

# Programa de reducción del impuesto sobre bienes inmuebles para adultos mayores y personas con discapacidades

## Información básica sobre el programa

El programa está a disposición de propietarios de bienes inmuebles que cumplan con los siguientes criterios de edad, ingresos y propiedad:

### 1 - EDAD:

- Propietarios que tengan al menos 61 años de edad el 31 de diciembre del año anterior al vencimiento del impuesto (por lo tanto, que tengan 62 años en el año de la exención). (se requiere comprobante de edad)

O,

### DISCAPACIDAD:

- Los propietarios que no puedan trabajar debido a una discapacidad no deben cumplir ningún requisito de edad. (se requiere comprobante de discapacidad)
- O, veteranos que tengan derecho a recibir, y reciban, compensación del Departamento de Asuntos de Veteranos de EE. UU. por una clasificación de incapacidad total debido a una discapacidad relacionada con el servicio en las fuerzas armadas. (se requiere documentación)

Y,

### 2- INGRESOS:

- Adultos mayores con ingresos disponibles anuales del hogar de:
  - o \$40,000 o menos para 2016 en adelante O
  - o \$35,000 o menos en 2015 y antes.
    - Los ingresos disponibles INCLUIRÁN conceptos que no son considerados ingresos por el IRS, como todos los ingresos por intereses imponibles o no imponibles y del seguro social.
    - Además, NO SE PERMITIRÁ que conceptos tales como pérdidas de capital o depreciación de alquileres reduzcan los ingresos.
    - Al final de la sección de preguntas y respuestas se encuentra una lista más completa de ingresos que pueden incluirse.

Los ingresos del hogar incluyen los ingresos de usted, de su cónyuge, de una pareja doméstica o de un co-ocupante que viva con usted y que tenga una participación en el bien inmueble.

(Es necesario presentar comprobantes de ingresos como recibos, talones de cheque, declaraciones de impuestos, formularios 1099, estados de cuenta bancarios u otros documentos).

El Estado de Washington también ofrece un programa de diferimiento. Llame para obtener más información.

Y,

### 3- PROPIEDAD Y OCUPACIÓN:

- La persona que solicite una exención debe ser el propietario Y ocupar el inmueble como residencia permanente. Debe ser propietario de su vivienda el 31 de diciembre del año *anterior* al vencimiento del impuesto. La propiedad debe ser de pleno dominio, de acuerdo con un usufructo vitalicio registrado (arrendamiento de por vida) o por compra contractual. Si la propiedad es compartida con otra persona, como un hijo o una hija, su exención se ajustará para reflejar su participación en la propiedad.

Por ejemplo: Debe ser propietario de su vivienda el 31 de diciembre de 2016 para ser elegible para una exención en sus impuestos de 2017.

Por ejemplo: Usted, un hijo y una hija tienen una participación de 1/3 cada uno en una vivienda. Su participación en la vivienda es 1/3, así que su exención está limitada a 1/3 del valor. (debe presentar documentos para establecer la propiedad y la ocupación)

### Cosas que debe saber SI cumple los requisitos para el programa:

- La exención congela el valor imponible de la residencia al 1 de enero del año de aplicación inicial.
- Usted recibirá, por lo menos, reducciones en el pago de todos los impuestos adicionales (por ejemplo, impuestos y bonos escolares).
- También puede recibir reducciones por una parte de los impuestos regulares.
- El Valuador seguirá estableciendo el valor de mercado del bien inmueble de manera anual.
- Usted seguirá recibiendo notificaciones anuales de los cambios en su valor de mercado.
- Cada año se calcularán sus impuestos con base en el valor menor entre el valor de mercado y su valor congelado original.

## **Categorías de reducciones de impuestos – en vigor de 2016 en adelante:**

<b>NIVEL DE EXENCIÓN</b>	<b>MONTO DE LA REDUCCIÓN IMPOSITIVA</b>
Nivel 1 o exención S: \$35,001 a \$40,000	Exención de impuestos adicionales (aprobados por votantes)
Nivel 2 o exención P: \$30,001 a \$35,000	Exención de impuestos adicionales, más una reducción en el valor de tasación del 35% o \$50,000, la que sea mayor Pero sin exceder \$70,000.
Nivel 3 o exención F: \$0 a \$30,000	Exención de impuestos adicionales, más una reducción en el valor de tasación del 60% o \$60,000, la que sea mayor

## **PREGUNTAS FRECUENTES o ¿QUÉ PASA SI...?**

### **¿Por qué el concepto de AGI (siglas en inglés de ingresos brutos ajustados) en mi declaración de impuestos del IRS indica que gano menos de \$40,000 y aún así se me denegó la exención?**

Las leyes impositivas federales **NO** son iguales a las leyes que rigen el programa estatal de reducción de impuestos a bienes inmuebles.

Si bien usamos la declaración del IRS como inicio, tomamos en cuenta otras fuentes de ingresos que las leyes federales pueden considerar exentas de impuestos.

#### Dos ejemplos de diferencias entre las leyes del IRS y las del estado son:

-Según las leyes federales del IRS, los ingresos del seguro social pueden ser excluidos de sus ingresos imponibles, pueden ser parcialmente imponibles, o pueden ser totalmente imponibles.

En el caso del programa de exención de impuestos sobre bienes inmuebles, consideramos como ingreso el importe que recibe realmente del seguro social en cheque o depósito directo. Este importe se usará en el cálculo de sus ingresos, junto con otros datos de su declaración de impuestos, cuando calculemos sus ingresos disponibles.

-Las leyes federales del IRS permiten hacer una deducción por pérdidas de capital. Esto puede reducir sus ganancias de capital imponibles. Para el programa de exención de impuestos sobre bienes inmuebles NO permitimos ninguna deducción de pérdidas de capital. Sumaremos las ganancias de capital sin deducir ninguna pérdida.

Estos dos conceptos pueden hacer que supere el límite de \$40,000 de ingresos para el programa de exención de impuestos sobre bienes inmuebles, incluso si el AGI en su declaración de impuestos es menor a \$40,000.

### **¿Por qué quieren mi declaración de impuestos del IRS?**

Las leyes federales de impuestos y las leyes de reducción de impuestos sobre bienes inmuebles son diferentes. Sin embargo, utilizamos la declaración de impuestos del IRS como punto de inicio para calcular y verificar sus ingresos y para determinar su nivel de exención.

### **¿Qué hago si no presento declaración de impuestos al IRS?**

Aún necesitaremos verificar sus fuentes de ingresos.

Le solicitaremos información tal como depósitos bancarios, formularios 1099, información sobre hipotecas inversas, estados de cuenta del seguro social y otros estados de cuenta de fin de año que incluyan información sobre cómo cubre sus gastos diarios, mensuales y anuales.

### **¿Tendré que volver a presentar mi solicitud si ya se aprobó mi exención?**

Tendrá que volver a presentar su solicitud al menos cada 4 años y entregar documentos nuevos. Le enviaremos una solicitud de renovación cuando llegue el momento en que debe volver a presentar su solicitud.

### **¿Qué ocurre si no contesto a una solicitud de renovación?**

Si no entrega su formulario de renovación y los documentos necesarios, será excluido del programa y empezará a pagar el importe completo del impuesto correspondiente a su valor de mercado actual.

### **¿Qué ocurre si no envío mis documentos con mi solicitud de renovación?**

Le enviaremos una carta solicitándole la información faltante. Tendrá 30 días para contestar.

Si no recibimos noticias suyas después de este segundo aviso, se eliminará su exención y empezará a pagar el importe completo del impuesto correspondiente a su valor de mercado actual.

### **¿Qué ocurre si necesito ayuda para llenar el formulario o si tengo preguntas sobre la documentación que necesitan?**

Llame a nuestra oficina al 206-296-3920.

Tenemos personal experimentado en materia de exenciones preparado para ayudarle a llenar sus formularios. También pueden contestar sus preguntas sobre los documentos que debe entregar.

### **¿Qué ocurre si cambian mis ingresos y aún no es el momento de renovar mi solicitud?**

Usted tiene la obligación de informar a la Unidad de Exenciones cuando una situación altere su vida de manera que afecte su exención.

Llámenos al 206-296-3920 o escríbanos para que podamos hablar sobre la situación.

#### Por ejemplo:

-Si cumplió 70 1/2 años de edad, quizá tenga que empezar a retirar sus fondos de IRA o anualidad. Esto podría modificar su nivel de exención.

-Si pierde a su cónyuge o pareja, podría causar un cambio en su nivel de exención.

-Si dona a alguien más todos sus bienes o una parte de ellos, podría causar un cambio en su nivel de exención.

-Si tiene dudas sobre si los cambios en sus circunstancias pueden afectar su nivel de exención, llame a nuestra oficina al 206-296-3920 para solicitar asistencia.

### **Una vez que solicite una exención, ¿cuándo tendré noticias de su oficina?**

Recibirá una carta para notificarle que tenemos su solicitud.

Después, dependiendo de la carga de trabajo en ese momento, debe recibir una carta en 6 a 8 semanas.

Esta segunda carta le informará:

(1) que se ha aprobado su exención y se harán ajustes a sus impuestos anuales, o

(2) que se le ha denegado la exención y le explicará sus derechos de apelación, o

(3) que aún necesitamos más información.

### **¿Qué es un valor congelado?**

El valor de mercado de su vivienda está "congelado" al 1 de enero del primer año en que cumpla los requisitos para la exención al impuesto sobre bienes inmuebles. En cada año subsecuente a su aprobación inicial, se le cobrarán impuestos sobre el valor menor entre su valor congelado original y el valor presente de mercado.

### **¿Mi valor puede aumentar por encima del valor congelado?**

Sí. Si añade construcción nueva a su vivienda, como un nuevo baño, el valor de la ampliación se sumará a su valor congelado. Este nuevo total se convertirá en su nuevo valor impositivo congelado.

### **¿Qué ocurre si he estado varios años en el programa y ya no cumplo los requisitos?**

Si sus ingresos superan el límite de \$40,000, debe ser removido del programa durante el año en que no cumple los requisitos. Pagará los impuestos más altos sobre su valor de mercado presente por ese año.

Sin embargo, puede volver a presentar su solicitud el año siguiente y ser reincorporado con su valor congelado original si sus ingresos regresan a un nivel inferior a \$40,000 en ese año siguiente. Sólo pagaría los impuestos más altos por el año en que no cumpla los requisitos, y volvería a incorporarse al programa y a pagar el importe reducido.

Por ejemplo:

El primer año en el que cumple los requisitos es 2013, con un valor congelado de \$300,000.

Después, en 2016, sus ingresos superan los \$40,000 debido a un pago único de su IRA.

Lo excluiríamos del programa para los impuestos de 2017 y pagará su factura regular de impuestos con base en su valor de mercado presente.

Si sus ingresos vuelven a estar por debajo del límite de \$40,000, puede volver a presentar su solicitud para el año fiscal 2018, regresar al valor congelado original de \$300,000 y empezar a recibir de nuevo la reducción de impuestos.

### **¿Qué ocurre si supero el límite de ingresos durante más de un año?**

Si sus impuestos han aumentado durante más de un año, será excluido del programa de exención y empezará a pagar la tasa de impuestos más alta sobre su valor de mercado presente. Si en algún momento futuro sus ingresos vuelven a estar por debajo del límite de \$40,000, puede volver a presentar su solicitud para el programa. Sin embargo, dado que habría estado fuera del programa más de un año, se determinará un nuevo valor congelado en el año en que vuelva a presentar su solicitud, y con ello se creará su nuevo valor congelado y año de congelamiento.

### **¿Qué pasa si me mudo?**

Si compra una nueva casa, condominio o casa móvil, es posible que pueda transferir su exención al nuevo bien inmueble. Tendría que volver a presentar su solicitud y cumplir con los requisitos para una exención en el nuevo bien inmueble. Se establecerá un nuevo valor congelado con base en la nueva información.

### **¿Qué ocurre si mis hijos que viven fuera del estado me ayudan con mis gastos mensuales?**

No tomaremos en cuenta los ingresos por donación de sus hijos, pero tendría que informarnos los montos.

### **¿Qué hago si no tengo ingresos, o si mis ingresos son extremadamente bajos?**

Incluso si no tiene ingresos, debe estar pagando sus gastos con alguna fuente de financiamiento.

En muchos casos los adultos mayores usan hipotecas inversas, reciben fondos de sus hijos o usan cuentas de ahorros para pagar sus gastos cotidianos. Aunque estas fuentes no se consideran "ingresos" en el cálculo de sus ingresos disponibles, son una fuente de financiamiento y debe informarnos la fuente y el monto.

Reconocemos que vivir y mantener una vivienda tienen costos inherentes. Por lo menos es necesario pagar conceptos tales como alimentos, gasolina para el automóvil y servicios básicos. Por lo tanto, NO aprobaremos una solicitud en la que se reporten CERO (\$0) ingresos.

POSIBLES FUENTES DE INGRESOS PARA EL PROGRAMA DE EXENCIÓN PARA ADULTOS MAYORES QUE PUEDEN CALCULARSE DE

MANERA DIFERENTE QUE PARA EFECTOS DEL IRS: Esta no es una lista exhaustiva. Si tiene preguntas específicas sobre sus ingresos, llámenos.

Sueldos devengados	Seguro social	Algunos beneficios de la VA o ingresos por discapacidad
Pagos de IRA o anualidades		Ingresos por desempleo
Intereses y dividendos imponibles y NO imponibles por el IRS		Ganancias por juegos de azar
Ganancias de capital – NO se permite deducción de pérdidas		Dinero ganado por el cónyuge o co-ocupante
Ingresos por alquileres ANTES de deducir depreciación		Ingresos comerciales ANTES de la depreciación