



Interés Posesorio

Preguntas y Respuestas Acerca del Interés Posesorio de la Oficina del Tasador del Condado de Santa Clara. Tasación de propiedades de posesión privada de propiedad de dominio público.

Autoridad Legal sobre la imposición de impuestos de un Interés Posesorio

La sección 1 del artículo XIII de la constitución estatal de California, la sección 107 del Código de Ingresos e Impuestos, y las Reglas de Impuestos de Propiedad 21 a 28 del título 18, Ingresos Públicos, del Código de Regulaciones de California brinda la base legal para los intereses posesorios tributables en California. Bajo la constitución estatal de California y su jurisprudencia, existe una autoridad legal clara para tributar intereses posesorios privados en propiedad de dominio público y exenta de impuestos.

107.6. Notificación de tributo del interés posesorio. a) El estado o cualquier entidad pública del gobierno local, cuando realizan un contrato escrito con un tercero privado, a través del cual se pueda crear un interés posesorio sujeto al tributo de propiedad, deberá incluir, o pedir que se incluya en tal contrato, una declaración de que el interés sobre la propiedad debe estar sujeto al tributo de la propiedad si es creado, y que la parte que está investida del interés posesorio puede estar sujeta al pago de impuestos sobre la propiedad gravados sobre el interés.

Para obtener más información visita el sitio web del Tasador ingresando a www.sccassessor.org,



o navega a la pestaña de Información de la Propiedad, Haz clic en la empresa en el enlace de propiedad del gobierno, o escanea el código QR que está a la izquierda.

Preguntas Frecuentes

P. ¿Qué es un interés posesorio tributable?

R. Un interés posesorio tributable existe cuando una persona o entidad tiene el derecho a hacer uso beneficioso de una propiedad inmueble exenta de impuestos, de dominio público, con o sin una renta o tarifa. Estos intereses resultan de la actual posesión de una propiedad inmueble de dominio público o del derecho a poseer una propiedad inmueble de dominio público. Los intereses también pueden estar relacionados con mejoras tributables que hayan sido realizadas sobre terrenos exentos de impuestos, o ubicadas sobre ellos.

P. ¿Cuáles son los requisitos de un interés posesorio tributable?

- La posesión debe tener independencia. El poseedor debe tener el derecho y la capacidad de ejercer autoridad y control significativos sobre la administración u operación del inmueble.
- Debe ser durable. Algunos ejemplos incluyen un alquiler firmado o dos o más años de un derecho de uso continuo o recurrente.
- Debe haber exclusividad: el derecho de posesión hasta la exclusión de los demás. La emisión limitada de permisos, licencias, etc. confiere exclusividad.
- Debe existir un beneficio privado. El beneficio no tiene que ser financiero.

P. ¿Cuándo se realiza la tasación o retasación de un interés posesorio?

R. Los intereses posesorios son tasados o retasados cuando un interés posesorio es creado, renovado, extendido, subalquilado o asignado.

Continúa en la página siguiente.

Preguntas Frecuentes

P. Ejemplos de intereses posesorios tributables.

R. En el condado de Santa Clara, una lista parcial de los intereses posesorios tributables incluiría a cualquiera de las siguientes condiciones que existan o sucedan en inmuebles exentos de impuestos y de dominio público:

- El derecho a pastar y/o tener ganado.
- Viviendas privadas de empleados u otros.
- Espacios alquilados para remolques/casas fabricadas de dominio privado.
- Alquiler de aulas/espacios escolares a entidades privadas.
- Sistemas de amarre, espacios o hangares para aeropuertos.
- Alquiler de estacionamiento de automóviles.
- Residencias o espacios de casas fabricadas que hayan sido entregados a modo de compensación por propósitos relacionados con la seguridad/guarda.
- Uso o alquiler por parte de personas, sociedades o negocios, tales como los parklet o las áreas de comida al fresco.
- Una cabina en un centro de convenciones o la concesión de un stand en una feria de atracciones.

P. ¿La persona o la entidad debe estar usando u ocupando físicamente la propiedad para que la misma califique como interés posesorio tributable?

R. No. La posesión puede ser actual (uso físico de la propiedad) o posesión presunta (derecho a usar la propiedad, inclusive si no la está usando realmente). Por ejemplo, el interés posesorio comienza con la fecha de inicio del alquiler, y no cuando comienza la ocupación real por parte del inquilino.

P. ¿Es el alquiler u otro documento escrito necesario para establecer un interés posesorio?

R. No. El requisito del interés posesorio es que haya un derecho exclusivo a hacer uso beneficioso de una propiedad inmueble exenta de impuestos de dominio público. La posesión puede ser a través del acuerdo oral, la aprobación tácita, el documento escrito, o

incluso una usurpación de una entidad privada. Si los documentos escritos existen, deben tener el formato de un contrato, permiso, acuerdo, carta de autorización, reservación, etc.

P. ¿Cómo se valúan los intereses posesorios?

R. Los principales componentes para estimar el valor incluyen:

- El uso permitido
- El plazo de la posesión
- La renta económica y/o valor estimado del terreno y/o mejoras

Cada situación será revisada y valuada utilizando principios de valuación estipulados por el Manual del Tasador y el Código de Ingresos e Impuestos:

- El valor de mercado por el uso del terreno.
- El abordaje de los costos para las mejoras.
- El abordaje de los ingresos en cuanto a montos de tarifas, rentas o licencias recaudadas por una jurisdicción. El valor de los ingresos está basado en las tasas del mercado.

¿Necesitas contactarnos?

Preguntas Generales/Servicio Público

Teléfono (408) 299-5500 • Fax (408) 298-9446

www.sccassessor.org

División de Bienes Inmueble/Interés Posesorio

Teléfono (408) 299-5300 • pi@asr.sccgov.org

División de Empresas/Casas Fabricadas

Teléfono (408) 299-5400 • Fax (408) 298-9441

busdiv@asr.sccgov.org

Solicitar una Disminución (Proposición 8)

Teléfono (408) 299-5300 • Fax (408) 299-3015

www.sccassessor.org/prop8

rp@asr.sccgov.org

Exenciones para Dueños de Hogares/Otros

Teléfono (408) 299-6460 • Fax (408) 271-8812

exemptions@asr.sccgov.org

¿Necesitas servicios de traducción?

La Oficina del Asesor tiene empleados que hablan vietnamita, español y chino. Llámanos al (408) 299-5500.

Cần giúp thông dịch? Văn phòng Giám Định Nhà Đất có nhân viên nói được tiếng Việt. Vui lòng gọi cho chúng tôi ở số (408) 299-5500.

需要翻譯? 估值官辦公室裡有說中文的工作人員。請致電 (408) 299-5500.

