



A Tradition of Stewardship  
A Commitment to Service

**Assessor-Recorder-County Clerk**  
Assessor Division

1127 First Street, Suite 128  
Napa, CA 94559-2931

(707) 253-4467  
Fax: (707) 253-6171

**JOHN TUTEUR**  
**ASSESSOR-RECORDER-COUNTY CLERK**

## REVALORACIÓN DE CALAMIDAD, DIFERIMIENTO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD E OPCIONES PARA RECONSTRUIR

Las leyes de impuestos sobre propiedades de California proporcionan un mecanismo para que el asesor ajuste los valores evaluados para reconocer la destrucción causada por una calamidad o desgracia que daña la propiedad real o personal. Para calificar para un ajuste de calamidad, la propiedad debe haber sufrido daños de más de \$ 10,000 y el propietario debe presentar un formulario de reclamo ante el Asesor dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de la calamidad. Las calamidades no incluyen el daño que ocurre con el tiempo, como daños por termitas, movimientos graduales de la tierra o enfermedades de la viña como la filoxera. Existen reglas levemente diferentes que se aplican dependiendo de si el daño es causado por un evento generalizado que resulta en la proclamación del desastre por parte del Gobernador o por una desgracia específica a la propiedad.

Una vez que el tasador descubre o es notificado de la catástrofe por el dueño de la propiedad, los medios o las autoridades locales, enviarán un formulario de reclamación al propietario de la propiedad. El formulario de reclamo cuestiona el tipo de desastre, la fecha de ocurrencia y un estimado de lo que será el costo de la reparación. Después de que se devuelva el formulario de reclamación, un tasador de bienes raíces puede visitar la propiedad para documentar el alcance del daño y para discutir el programa de reparación con el propietario. El valor facturado de la base del año de la propiedad según la Propuesta 13 se reducirá a partir de la fecha del daño o destrucción para reflejar el porcentaje de daño que sufrió la propiedad. Si una estructura fue completamente destruida, el valor será eliminado. Se enviará una corrección de balance al auditor del condado, lo que dará como resultado una factura de impuestos más baja si aún se debe o un reembolso si ya se ha pagado.

El valor se reduce o elimina durante el tiempo en que la propiedad se encuentra en un estado de deterioro y luego se restablece cuando se repara la propiedad. Si la estructura se restaura a su condición original, el valor de la base del año según la Proposición 13 original se registra más el factor de tiempo apropiado. Si se construye una mejor calidad o una estructura más grande como reemplazo, se otorga crédito para el valor de la base del año de la mejora original y luego se agrega valor adicional para el valor de mercado actual de la estructura mejorada o mayor. En el caso de una casa manufacturera destruida instalada antes de 1980 que estaba pagando una tarifa de registro a Sacramento, la casa de reemplazo irá en los rollos de impuestos a la propiedad, pero el valor se inscribirá para que los impuestos a la propiedad no excedan el monto del registro del año previo.

Propietarios cuyas propiedades fueron destruidas o sufrieron daños a más del 50% del valor justo de mercado de la propiedad en la fecha del daño son elegibles para transferir su valor de base anual a una propiedad de reemplazo en el Condado de Napa dentro de los 5 años de la fecha del daño a su propiedad. Si un propietario desea transferir su valor de base anual a otro condado, los siguientes condados aceptarán transferencias del valor de base anual de las propiedades afectadas del Condado de Napa: Contra Costa, Los Ángeles, Modoc, Orange, San Francisco, Santa Clara, Solano, Sonoma, Sutter y Ventura. Las solicitudes de transferencia de base de Calamidad están disponibles en la División del Tasador del Condado de Napa

Propietarios de propiedades que sufrieron daños calificados en los incendios del Complejo del Incendio de Napa de octubre 2017 también pueden solicitar retrasar el pago de la primera cuota del 10 de diciembre 2017 de su factura de impuestos a la propiedad 2017-2018. Una solicitud de aplazamiento debe presentarse con el reclamo de reevaluación de calamidad a más tardar el 10 de diciembre 2017. Los impuestos se postergarán hasta los 30 días posteriores a la recepción de una factura corregida que refleje la reducción temporal del valor causada por los incendios.

Si tiene alguna pregunta, comuníquese con el asesor del condado de Napa John Tuteur al 707.253.4459 o por correo electrónico [john.tuteur@countyofnapa.org](mailto:john.tuteur@countyofnapa.org)