



¿ESTÁ PENSANDO EN ADQUIRIR UNA TIC?

December 2015

¿Qué es una TIC?

Cada propiedad se identifica como una “parcela” única para fines de impuestos a la propiedad. Por ejemplo, una casa unifamiliar o una unidad en condominio se identifica como una sola parcela. También puede haber varias unidades de vivienda en una misma parcela, por ejemplo, un edificio de apartamentos puede constituir una sola parcela legal que contiene varias unidades de vivienda.

La tenencia en común, conocido en inglés con las siglas TIC, una forma de dominio que permite que un grupo de personas sean co-titulares de una sola parcela. Si bien cada propietario es dueño de una parte de la parcela, aún así la parcela se trata como una sola unidad para fines de facturación de impuestos a la propiedad. Un ejemplo común de una TIC podría ser un edificio con dos pisos separados: en este caso, el edificio sigue siendo técnicamente una sola parcela, pero los pisos pertenecen a personas diferentes quienes podrían dividir la titularidad de la parcela en partes iguales.



¿Cómo se valoran los TIC?





Las propiedades TIC son tasadas de la misma manera que otras propiedades. En California, la Proposición 13 generalmente evita que el valor de tasación de una propiedad aumente en más del 2% al año a menos que haya un cambio de titularidad o nueva actividad de construcción.

En el caso de un cambio de titularidad de una TIC, cuando se vende un porcentaje de una parcela, solo a esa parte se hará una nueva valoración al valor de mercado actual. El siguiente ejemplo ilustra una nueva valoración cuando se vende un porcentaje de una parcela.

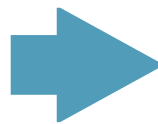
Año 1: Se compró un edificio TIC de cuatro unidades por \$2,000,000 y a cada co-titular le correspondía una parte igual de la parcela.

Año 2: Tom vende su parte a Abby por \$800,000, por lo que el valor de tasación de Abby se restablece en un valor de mercado de \$800,000. El resto de los propietarios siguen siendo los mismos y solo ven que su valor de tasación sube un 2%, la tasa de inflación permisible según la Prop 13.





Valor total de tasación de la parcela = \$ 2,000,000

Unidad	Titularidad	Valor de tasación	Propietarios
Unidad 1	25%	\$500,000	 Tom
Unidad 2	25%	\$500,000	 Annie
Unidad 3	25%	\$500,000	 Mary
Unidad 4	25%	\$500,000	 James
Valor de tasación total	100%	\$2,000,000	

Tom vendió la Unidad 1 a Abby



Parcel's Total Assessed Value = \$2,330,000

Unidad	Titularidad	Valor de tasación	Propietarios
Unidad 1	25%	\$800,000	 Abby
Unidad 2	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	 Annie
Unidad 3	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	 Mary
Unidad 4	25%	\$500,000 (+2%) = \$510,000	 James
Valor de tasación total	100%	\$2,330,000	

¡Valor de tasación individual disponible para TIC!

Por lo general, solo una parcela recibe el Aviso anual de valor de tasación en julio. Sin embargo, como cortesía, nuestra oficina puede proporcionar a los co-titulares de propiedades TIC un desglose de cada parte del valor de tasación regular. Hay que solicitar el desglose, ver más detalles en las preguntas frecuentes.

PREGUNTAS MÁS FRECUENTES

P1. Si soy co-titular de una propiedad TIC, ¿recibiré una factura de impuesto a la propiedad por separado?

R1. La Oficina del Tesorero y Recaudador de Impuestos es responsable de facturar y recaudar los impuestos a la propiedad. Actualmente, solo puede enviar facturas por parcela, no a cada co-titular de una TIC. Normalmente, los co-titulares de TIC hacen arreglos financieros entre ellos para pagar su parte de la factura anual del impuesto a la propiedad. Recuerde, todos los co-titulares son responsables de asegurarse de que la factura del impuesto a la propiedad se pague en su totalidad o pueden incurrir en multas o recargos moratorios. Para obtener información acerca de su factura de impuestos, comuníquese con el Tesorero-Recaudador de Impuestos llamando al 311.

P2. ¿Qué sucede si no estoy de acuerdo con el valor de tasación de la propiedad?

R2. Al igual que cualquier propietario, los co-titulares de TIC pueden presentar una apelación formal de su valor de tasación a través del Consejo de Apelaciones de Tasación (AAB). El AAB es designado por el Consejo de Supervisores y funge como entidad de audiencia para su apelación. Consulte su sitio web para obtener más información: www.sfgov.org/aab.

P3. ¿Cómo puedo saber qué parte de la factura del impuesto a la propiedad me corresponde a mí?

R3. Como cortesía, nuestra oficina ofrece a los co-titulares de TIC un aviso de los valores de tasación individuales para que usted pueda calcular su propia parte de la factura del impuesto a la propiedad. Para recibir este aviso, debe solicitar el "Valor de tasación individual para unidades TIC" descargando y devolviendo un formulario lleno a nuestra oficina.

El formulario de solicitud se puede encontrar en nuestro sitio web (www.sfassessor.org) y usted solo necesita enviar la solicitud una vez. Para recibir su aviso en julio, las solicitudes deben enviarse antes del 30 de marzo del mismo año.

****Recuerde, solicitar un aviso de tasación individual no significa que ustedes recibirán facturas de impuestos por separado de la Oficina del Tesorero y Recaudador de Impuestos. Todos los co-titulares de TIC siguen siendo responsables de la totalidad de la factura de impuestos. Les recomendamos a los co-titulares de TIC mantener la debida documentación, comprobantes de precios de venta individuales, así como otra información de la titularidad.**



TICs comparados con Condominios (Condos)

Mucha gente confunde la titularidad de las TIC con la posesión de un condominio. Si bien el entorno físico puede ser similar (unidades privadas múltiples con espacios compartidos comunes en un solo edificio), la mayor diferencia es que los condominios son parcelas separadas legalmente. El siguiente cuadro muestra algunas diferencias clave entre los dos.

Topic	TIC	Condominio
Parcela	Toda la propiedad constituye una sola parcela legal sin importar cuántas unidades de vivienda separadas haya en el edificio. Entonces se le asigna a la propiedad un solo Número de parcela del tasador (APN) único.	Each condo unit is its own legally separated parcel. Each condo unit, therefore, is assigned its own unique Assessor Parcel Number (APN)
Facturación	Se envía una sola factura de impuestos por la parcela entera. Todos los co-titulares deben compartir el pago de la totalidad de la factura anual de impuestos para evitar multas/recargos u otras consecuencias.	Se envían facturas de impuestos por separado a cada propietario de condominio.
Implicaciones financieras	En general, existe la posibilidad de financiamiento para la unidad individual. Sin embargo, dependiendo de cómo estén financiadas o estructuradas las unidades, es posible que los co-titulares tengan consecuencias adversas si uno de ellos omite realizar los pagos a tiempo.	El propietario es dueño de una unidad legalmente separada y generalmente no tiene un acuerdo de financiamiento vinculado con otros propietarios de condominios en el edificio.

****Renuncia:** La información en este documento no debe interpretarse como asesoría legal, sino que está diseñada simplemente para informar al público sobre la tasación de la propiedad que se procesa por la Oficina del Tasador-Registador. Si usted tiene alguna pregunta con respecto a sus finanzas personales, se recomienda que consulte con un abogado o un contador titulado.