



Reevaluación de la tasación impositiva por cambio de dueño

Condominio

Bajo este método de titularidad, cada individuo es dueño de la propiedad conjuntamente con los otros dueños. Ante el fallecimiento de un dueño, la propiedad se transfiere al miembro sobreviviente del condominio. Para los propósitos de la tasación, la terminación del condominio (excepto las transferencias entre marido y mujer o entre padre e hijo) causa una reevaluación.

Tenencia en común

Bajo este método de copropiedad, cada dueño es titular de un porcentaje específico de la propiedad. Ante el fallecimiento, los dueños transfieren su parte de la propiedad a su heredero legal. La transferencia de la participación causará una reevaluación, a menos que sea una transferencia entre marido y mujer o padre e hijo, pero solamente por la parte que ha sido transferida.

Entidades legales (sociedades y corporaciones)

Bajo este método, ocurre una reevaluación cuando hay un cambio en el parte que controla la corporación o sociedad. Una parte que controla se define como un parte superior al 50%. Estos cambios de titularidad son monitorizados e informados por la Junta Estatal de Ecuilización.

Arrendamiento

Cuando se arrienda una propiedad por 35 años o más, incluyendo opciones, se requiere la reevaluación. Si el inquilino luego transfiere o subarrienda dicha propiedad con más de 35 años restantes en el arrendamiento original, las leyes estatales requieren que sea reevaluada nuevamente. Sin embargo, si el titular transfiere o vende la propiedad arrendada, se requiere una reevaluación solamente si hay menos de 35 años restantes en el arrendamiento.

Fideicomisos

En este método de titularidad, existe una reevaluación solamente si ha ocurrido un cambio en el beneficio o control. Por ejemplo, los fideicomisos revocables (por ej., fideicomisos activos) no están sujetos a reevaluaciones. Los fideicomisos irrevocables deben reevaluarse si el beneficiario o receptor no es el dueño actual.

Métodos de mantener el título

Un cambio en el método de mantener el título por sí mismo no causa una reevaluación. Por ejemplo, si dos socios iguales se incorporan y cada uno es dueño de un 50% de las acciones corporativas, no se requiere una reevaluación. En este caso, la titularidad proporcional no ha cambiado, solamente el método de mantener el título.

Resumen

Bajo la Proposición 13, la reevaluación ocurre ante un cambio en la titularidad o transferencia del título. Lo mejor es siempre evaluar con anticipación cualquier cambio propuesto de titularidad con la oficina del Tasador para determinar las posibles consecuencias al impuesto a la propiedad.

NOTA: En el caso de las transferencias que no deben completar una reevaluación, los contribuyentes deberán pedir a sus compañías de plica (escrow) y de título que indiquen la relación entre marido y mujer y padre e hijo en la escritura u otros documentos de transferencia del título, incluyendo el Informe preliminar de cambio de titularidad (que debe presentarse con la escritura). Luego de que se presente la escritura ante el Registro del Condado, los formularios de solicitud se envían a los nuevos dueños en 30 días. Deberán ser devueltos inmediatamente.

