

Estudio comparativo sobre el impuesto a la propiedad en 50 estados

En conjunto con el Centro para la Excelencia Fiscal de Minnesota

EL INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE SUELO ha publicado la última edición de su informe anual sobre tasas del impuesto a la propiedad en los 50 estados de los Estados Unidos, el cual incluye un nuevo análisis sobre la forma en que las comunidades recaudan ingresos para poder prestar los servicios públicos básicos.

El *Estudio comparativo sobre el impuesto a la propiedad en 50 estados*, elaborado en conjunto con el Centro para la Excelencia Fiscal de Minnesota, releva las tasas impositivas efectivas (es decir, el pago del impuesto como porcentaje del valor de mercado) aplicables a propiedades residenciales, comerciales, industriales y de apartamentos en más de 100 ciudades de los Estados Unidos.

Por primera vez, el informe analiza por qué las tasas impositivas varían de una ciudad a otra, teniendo en cuenta factores tales como el nivel de dependencia de los impuestos a la propiedad en comparación con otros ingresos (como el impuesto a las ventas), la variación en los valores inmobiliarios, el tratamiento diferencial que se les otorga a las propiedades residenciales y comerciales, y el nivel de gasto público municipal. El informe analiza, además, el impacto de las restricciones al avalúo del impuesto a la propiedad, que limitan a los gobiernos municipales y distorsionan las tasas impositivas para los propietarios de inmuebles con valores similares.

“El impuesto a la propiedad es una fuente de ingresos fundamental para que los gobiernos municipales brinden servicios, desde los relacionados con la educación hasta la seguridad pública”, indica Joan Youngman, presidente del Departamento de Valuación y Tributación del Instituto Lincoln. “Este informe brinda un panorama general sobre los impuestos a la propiedad en las distintas ciudades, y representa un avance hacia una imagen más completa de la forma en que las comunidades cumplen con su responsabilidad de servir a los ciudadanos”.

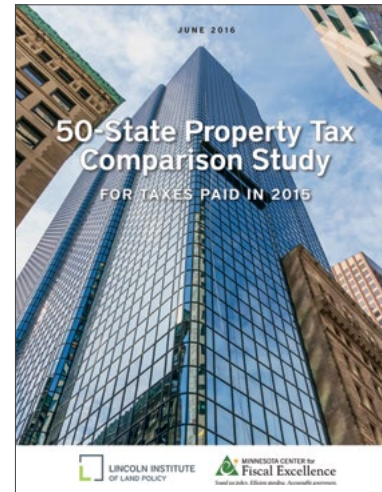
Bridgeport, Connecticut, continúa ocupando el primer puesto entre las tasas más altas del impuesto a la propiedad para hogares de valor promedio, lo

que refleja una gran dependencia del impuesto a la propiedad (los residentes no pagan impuesto a las ventas o impuesto a las ganancias). En el otro extremo, Birmingham, Alabama, ocupa el cuarto puesto entre las tasas más bajas del impuesto a la propiedad, pero el total de los impuestos municipales es un 27 por ciento mayor que en Bridgeport si se tienen en cuenta el impuesto a las ventas, el impuesto a las ganancias y otros gravámenes municipales. Otras ciudades con tasas altas del impuesto a la propiedad, tales como Detroit (en el segundo lugar) y Milwaukee (en el quinto lugar), presentan valores inmobiliarios bajos, lo que requiere tasas impositivas relativamente altas para poder suplir siquiera los servicios públicos más básicos.

La Ciudad de Nueva York ocupa el primer puesto entre las tasas más altas del impuesto a la propiedad para apartamentos, lo que refleja la “tasa de clasificación” tan alta de la ciudad, es decir, la medida en que promueve la ocupación de viviendas por parte de sus propietarios en lugar de otros tipos de propiedades. En la Ciudad de Nueva York, la tasa impositiva aplicable a los apartamentos es más de cinco veces mayor que la aplicable a un hogar de valor promedio.

Cuando se trata de inmuebles con fines comerciales, Detroit, Nueva York y Providence, Rhode Island, poseen las tasas impositivas más altas, aunque los factores que inciden en esta realidad son diferentes en cada ciudad. En Detroit, los valores inmobiliarios bajos requieren tasas impositivas más altas para poder financiar los servicios públicos en una ciudad que lucha por salir adelante. En el candente mercado inmobiliario de Nueva York, los gestores de políticas han decidido proteger a los propietarios de viviendas y pasar la carga impositiva a los inmuebles comerciales. Finalmente, la ciudad de Providence históricamente ha dependido en gran manera del impuesto a la propiedad, en comparación con otras fuentes de recaudación municipal.

El informe también analiza el efecto de las restricciones a los avalúos, que limitan la capacidad de las ciudades de



Junio 2016 / 107 páginas / PDF / Gratuito
Cómo descargarlo: www.lincolninst.edu/pubs

revaluar las propiedades con el fin de reflejar más exactamente los aumentos en el valor de mercado. Por ejemplo, en Long Beach, California, el propietario de una vivienda que compró recientemente paga un 40 por ciento más que una persona que ha sido propietaria de la misma vivienda durante 14 años, lo que representa la mayor disparidad en todo el país. La Ciudad de Nueva York ocupa el segundo lugar, con un 37 por ciento de disparidad, y Los Ángeles se encuentra en el tercer lugar, con un 35 por ciento.

El Instituto Lincoln y el Centro para la Excelencia Fiscal de Minnesota han producido en conjunto el *Estudio comparativo sobre el impuesto a la propiedad en 50 estados* durante los últimos cinco años. El último informe, elaborado a partir de datos del año 2015, se encuentra disponible en el subcentro “Características significativas del impuesto a la propiedad” del Instituto Lincoln, que ofrece información detallada acerca del impuesto a la propiedad en los 50 estados y en el Distrito de Columbia.

Este estudio puede utilizarse para realizar una mayor investigación sobre los efectos dinámicos que generan los impuestos a la propiedad, tales como la medida en que las tasas impositivas aplicables al comercio o a la industria influyen a los responsables a la hora de decidir dónde ubicar sus negocios, o la relación existente entre las tasas impositivas y la proporción de suelo no gravado o exento de impuestos en las ciudades.

Tasas más altas del impuesto a la propiedad para hogares de valor promedio (2015)

1	Bridgeport (CT)	3,88%	Causa: Alto nivel de dependencia del impuesto a la propiedad.
2	Detroit (MI)	3,81%	Causa: Valores inmobiliarios bajos.
3	Aurora (IL)	3,72%	Causa: Alto nivel de dependencia del impuesto a la propiedad.
4	Newark (NJ)	3,05%	Causa: Alto nivel de dependencia del impuesto a la propiedad.
5	Milwaukee (WI)	2,68%	Causa: Valores inmobiliarios bajos, alto nivel de dependencia del impuesto a la propiedad.

Tasas más bajas del impuesto a la propiedad para hogares de valor promedio (2015)

49	Boston (MA)	0,67%	Causa: La clasificación pasa la carga impositiva a los negocios, valores inmobiliarios altos.
50	Birmingham (AL)	0,66%	Causa: Bajo nivel de dependencia del impuesto a la propiedad, la clasificación pasa la carga impositiva a los negocios.
51	Denver (CO)	0,66%	Causa: Bajo nivel de dependencia del impuesto a la propiedad, clasificación, valores inmobiliarios altos.
52	Cheyenne (WY)	0,65%	Causa: Bajo nivel de dependencia del impuesto a la propiedad.
53	Honolulu (HI)	0,30%	Causa: Valores inmobiliarios altos, bajo nivel del gasto público municipal, clasificación.

Tasas efectivas más altas del impuesto a la propiedad para inmuebles comerciales de 1 millón de dólares

1	Detroit (MI)	4,13%	Causa: Valores inmobiliarios bajos.
2	Nueva York (NY)	3,96%	Causa: Alto nivel del gasto público municipal, la clasificación pasa la carga impositiva a los negocios.
3	Providence (RI)	3,71%	Causa: Alto nivel de dependencia del impuesto a la propiedad.
4	Chicago (IL)	3,60%	Causa: La clasificación pasa la carga impositiva a los negocios, alto nivel del gasto público municipal.
5	Bridgeport (CT)	3,59%	Causa: Alto nivel de dependencia del impuesto a la propiedad.

Tasas efectivas más bajas del impuesto a la propiedad para inmuebles comerciales de 1 millón de dólares

49	Virginia Beach (VA)	1,03%	Causa: Valores inmobiliarios altos, bajo nivel del gasto público municipal.
50	Billings (MT)	1,01%	Causa: Bajo nivel del gasto público municipal.
51	Honolulu (HI)	0,91%	Causa: Valores inmobiliarios altos, bajo nivel del gasto público municipal.
52	Seattle (WA)	0,88%	Causa: Valores inmobiliarios altos, bajo nivel de dependencia del impuesto a la propiedad.
53	Cheyenne (WY)	0,64%	Causa: Bajo nivel de dependencia del impuesto a la propiedad.