Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono	(347) 774-5396	WeChat	Owenyerealtor
Sitio web	owenrealestatetx.com	Correo electrónico	owenyerealtor@gmail.com
Atendemos	el área metropolitana de Houston		

Impuestos a la propiedad en Texas: presente cada exención y proteste cada año

Las exenciones son dinero ahorrado; protestar es un hábito anual

El impuesto a la propiedad en Texas llega cada año: no pague de más. Presente cada exención que le corresponda y luego proteste una tasación alta: el plazo, la evidencia y los pasos. Lo que ahorra cada año es su propio dinero.

Impuestos a la propiedad en Texas: presente cada exención y proteste el valor cada año

Un hábito de cada año

1. Cómo se construye la factura de impuestos

Impuesto a pagar = el valor tasado del distrito de tasación del condado × las tasas sumadas de cada jurisdicción sobre la casa (condado, ciudad, distrito escolar, MUD y otros). Texas no tiene impuesto estatal sobre la renta, así que el impuesto a la propiedad es el mayor costo fijo de mantener una casa. Hay exactamente dos palancas: presente cada exención para la que califique (lo que baja el valor imponible) y proteste el valor tasado a la baja.

2. La exención Homestead: presente esta primero

Para su vivienda principal, una exención Homestead saca parte del valor de la tributación (la porción del distrito escolar es la que más importa) y limita el aumento anual de su valor imponible a 10%. Las solicitudes abren el 1 de enero con fecha límite general del 30 de abril; si compra y se muda a mitad de año puede presentarla de inmediato, y una presentación tardía se acepta hasta dos años después de que los impuestos entren en mora. Presentarla es completamente gratis: ignore las cartas de «servicios de presentación» pagados.

3. Otras exenciones fáciles de pasar por alto

Mayores de 65 años: una exención adicional más un techo (Tax Ceiling) en el impuesto escolar que congela la porción escolar aunque los valores suban. También existen exenciones por discapacidad y exenciones para veteranos discapacitados según el grado de discapacidad (un grado de 100% puede eximir por completo una vivienda principal), y un cónyuge sobreviviente

que califique puede continuar algunos de estos beneficios. Los montos y la elegibilidad siguen las reglas actuales de su distrito de tasación del condado: presentar una exención no bloquea las demás.

4. Protestar el valor: fecha límite y evidencia

Cada propietario puede protestar el valor tasado cada año. La fecha límite es por lo general el 15 de mayo o 30 días después de que se entregó su aviso de tasación, lo que sea posterior: revise primero la fecha impresa en su aviso. La evidencia sólida viene en tres formas: ventas recientes cercanas (comps) por debajo del valor tasado; el estado real de la casa (fotos y cotizaciones de reparación que muestren que no vale lo que la tasación supone); y tasación desigual (casas comparables cercanas tasadas notablemente más bajo). Un comprador reciente tiene una carta lista: si su propio precio de compra quedó por debajo del valor tasado, sus documentos de cierre son la evidencia más directa que existe.

5. Cómo avanza una protesta, y qué esperar

La mayoría de los condados acepta protestas en línea. Primero negocia informalmente con el distrito de tasación; si eso falla, va a una audiencia ante la Junta de Revisión de Tasaciones (ARB). Dos expectativas a fijar: se protesta el valor, no la tasa de impuestos; y una protesta exitosa ahorra solo el impuesto de ese año: los valores se restablecen anualmente, así que protestar es un hábito anual. Note también que el límite Homestead de 10% limita el aumento de su valor imponible, mientras la cifra de valor de mercado del distrito en sí aún puede saltar: no confunda las dos cosas.

Si esto está dentro de su transacción ahora mismo, pregúnteme: consulta gratuita: (347) 774-5396 | owenrealestatetx.com

Owen Ye

Agente de Bienes Raíces con Licencia en Texas | Asesor Inmobiliario

Mortgage Loan Originator, Loan Factory · NMLS #2541101 · Equal Housing Lender

Teléfono	(347) 774-5396
WeChat	Owenyerealtor
Sitio web	owenrealestatetx.com
Correo electrónico	owenyerealtor@gmail.com
Atendemos	el área metropolitana de Houston

Esta guía es solo información general y no es asesoría fiscal ni legal. Para su caso específico, apóyese en un CPA o abogado con licencia.

Comparta esta guía con amigos a quienes pueda servirles.