



¿Qué son los impuestos sobre bienes inmuebles?

Los impuestos sobre bienes inmuebles (también conocidos como impuestos "ad valorem") son aplicados por los municipios y condados en función del valor de tasación de la propiedad inmobiliaria a 1 de enero y del tipo impositivo que el municipio y/o el condado establezcan antes del 30 de junio. Los impuestos sobre bienes inmuebles son la principal fuente de ingresos para los gobiernos locales de Carolina del Norte.

¿Quién me enviará la factura del impuesto sobre bienes inmuebles?

El lugar en el que usted posee una propiedad en Carolina del Norte determinará la entidad gubernamental que le enviará la factura del impuesto sobre la propiedad. Si usted es propietario en el condado pero no en un municipio, entonces el condado le enviará la factura del impuesto sobre la propiedad. Si es propietario en un municipio, recibirá dos facturas del impuesto sobre la propiedad (una del condado y otra del municipio) o una factura del condado, que incluirá la recaudación tanto del condado como del municipio.

¿Cuándo vence mi factura de impuestos sobre bienes inmuebles?

Cuando usted reciba la factura del impuesto sobre la propiedad, tendrá como fecha de vencimiento el 1 de septiembre; sin embargo, no se le cobrarán intereses sobre el importe de la factura del impuesto si ésta se paga o lleva el sello postal antes del 6 de enero del año siguiente (N.C.G.S. 105-360(a)). Por ejemplo, su factura tributaria de 2019 tendrá una fecha de vencimiento del 1 de septiembre de 2019, pero no estará sujeta a cargos por intereses si se paga o tiene matasellos antes del 6 de enero de 2020.

ESTE FOLLETO HA SIDO PRODUCIDO Y
PATROCINADO POR LAS SIGUIENTES
ORGANIZACIONES:



www.relanc.com

NORTH CAROLINA
BAR ASSOCIATION

SECCIÓN DE BIENES
INMUEBLES

¿Necesita más información? Para obtener ayuda con sus preguntas sobre impuestos adicionales, llame a su abogado de cierre o busque una en www.relanc.com.



Entonces, ¿ha comprado una casa y ha recibido su primera factura del impuesto sobre bienes inmuebles? ¿O va en camino al cierre para comprar o vender su casa? ¿Se ha preguntado...?

¿Por qué se prorratan los impuestos sobre bienes inmuebles por año calendario al cierre?

¡Es la ley! La legislatura de Carolina del Norte promulgó una ley según la cual "a menos que se estipule lo contrario en el contrato, los impuestos sobre la propiedad de los bienes inmuebles que se vendan se prorratarán entre el vendedor y el comprador de los mismos sobre la base del año natural" (N.C.G.S. 39-60 con énfasis añadido).

¡Es contractual! La "Oferta de Compra y Contrato" estándar utilizada por la mayoría de los compradores y vendedores de propiedades residenciales sigue la ley y requiere que los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria sean prorratados sobre la base del año natural en el momento del cierre.

Pero, ¿no utiliza el gobierno local un año fiscal?

Sí, el presupuesto del gobierno local funciona en un año fiscal (del 1 de julio al 30 de junio), pero el gravamen fiscal sobre los bienes inmuebles y el proceso de facturación y recaudación de impuestos funcionan en un año natural (del 1 de enero al 31 de diciembre). Por lo tanto, aunque la factura del impuesto a la propiedad no se creará hasta mediados del año en curso, se referirá al 1 de enero del año en curso.

FECHA DE CIERRE	CÓMO PRORROGAR	QUIÉN PAGA EL IMPUESTO	CONSEJOS
-----------------	----------------	------------------------	----------

Propiedad no mejorada recientemente	Cierre entre el 1 de enero y la fecha de publicación de la factura fiscal	Prorratear utilizando la factura de impuestos del año anterior como estimación.	El vendedor abona al comprador en el momento del cierre la parte estimada de la factura de impuestos del vendedor.	Factura de impuestos enviada al vendedor (por ley) que debe compartir con el comprador. Si el vendedor tiene una cuenta de depósito de garantía, el vendedor debe notificar a su prestamista de la venta y proporcionar instrucciones sobre dónde enviar el saldo de depósito en garantía del vendedor.
			El comprador o la cuenta de depósito en garantía del comprador pagará la totalidad de la factura de impuestos al crearse.	

Propiedad no mejorada recientemente	Cierre entre la fecha de creación de la factura fiscal y el 31 de diciembre	Prorrateo basado en la factura de impuestos del año en curso.	Si el vendedor ya ha pagado la factura del impuesto, el comprador acredita al vendedor en el momento del cierre una cantidad igual a la parte prorrateada del comprador de la factura.	Si la factura tributaria se paga dos veces, la oficina tributaria devolverá el segundo pago a la entidad que realizó el segundo pago. 
			Si la factura de impuestos no ha sido pagada, entonces (1) la factura de impuestos se prorratea entre el Vendedor y el Comprador y se paga en el momento del cierre o (2) el Vendedor acredita al Comprador en el momento del cierre la parte prorrateada del Vendedor de la factura de impuestos y la cuenta de depósito en garantía del Comprador se establece para pagar la factura de impuestos a finales del año.	

Propiedad mejorada recientemente	Cierre entre el 1 de enero y la fecha de publicación de la factura fiscal	Prorrateo basado en la estimación de las partes del valor de la propiedad a 1 de enero y basado en el tipo impositivo del año anterior.	El vendedor abona al comprador en el momento del cierre la parte estimada de la factura de impuestos del vendedor.	Factura de impuestos enviada al vendedor (por ley) que debe compartir con el comprador. Si el vendedor tiene una cuenta de depósito de garantía, el vendedor debe notificar a su prestamista de la venta y proporcionar instrucciones sobre dónde enviar el saldo de depósito en garantía del vendedor. El prestamista del comprador debe establecer un depósito en garantía con base en la estimación del valor de la propiedad mejorada y el tipo impositivo del año anterior. El comprador debe notificar al departamento fiscal de las mejoras recientes.
			El comprador o la cuenta de depósito en garantía del comprador pagará la totalidad de la factura de impuestos al crearse.	



Propiedad mejorada recientemente	Cierre entre la fecha de creación de la factura fiscal y el 31 de diciembre	Prorrateo basado en la factura de impuestos del año en curso.	Si el vendedor ya ha pagado la factura del impuesto, el comprador acredita al vendedor en el momento del cierre una cantidad igual a la parte prorrateada del comprador de la factura.	Si la factura tributaria se paga dos veces, la oficina tributaria devolverá el segundo pago a la entidad que realizó el segundo pago. El prestamista del comprador debe establecer un depósito en garantía con base en la estimación del valor mejorado de la propiedad y la tasa impositiva del año en curso. El comprador debe notificar al departamento fiscal de las mejoras recientes.
			Si la factura de impuestos no ha sido pagada, entonces (1) la factura de impuestos se prorratea entre el Vendedor y el Comprador y se paga en el momento del cierre o (2) el Vendedor acredita al Comprador en el momento del cierre la parte prorrateada del Vendedor de la factura de impuestos y la cuenta de depósito en garantía del Comprador se establece para pagar la factura de impuestos a finales del año.	