



## La Tesorería del Condado de Kent le puede ayudar a entender el proceso de impuestos sobre bienes inmuebles en situación morosa

---

### ¿Cómo funciona el proceso de ejecución fiscal?

Si los impuestos del año en curso, facturados por la tesorería local de su ciudad o municipio el 1 de julio y el 1 de diciembre, se dejan sin pagar, estos impuestos impagados se envían a la Tesorería del Condado de Kent **en situación morosa** para iniciar el proceso de cobro el 1 de marzo de cada año (Importante: las fechas en los pueblos locales pueden variar).

En Michigan, los impuestos locales sobre bienes inmuebles se envían dos veces al año - los impuestos sobre bienes inmuebles de verano el 1 de julio, y los impuestos sobre bienes inmuebles de invierno el 1 de diciembre, con vencimiento en la fecha establecida por cada unidad local.

***¿Qué ocurre si no cumplo con la fecha de vencimiento de los impuestos sobre bienes inmuebles locales de mi ciudad, municipio, o pueblo?*** En caso de no poder efectuar el pago completo antes del 1 de marzo, entonces el impuesto sobre bienes inmuebles se considerará en situación morosa y se entregará a la Tesorería del Condado de Kent el 1 de marzo. A partir del 1 de marzo, se aplicará una penalización de intereses adicionales al saldo pendiente de forma retroactiva. También se incluye una tasa única de administración del impuesto sobre bienes inmuebles del condado del 4%. **En algunas ciudades o pueblos, según sus estatutos, las fechas de vencimiento son diferentes.** Póngase en contacto con su tesorería local o la tesorería recaudadora para esa información.

**Si sus impuestos están en situación morosa o de incautación,** debe efectuar los pagos a la Tesorería del Condado de Kent. Siempre pague primero los impuestos del año más antiguo - en la Tesorería del CONDADO.

NO PAGUE los impuestos morosos a la tesorería local de su ciudad o municipio. La Tesorería del Condado de Kent ofrece planes de pago, así como la opción de efectuar pagos parciales en cualquier momento. Todos los intereses y tasas legales todavía se aplicarán al saldo impago.

**¿Qué significa la “incautación”? ¿Quiere decir que pierdo la propiedad?** La fecha de incautación cada año es el 1 de marzo - un año después de que los impuestos se entregan a la tesorería del condado en situación morosa. **Esto no significa que usted haya perdido su propiedad.** La “incautación,” según se define en las leyes de impuestos sobre bienes inmuebles, significa que su propiedad se está PREPARANDO para la ejecución fiscal el 31 de marzo después de la fecha de incautación - un año más tarde. Es decir, tiene 2 años y 1 mes para pagar sus impuestos morosos para evitar la ejecución. Por ejemplo, si un contribuyente no pagó los impuestos sobre bienes inmuebles en 2022, la tesorería del condado ejecutará la propiedad el 1 de abril de 2025.

**¿Qué pasa en la fecha de “incautación”?** El condado tiene la obligación de añadir una tasa de búsqueda del título de la propiedad de \$175, una tasa de registro de \$60, más intereses adicionales a su factura de impuestos. Usted debe pagar la factura completa de impuestos morosos antes del 1 de marzo para evitar estos cobros. Se añaden estas tasas el día 1 de marzo, y la tasa de interés también se aumenta del 1% al 1.5%.

**¿Informamos a los propietarios por adelantado de las tasas e intereses que se deben sobre la propiedad en riesgo de ejecución fiscal?** Por supuesto. Más de seis veces según la ley estatal (incluido por correo certificado), y la Tesorería del Condado de Kent realiza intentos adicionales de notificar a los propietarios de propiedades con impuestos sobre bienes inmuebles en situación morosa, incluido el envío de las declaraciones trimestrales por correo de primera clase, y una visita presencial a la propiedad. La Tesorería del Condado de Kent se toma muy en serio el derecho al proceso debido de los propietarios. Los avisos legales se deben hacer llegar de forma adecuada a los propietarios y a todas las partes interesadas en la propiedad, sino la ejecución fiscal se debe retener.

**¿Se puede ejecutar una propiedad heredada que está en el proceso de validación testamentaria?** Si hay un caso abierto de validación testamentaria que la familia está intentando resolver actualmente, el tribunal puede aplazar la sentencia de ejecución fiscal.

---

**¿Qué pasa si no recibí una factura de impuestos? ¿Sigo siendo responsable de los impuestos?** Sí. Aunque la tesorería recaudadora local envía facturas de impuestos a todos los contribuyentes conocidos, si la factura de impuestos se devuelve debido a una dirección o nombre incorrecto, usted como propietario sigue siendo responsable del impuesto. El hecho de no recibir una factura de impuestos no alivia la carga fiscal. Si usted no ha recibido una factura de impuestos o ha recibido las facturas con retraso, debe contactar con su tesorería o la oficina del tasador local para comprobar que tienen el nombre y la dirección correcta del propietario a efectos de facturación.

### **¿Alguna vez ha comprobado su situación de exención PRE?**

La Exención por Residencia Principal (PRE, por *Principal Residence Exemption*) exime a una residencia del impuesto recaudado por un distrito escolar local para fines del funcionamiento de las escuelas hasta 18 mills. Para solicitar la PRE, **una persona debe ser residente de Michigan, propietario, y ocupar la propiedad como su residencia principal.** “Residencia Principal” significa el lugar en el que el propietario de la propiedad tiene su hogar verdadero, fijo, y permanente y al que, siempre que esté ausente, tiene la intención de regresar y que seguirá siendo su residencia principal hasta que se establezca otra residencia principal. La PRE es una ley distinta al Crédito Fiscal por Viviendas (*Homestead Property Tax Credit*), que se presenta de forma anual con su Declaración de Impuestos sobre la Renta de Personas Físicas en Michigan. Su situación de PRE afecta el importe del impuesto sobre bienes inmuebles. Importante: su situación PRE se determina por la unidad local de gobierno: su ciudad o municipio.

**¿Cuáles son los documentos que indican que una persona ocupa una vivienda fija y permanente como su residencia principal?** Esta lista no es exhaustiva y ningún documento es especialmente determinante. Al fin y al cabo, corresponde al contribuyente demostrar su elegibilidad para la exención fiscal. Si la propiedad es la residencia principal de una persona, esa persona debe poder presentar amplia documentación en la que figura la dirección de la parcela en cuestión y que coincide con la residencia principal de la persona. La ocupación de una residencia principal es más que solo declarar la intención de residir en ella. La intención de una persona se refleja en la dirección que figura en los siguientes documentos: licencia de conducir; registro de inscripción para votar; registro del vehículo; declaraciones de impuestos sobre la renta donde figura la dirección postal; facturas de servicios públicos que muestran servicio activo a lo largo del año y la dirección postal y la persona a la que se envían la facturas; cuentas bancarias/de crédito en las que figuran compras en la misma zona que la propiedad;

---

facturas médicas de doctores en la misma zona que la propiedad; y/o pólizas de seguro.

### **¿Podría tener derecho a otras exenciones?**

Usted podría cumplir los requisitos para una exención de impuestos sobre bienes inmuebles que podría reducir o eliminar los futuros impuestos. Para averiguar si usted cumple los requisitos para recibir ayuda con sus impuestos sobre bienes inmuebles a través de programas de exención de impuestos, póngase en contacto con la oficina del tasador de su ciudad o municipio. La Tesorería del Condado de Kent no puede conceder exenciones de impuestos. Esto se debe hacer con su ciudad, municipio, o pueblo local.

Alivio de impuestos sobre bienes inmuebles:

- Solicitud de aplazamiento de impuestos
- Exenciones de impuestos sobre bienes inmuebles – se determinan por el municipio local como una “Exención para veteranos con discapacidad” o una “Exención por pobreza”.

### **Mis impuestos sobre bienes inmuebles son demasiado elevados. ¿Cómo puedo disputar el valor imponible?**

Póngase en contacto con la oficina del tasador en la ciudad, municipio, o pueblo donde se encuentra su propiedad, y podrán ayudarle con el proceso de disputa.

### **Impuestos de invierno en Michigan - Impuestos de verano en Michigan**

- La parte confusa de los impuestos sobre bienes inmuebles en Michigan es cómo se recaudan. Se dividen en dos facturas: la factura de impuestos de verano que sale el 1 de julio de cada año y la factura de impuestos de invierno que sale el 1 de diciembre de cada año. Muchas personas que compran casas en Michigan creen que se pagan los impuestos correspondientes a los seis meses anteriores. Esto es incorrecto. La factura de impuestos de verano va desde el 1 de julio del año en curso hasta el 30 de junio del próximo año. La factura de impuestos de invierno va desde el 1 de diciembre del año en curso hasta el 30 de noviembre del próximo año. Ambas facturas se tratan de un año completo. El proceso es incluso más confuso porque cada ciudad hace sus impuestos de invierno/verano de manera diferente. En Michigan, nuestras facturas de impuestos sobre bienes inmuebles cubren:
    - Impuestos de la ciudad
-

- Impuestos del condado
- Tasa de millaje para escuelas
- Tasa de millaje para calles
- Tasa de millaje para departamentos de bomberos
- Tasa de millaje para departamentos de policía
- Y varias otras tasas de millaje - (en el Condado de Kent hay cinco tasas de millaje adicionales)

Recuerde - si usted quiere saber cuánto será su futura factura de impuestos, llame al departamento de tesorería local para obtener una cifra aproximada. Lo más importante es sumar las facturas de impuestos de invierno y verano para poder ver el total.

**¿Cómo puedo confirmar la recepción del pago?** Si ha pagado con cheque, debe ponerse en contacto primero con su banco para confirmar que el cheque se ha cobrado. Si usted deposita sus impuestos con un tercero, debe ponerse en contacto con la compañía hipotecaria o de depósito en garantía. Como contribuyente, usted es responsable del pago de los impuestos.

### **Dificultades financieras**

**Los aplazamientos por dificultades financieras** están diseñados para aplazar la fecha de ejecución fiscal durante no más de un año para aquellos propietarios que **estén trabajando de forma activa** para ponerse al día con los impuestos sobre bienes inmuebles en situación morosa. Aviso legal: La presentación de una Solicitud de Aplazamiento por Dificultades Financieras no garantiza su aprobación.

### **¿Quién puede solicitar el aplazamiento por dificultades financieras?**

Cualquier persona que sea propietario o posea un título de propiedad (por escritura registrada o contrato inmobiliario). Debe ocupar la propiedad como su residencia principal. Debe demostrar o presentar pruebas de dificultades financieras significativas.

**\*Debe cumplir estas tres condiciones.**

### **Si recibí una prórroga el año pasado, ¿puedo solicitarla de nuevo?**

El Aplazamiento por Dificultades Financieras es un **aplazamiento único**. Si usted recibió una prórroga por

---

dificultades financieras el año pasado, pagó los impuestos morosos en su totalidad, y todavía se enfrenta a dificultades financieras, entonces puede volver a solicitar el aplazamiento.

### **¿La Solicitud de Aplazamiento de la Ejecución Fiscal de una Propiedad por Dificultades Financieras**

#### **Significativas va a reducir o eliminar mis impuestos?**

**No.** Una vez que los impuestos sobre bienes inmuebles se facturan, según la ley estatal, no se pueden reducir por la Tesorería del Condado de Kent. Los intereses y tasas se seguirán acumulando durante el período de prórroga.

**¿Cuál es el plazo para solicitar una Prórroga por Dificultades Financieras?** Antes del 31 de marzo (y cuanto antes mejor - porque existe un proceso de revisión para todas las solicitudes).

### **Hechos y mitos sobre la ejecución fiscal**

- La ejecución fiscal arruina los puntajes de crédito. **Falso**
  - Los impuestos sobre bienes inmuebles siguen a la propiedad, no al propietario. **Verdadero**
  - La ejecución hipotecaria y la ejecución fiscal por gravamen de impuestos sobre bienes inmuebles son iguales. **Falso**
  - La ejecución fiscal es un proceso altamente regulado. **Verdadero**
-

## Definiciones relacionadas con la ejecución:

- **Incautación:** No es una ejecución fiscal. La incautación ocurre cuando una persona no ha pagado los impuestos sobre bienes inmuebles, y la tesorería del condado inicia el proceso de ejecución fiscal sobre la propiedad el 1 de marzo del año después de que los impuestos entran en situación morosa.
- **Ejecución fiscal:** La venta de una propiedad por orden del tribunal debido al impago de las obligaciones fiscales por parte del propietario.
- **Morosidad:** La incapacidad de pagar los impuestos sobre bienes inmuebles en el plazo debido.
- **Propiedad deteriorada:** Una propiedad que está en malas condiciones y requiere reformas.
- **Gravamen fiscal:** Una demanda legal contra una propiedad por impuestos sobre bienes inmuebles sin pagar; puede ser un gravamen por el IRS o la tesorería estatal. Prohíbe la venta o la refinanciación de la propiedad hasta que se paguen los impuestos y se elimine el gravamen.

## ¿Cómo puedo pagar mis impuestos morosos?

En línea en <https://payments.mykentcounty.com>

- con cheque electrónico (*e-Check-ACH*), comisión de \$0
- con tarjeta de crédito, comisión del 2.98%
- Por correo - con cheque o giro postal
- En la aplicación móvil: *myKentCounty* - para Android o Apple
- En persona - en efectivo, con cheque, o con tarjeta de débito/crédito

Para más información, póngase en contacto con la Tesorería del Condado de Kent al (616) 632-7500.

**Peter MacGregor - Tesorero del Condado de Kent**

---