



Exenciones fiscales de residencia

¿Qué es una exención fiscal de residencia?

Las exenciones fiscales de residencia son otorgadas por el distrito de tasación del condado donde se encuentra la propiedad. La exención reduce el importe de los impuestos a la propiedad, eliminando parte del valor impositivo de la misma. Todos los propietarios de viviendas de Texas pueden solicitar una Exención General Fiscal de Residencia para su residencia principal. Otras exenciones están disponibles para los propietarios mayores de 65 años, veteranos o discapacitados y requieren el mismo proceso de solicitud.

¿Quién califica?

Los siguientes son los requisitos que deben cumplirse para recibir la exención:

1. Ahora se puede solicitar tan pronto como cierre su casa, lo cual es nuevo para 2022 y resultado de una acción legislativa para el Estado de Texas. Antes de 2022, un propietario tenía que esperar hasta el año siguiente para solicitarla.
2. La propiedad debe ser considerada como residencia el 1 de enero del año en curso para el que se solicita la exención. Las exenciones para mayores de 65 años, veteranos y discapacitados presentan requisitos adicionales. Para ser una residencia que reúne los requisitos, debe estar completa y ser habitable el 1 de enero del año en curso. Una casa nueva en construcción no cumple con esta norma y no calificará hasta el año siguiente.
3. Sólo se puede declarar una propiedad en Texas a la vez como residencia familiar.
4. Solo los propietarios individuales (no corporaciones u otras entidades) pueden recibir una exención fiscal de residencia. Los fideicomisos familiares pueden cumplir con los requisitos, consulte con el distrito de tasación local.

5. Una residencia puede ser una casa, un condominio o una casa prefabricada. Puede incluir hasta 20 acres, si la tierra también pertenece a dicho propietario y si se usa como patio/fondo, o con algún otro propósito relacionado con el uso residencial del hogar.

¿Cómo solicitan los propietarios?

1. Complete la SOLICITUD DE EXENCIÓN FISCAL DE RESIDENCIA (disponible en los sitios web de la mayoría de los distritos de tasación del condado, o en el sitio web del Órgano de Control de Texas en <http://comptroller.texas.gov/taxinfo/taxforms/50-114.pdf>)
2. Incluya una copia de su LICENCIA DE CONDUCIR o DOCUMENTO DE IDENTIDAD del Departamento de Seguridad Pública de Texas en www.txdps.state.tx.us. La dirección DEBE COINCIDIR con la dirección de la vivienda.

Para obtener más información, póngase en contacto con la oficina del distrito de tasación de su condado o visite
<http://comptroller.texas.gov/taxinfo/proptax/exemptions.html>



Distritos de tasación - San Antonio

Atascosa County

274 S. 4th Street
Poteet, Texas 78065
830/742-3591
www.atascosacad.com

Bandera County

1206 Main Street
Bandera, TX 78003
830/796-3039
www.banderaproptax.org

Bexar County

411 North Frio
San Antonio, TX 78207
210/224-2432
www.bcad.org

Comal County

900 S. Seguin Ave.
New Braunfels, Texas 78130
830/625-8597
www.comalad.org

Guadalupe County

3000 N. Austin Street
Seguin, Texas 78155
830/372-2874
www.guadalupead.org

Kendall Central

118 Market Avenue
Boerne, TX 78006
830/249-8012
www.kendallad.org

Medina County

1410 Ave. K
Hondo, TX 78861
830/426-4660
www.medinacountytx.org

Wilson County

P.O. Box 849
Floresville, TX 78114
830-393-3065
www.co.wilson.tx.us

Texas Comptroller

www.window.state.tx.us

Valoración de la propiedad

El distrito de tasación de cada condado determina el valor de todas las propiedades sujetas a impuestos dentro del condado. Antes de comenzar las tasaciones, el distrito elabora una lista de bienes imponibles. El listado de cada propiedad contiene la descripción, nombre y dirección del propietario.

El valor de tasación de la vivienda para un propietario que califica para la exención impositiva, durante el año anterior y actual, no puede aumentar más del 10 por ciento por año.

El artículo 23.23(a) del Código del Impuesto sobre Bienes Inmuebles establece un límite en el valor de tasación de una residencia, indicando que su valor de tasación para un año fiscal determinado no puede exceder el menor de los siguientes valores:

(1) el valor de mercado de la propiedad; o (2) la suma de: (A) el 10 por ciento del valor de tasación de la propiedad del último año; (B) el valor de tasación de la propiedad del último año; y (C) el valor de mercado de todas las nuevas mejoras de la propiedad, excluyendo una estructura de reemplazo de una residencia que quedó inhabitable o inutilizable por un siniestro o por daños causados por moho, erosión o el agua. La limitación de la tasación se aplica por primera vez durante el año siguiente a la obtención de la exención de impuestos de la vivienda.

¿Cómo se valora la propiedad?

El distrito de tasación debe repetir el proceso de tasación de la propiedad al menos una vez cada tres años.

Para ahorrar tiempo y dinero, el distrito de tasación utiliza un sistema de tasación masiva para valorar un gran número de propiedades. En una tasación masiva, el distrito recoge primero descripciones detalladas de cada propiedad imponible en el distrito. A continuación, clasifica las propiedades en función de diversos factores, como el tamaño, el uso y el tipo de construcción. Utilizando los datos de las ventas recientes de propiedades, el distrito evalúa el valor de las propiedades típicas de cada clase. Teniendo en cuenta diferencias como la edad o la ubicación, el distrito utiliza valores inmobiliarios "típicos" para tasar todas las propiedades de cada clase.

El distrito de tasación puede utilizar tres métodos comunes para valorar la propiedad: el enfoque de mercado, el de ingresos y el de costos.

El enfoque de mercado es el más utilizado y simplemente se pregunta: "¿A qué precio se venden propiedades similares a esta?" El valor de la vivienda es una estimación del precio al que se vendería el 1 de enero. El distrito de tasación compara su residencia con otras similares que se han vendido recientemente y determina el valor.

Se utilizan otros métodos para tasar tipos de propiedades que no suelen venderse, como las de empresas de servicios públicos y los arrendamientos petrolíferos. El enfoque de renta se pregunta: "¿Cuánto pagaría un inversor en previsión de los futuros ingresos provenientes de la propiedad?" El enfoque de costos se pregunta: "¿Cuánto costaría sustituir la propiedad por otra de iguales características?"



Independence Title



IndependenceTitle.com