

LAS NORMAS DE DOCUMENTACIÓN PRUEBAS PARA AUDIENCIAS INFORMAL / FORMAL

Las audiencias informales serán entre un valuador del Dallas Central Appraisal District (DCAD) y el dueño de la propiedad. Proporcione por favor copias de toda evidencia al valuador de Dallas Central Appraisal District. Una copia original de toda su evidencia se mantendrá para el registro público oficial.

BIENES RAÍCES RESIDENCIALES

1. La venta de la propiedad sujeta

Se requiere un contrato de cierre firmado y fechado, si se vende durante los últimos 3 años. El contrato debe de tener la descripción de la propiedad que será transferida. Una copia del contrato de venta, el número de instrumento archivado del expediente es requerido en ciertos casos.

2. Ventas de Propiedades Comparables

Las ventas de propiedades comparables con fotografías deben incluir la información siguiente si es disponible: 1) dirección de la propiedad; 2) fecha de venta, precio de venta; 3) otorgante/ donante; 4) número de instrumento del registro; 5) Términos de financiación, origen/ confirmado por; 6) evaluación de la propiedad, fecha y razón de venta.

3. Pruebas de Obsolescencia Física, Funcional o Económica

Este tipo de información se puede documentar en una variedad de maneras. El mejor tipo de documentos es generalmente estimaciones de reparaciones de contratistas y fotografías de problemas físicos. Toda documentación se debe firmar y debe ser atestiguada. Esto significa que usted debe proporcionar la evidencia "documentada" de las necesidades de su propiedad.

4. La evidencia siguiente debe ser proporcionada con respecto a la desigualdad de asuntos de evaluación

La proporción de la evaluación de la propiedad es más que el nivel de mediana de evaluación de una muestra razonable y representativa de otras propiedades en el distrito de evaluación; La proporción de la Evaluación de la propiedad es más que el nivel de mediana de evaluación de una muestra de propiedades en el distrito de evaluación que consiste en un número razonable de otras propiedades situó asimismo a, o de la misma clase general de carácter como, la propiedad sujeta a la protesta; o el valor valorado de la propiedad es más que la mediana valoró valor de un número razonable de propiedades comparables apropiadamente ajustado. Esto también aplica a bienes raíces Comerciales.

5. Evaluación independiente de Honorario

Evaluación de Honorarios Independientes: copia completa del informe de la evaluación con ventas y fotografías confirmadas de propiedades comparables. El detalle debería incluir: 1) descripción de la propiedad; 2) ubicación; 3) área del terreno/y del edificio; 4) año construido; 5) otorgante / donante; 6) fecha de contrato número de instrumento; 7) precio de ventas; 8) términos de financiación; 9) base de venta; 10) origen / confirmado.

6. Opinión de Valor del Corredor

Un BPO es el valor estimado de una propiedad determinado por un corredor de bienes raíces.

BIENES RAÍCES COMERCIALES

1. La venta de la Propiedad sujeta

Declaración de contrato de venta fechado y firmado, incluyendo la descripción de la propiedad que será transferida, con el número de instrumento, si fue vendida durante los 3 últimos años.

2. Método de Ingresos

Recibo de renta del año anterior, total de ingresos de renta (típicamente 3 años de datos). Contrato de renta con la cantidad de renta, concesiones de arrendamiento, costo del contrato, ocupación histórica hasta enero 1 del año actual.

3. Método de Costo

Contrato de la construcción, firmado y fechado incluyendo la descripción del trabajo hecho. Documento certificado A.I.A. G702 o el equivalente detallado. La documentación debe reflejar los costos grandes y chicos (Los registros de IRS pueden ser necesarios).

4. Método de Mercado:

Proporcione las ventas comparables de propiedades que son de construcción semejante, el uso, el tamaño y la forma, la edad, los servicios, la ubicación, declarando, y la disponibilidad versátil.

5. Evaluación independiente de Honorario

Evaluación de Honorarios Independientes: copia completa del informe de la evaluación con ventas y fotografías confirmadas de propiedades comparables. El detalle debería incluir: 1) descripción de la propiedad; 2) ubicación; 3) área del terreno/y del edificio; 4) año construido; 5) otorgante / donante; 6) fecha de contrato número de instrumento; 7) precio de ventas; 8) términos de financiación; 9) base de venta; 10) origen / confirmado.

6. Opinión de Valor del Corredor

Un BPO es el valor estimado de una propiedad determinado por un corredor de bienes raíces.

PROPIEDAD PERSONAL DE NEGOCIOS

El Distrito de Evaluación o el ARB deben tener evidencia para hacer una resolución en todos los casos de propiedades personales de Negocio que aparecen ante ellos. Normalmente la forma de documentos pertinentes de importancia son: 1) hojas de balance; 2) control de inventario, registros de contabilidad, archivo diario y libro mayor que enseñen las adquisiciones anuales de compra; 3) costo por las declaraciones del contador público; 4) contratos de renta de la propiedad; 5) una declaración de la política y los procedimientos de contabilidad general, especialmente en relación con la capitalización y la política de gastos, y también debe hacer frente a los métodos de inventario y si el inventario físico es igual inventario contable; 6) la base de la amortización; y 7) un tercer partido de la confirmación por escrito del dueño o agente de alquiler si el negocio ha dejado de operar y de los activos han sido eliminados antes del 1º de enero. Para preguntas relacionadas con la propiedad y los cambios de dirección para las cuentas BPP, comuníquese al 214-631-7406.

DALLAS CENTRAL APPRAISAL DISTRICT

Exención General

Usted puede calificar para esta exención si ha poseído y ocupado la propiedad como su residencia principal en la fecha en que solicita la exención y usted y su cónyuge no han reclamado una exención de residencia en otra propiedad en Texas o en el exterior de Texas para la aplicación del año que está aplicando. Usted está obligado a incluir, junto con la solicitud, una copia de su licencia de conducir o tarjeta de identificación de Texas. Usted puede estar exento de este requisito si usted vive en un centro que provee servicios para la salud, la enfermedad o el envejecimiento (se requiere prueba), o es un participante certificado del Programa de Confidencialidad de Domicilio (ACP), administrado por la Procuraduría General para víctimas de violencia familiar, asalto sexual o acoso (prueba de la participación es necesario). La dirección que aparece en su licencia de conducir o tarjeta de identificación de Texas debe **coincidir** con la dirección de casa. Este requisito no es obligatorio si usted tiene una licencia de conducir bajo §521.121 (c) o §521.1211 para jueces y cónyuge federales o estatales u oficiales de paz, o para los miembros en servicio activo de las fuerzas armadas de Estados Unidos y su cónyuge.

Edad 65 años o más o Exención para Propietarios Discapacitados

Si usted tiene 65 años o más o esta discapacitado y vive en su residencia principal, puede calificar para una exención adicional. Si califica para ambas exenciones, debe escoger uno o el otro, usted no puede recibir ambas exenciones de la misma entidad fiscal. Una vez que usted recibe cualquiera exención de edad 65 o más o discapacitado, Califica para un impuesto limitado al distrito escolar de su residencia y para cualquier otra entidad del impuesto (condado, la ciudad, o distrito especial) que ha adoptado la opción de límite de valor local. Si compra otra casa, puede transferir el porcentaje de impuestos de escuela que pagó, basado en el límite de impuesto de su casa anterior, a la nueva casa. Exención de edad 65 o más y exención de límite de impuestos escolares puede transferir al cónyuge sobreviviente, si el cónyuge fue por lo menos 55 años de la edad cuando el cónyuge se falleció y vive y posee la propiedad. La exención de la incapacidad y el límite de impuesto de la escuela no transfieren al cónyuge sobreviviente para impuestos de escuela. Sin embargo, si el Condado, la Ciudad o el Colegio han adoptado el límite de impuesto, el cónyuge sobreviviente, si por lo menos tiene 55 años de la edad y vive y poseen la propiedad, puede retener el límite de impuesto, pero no la exención. El límite de impuesto de la persona discapacitada puede transferirse al cónyuge sobreviviente para los impuestos escolares y para otras entidades que hayan adoptado un límite de impuesto, si el cónyuge tenía al menos 55 años de edad cuando el cónyuge murió y vive y es propietario de la propiedad.

Exención de discapacitado para Veterano

Veterano discapacitado, cónyuge sobreviviente o hijo (Código Tributario §11.22): Si usted es un veterano que fue deshabilitado mientras servía en las fuerzas armadas de Estados Unidos o el cónyuge sobreviviente o hijo (menor de 18 años de edad y soltero) de un veterano discapacitado o de un miembro de las fuerzas armadas que fue asesinado mientras estaba en servicio activo, usted puede calificar para esta exención. Usted debe ser un residente de Texas, con calificación de discapacidad del veterano de al menos 10%. Usted puede solicitar esta exención a cualquier propiedad que usted posee desde el 1º de enero.

100% veterano discapacitado o cónyuge sobreviviente (Código Tributario §11.131): Usted puede calificar para una exención del valor total de su residencia familiar, si usted es un veterano discapacitado que recibe del Departamento de Asuntos de Veteranos de EE.UU. o su sucesor 100% compensación por incapacidad debido a una discapacidad relacionada con el servicio y una calificación de 100% inempleabilidad discapacidad o individual. El beneficio puede extenderse a un cónyuge sobreviviente después de la muerte del veterano con ciertas restricciones.

Veterano discapacitado o cónyuge sobreviviente con una residencia donada (Código Tributario §11.133): Un veterano discapacitado que tenga un grado de discapacidad inferior al 100 por ciento, tiene derecho a una exención del pago de impuestos de un porcentaje del valor de tasación del veterano deshabilitado residencia familiar con igual grado de discapacidad del veterano discapacitado si la residencia familiar fue donada a los veteranos discapacitados por una organización de caridad, o no más del 50% del valor en la fecha de la donación. El beneficio puede extenderse a un cónyuge sobreviviente después de la muerte del veterano con ciertas restricciones.

Cónyuge sobreviviente de un veterano muerto en combate (Código Tributario §11.132): La cónyuge sobreviviente casada con un miembro de las fuerzas armadas de Estados Unidos muertos en combate o herido en el cumplimiento del deber tiene derecho a una exención de impuestos sobre el valor total de la tasación de la residencia familiar del cónyuge si el cónyuge sobreviviente no ha vuelto a casar después de la muerte del miembro de las fuerzas armadas.

Cónyuge sobreviviente de un socorrista muerto en el cumplimiento del deber (Código Tributario §11.134): Un cónyuge sobreviviente casado con un socorrista muerto en el cumplimiento del deber tiene derecho a una exención de impuestos del valor total de tasación de la residencia familiar del cónyuge sobreviviente si el cónyuge sobreviviente no se ha vuelto a casar desde la muerte del socorrista.

Propiedad Heredera es propiedad de uno o más individuos, donde al menos un propietario reclama la propiedad como residencia, y la propiedad fue adquirida por testamento, transferencia por escritura de muerte o sin testamento. Un propietario heredero no identificado específicamente como el propietario de la residencia en una escritura u otro instrumento registrado en el condado donde se encuentra la propiedad debe proporcionar documentación para calificar para la exención de residencia.

Cambio de Propietario o cambios de dirección de envío

Para preguntas de propietario o cambios de dirección de envío, Contacte a nuestro departamento de Servicio de atención al cliente al 214-631-0910 o al Propiedad Registra/Departamento de Exención en 214-631-1342, antes de archivar una protesta de propietario o exención. Para solicitar un cambio de propiedad o dirección de envío, envíe una petición escrita a Dallas Central Appraisal District, atención: Property Records Division, 2949 N. Stemmons Frwy., Dallas, TX 75247-6195 o contacte a support.dallascad.org para presentar una solicitud en línea. Si la nota de evaluación refleja su nombre como propietario y usted no ha archivado para una exención, contacta por favor Servicio de atención al cliente al 214-631-0910 para solicitar una aplicación o visite nuestro sitio web, www.dallascad.org para imprimir una aplicación o puede aplicar en nuestra página de web si califica con los requerimientos. Si su nombre no es reflejado en la nota, la propiedad debe ser actualizada antes que la aplicación pueda ser engendrada. Contacte por favor Registros de Propiedad en 214-631-1342 para tener la propiedad actualizada corregida. Si la nota de evaluación no refleja una exención para que usted ya haya hecho aplicación, permite por favor 60 días de la fecha que es enviada para procesar la aplicación. Puede verificar nuestro sitio web, www.dallascad.org o Servicio de atención al cliente al 214-631-0910 para preguntar acerca del estatus. Si solicitó una exención y recibió una carta de negación, contacte por favor el Departamento de Exención en 214-631-1342 antes de archivar una protesta de exención. Si su residencia fue comprada después de 1º de enero de este año, usted no calificará para una exención de patrimonio familiar hasta el año siguiente. Las aplicaciones son enviadas a nuevos propietarios alrededor de la primera semana de febrero cada año. Si su nota de evaluación refleja una exención de patrimonio familiar, pero una exención no es listada para la ciudad en la que reside, la ciudad no puede ofrecer una exención de patrimonio familiar. Nuestro sitio web o la oficina del impuesto de la ciudad pueden confirmar esta información. Visite nuestro sitio web para obtener más información acerca de todas las exenciones. **No hay que pagar** para someter una solicitud.

Límite de Valor - Limitación de Valor Tasado

Código Fiscal de la Propiedad de Texas, § 23.23, establece que una propiedad residencial se limita a un aumento del 10% Reglas: 1) Las limitaciones toman efecto un año después que Usted recibió la Exención de Residencia; 2) Las limitaciones no se aplican a las nuevas mejoras agregado en ese año (es decir, las adiciones, piscinas, garajes); 3) Las limitaciones son removidas cuando la propiedad se vende; 4) Las limitaciones se muestran en el aviso "Límite de Valor"; 5) Todas las exenciones otorgadas se restan del Límite de Valor en vez del Valor de Mercado; 6) Límite de Valor menos las exenciones aplicables igualan el valor imponible; 7) El Límite de Valor no es una limitación por vida. 8) Bienes inmuebles sin homestead cuyo valor de tasación fue igual o menor que el valor establecido por el Contralor de Texas según el Código Tributario §23.231, el valor de tasación puede aumentarse solo en un 20% más cualquier nueva mejora para el año en curso, para bienes inmuebles calificados.