se les exige por ley pagar impuestos sobre la propiedad y otros cargos, como servicios de alcantarillado y de agua. Si su casa resultó dañada en un desastre, aún así se espera que pague a tiempo sus impuestos sobre la propiedad. No hay protección automática contra una ejecución inmobiliaria de índole tributaria, tampoco hay prórroga para pago ni otras disposiciones de condonación. Si no paga a tiempo, el condado puede colocar una anotación de embargo en primer grado contra su propiedad. Esto significa que la anotación de embargo del condado tendrá prioridad sobre todos los demás gravámenes (tales como hipotecas y fallos judiciales). Si tiene problemas para pagar los impuestos sobre su propiedad después de un desastre, comuníquese con la autoridad de avalúo de impuestos de su localidad para saber si aceptarán otros acuerdos de pago, como alguno de los que se enumeran más adelante.

¿Puedo pagar mis impuestos sobre la propiedad en cuotas? Si los gastos relacionados con el desastre le dificultan el pago de sus impuestos sobre la propiedad, es posible que sea elegible para dividir sus pagos de impuestos sobre la propiedad en 4 cuotas iguales libres de interés. Requisitos:

- La propiedad debe estar en un área de desastre declarada (estatal o federal) que haya sido dañada como resultado directo del desastre.
- La propiedad debe ser su casa de residencia o se debe usar para propósitos residenciales con menos de 5 unidades de vivienda.
- Los pagos en cuotas aplican a impuestos sobre la propiedad tasados antes del primer aniversario del desastre.
- Debe pagar al menos un cuarto de los impuestos antes de la fecha límite del 1 de febrero y dar aviso de que empezará a pagar los impuestos restantes en cuotas.
- Es posible que tenga que proporcionar prueba del daño a la propiedad (reclamaciones de seguro; fotografías del daño, copia del estimado de la reparación o facturas pagadas).
- Los pagos restantes se vencen antes del 1 de abril, 1 de junio y 1 de agosto, sin ninguna multa o interés.

Para obtener información sobre el plan de cuotas/desastre, visite Contralor de Cuentas Públicas de Texas en <http://comptroller.texas.gov/taxinfo/proptax/disasters.html>.