

Preguntas frecuentes de reevaluación

¿Por qué el condado de Harnett está reevaluando los valores de las propiedades?

La ley de Carolina del Norte exige que todos los condados vuelvan a tasar los bienes raíces una vez cada ocho años. Los condados pueden establecer su programa de revalorización cada cuatro años si la Junta de Comisionados lo vota. El condado de Harnett se encuentra en un ciclo de reevaluación de cuatro años. La última reevaluación del condado de Harnett entró en vigor el 1 de enero de 2022.

¿Por qué se acorta el ciclo de reevaluación de ocho años a cuatro años?

Para un condado de rápido crecimiento como Harnett, un ciclo de ocho años crea una oportunidad para que se desarrollen las desigualdades y, por lo general, conduce a cambios mucho más grandes e impredecibles en los valores de las propiedades. Un ciclo más corto reduce las posibilidades de que esto suceda y ayuda a que los impuestos sobre la propiedad sean más equitativos, predecibles y manejables.

¿Qué es la Reevaluación 2026?

La Reevaluación de 2026 es el proceso de actualizar los valores de los bienes raíces para reflejar el valor de mercado actual. Los bienes raíces incluyen todos los terrenos baldíos y mejorados, ya sean residenciales, comerciales, agrícolas o industriales. La reevaluación no incluye bienes muebles como barcos, aviones o vehículos de motor.

¿Cuándo ocurrirá la reevaluación? ¿Cuándo entrará en vigor?

La fecha de vigencia de la reevaluación es el 1 de enero de 2026. Se enviará por correo un aviso de cambio de valor a los contribuyentes en marzo de 2026, momento en el cual actualizaremos todos los bienes raíces a los nuevos valores tasados. Los nuevos valores se utilizarán para calcular las facturas de impuestos a partir del verano de 2026 y permanecerán vigentes hasta la próxima reevaluación en 2030, con algunas excepciones, como nuevas construcciones, adiciones y eliminaciones de bienes raíces.

¿Qué es el “valor de mercado”?

El valor de mercado es el precio más probable que se vendiera una propiedad en un mercado abierto y competitivo entre un comprador y un vendedor dispuestos.

¿Necesito devolver el aviso de reevaluación?

Si está satisfecho con su valor, NO necesita devolver nada. Estamos obligados a dar aviso de los cambios de valor y este aviso es para informarle del nuevo valor tasado.

Si obtengo o tengo mi propia tasación, ¿eso cambiará o afectará mi valor?

No recomendamos obtener una nueva tasación, pero si tiene una tasación reciente, podemos revisarla para verificar los elementos estructurales y otros datos de su hogar.

(es decir, pies cuadrados, cantidad de habitaciones/baños, etc.). La revisión puede hacer que su valor aumente, disminuya o no cambie en absoluto.

¿Qué factores harán que el valor aumente o disminuya?

Los factores que afectan el valor se basan en las ventas calificadas más recientes entre un comprador dispuesto y un vendedor de la propiedad comparable en su área durante los últimos 12 a 24 meses.

¿Alguien visitó nuestra propiedad? ¿Usaron fotografías aéreas?

Enviamos tasadores de campo para visitar cada parcela mejorada en el condado entre enero de 2024 y febrero de 2025. También usamos fotografías aéreas, datos GIS, mapas de Google y muchos otros recursos para ayudar en esta reevaluación.

¿Cuánto tiempo antes de que se establezca contacto después de enviar una apelación?

Recibiremos apelaciones electrónicamente y por correo. Luego, las apelaciones se clasifican por área y los datos se ingresan en nuestro programa para realizar un seguimiento adecuado de las apelaciones en todo el condado. Una vez que esto sea completado, comenzaremos a comunicarnos con los contribuyentes en referencia a sus inquietudes. Algunos problemas pueden resolverse mediante llamadas telefónicas o visitas/revisiones del sitio.

¿Se transfieren las exenciones (ancianos/veteranos) en la propiedad?

Sí, si ha solicitado y ha sido aprobado para una exención para ancianos o veteranos, esto se traslada a los años siguientes. En caso de que haya un cambio en sus ingresos o un cambio de propietario, la exención puede verse afectada y debe notificar a nuestra oficina.

¿Puedo llamar y hablar con alguien sobre mi apelación?

Puede hablar con un tasador, pero si desea apelar o solicitar la revisión/visita al sitio de un tasador, DEBE completar el formulario de apelación en línea en www.harnett.org/tax/real-estate-appraisal u obtener una copia en nuestra oficina. Esto es necesario para realizar un seguimiento adecuado de todas las apelaciones y garantizar que las inquietudes de los contribuyentes se aborden de manera oportuna y coherente.

¿Cuándo puedo apelar mi valor?

Las apelaciones deben presentarse en la oficina de impuestos en persona o en línea dentro de los 30 días posteriores a la fecha de notificación. Se alienta a los contribuyentes a presentar su apelación dentro de los 30 días para garantizar que podamos abordar cualquier problema con su propiedad.

Si no estoy de acuerdo con el valor basado en la revisión de la apelación por parte del asesor, ¿cuál es el próximo paso en el proceso de apelación?

Si no está de acuerdo con la revisión del tasador de que el valor asignado a su propiedad no es el verdadero valor de mercado, el proceso de apelación es el siguiente:

- Se le programará una audiencia con la Junta de Igualación y Revisión del Condado de Harnett.
- Comisión de Impuestos a la Propiedad de Carolina del Norte
- Corte de Apelaciones de Carolina del Norte

Si no está de acuerdo con la decisión de la Junta, tendrá 30 días para presentar una apelación ante la Comisión de Impuestos sobre la Propiedad de Carolina del Norte en Raleigh. Se proporcionarán instrucciones sobre cómo apelar ante la Comisión de Impuestos sobre la Propiedad de Carolina del Norte en la carta que reciba de la Junta de Igualación y Revisión.

¿Necesito asistir a mi audiencia de apelación?

Puede asistir en persona ante la Junta de Igualación y Revisión, pero no es obligatorio. Si no puede asistir en la fecha y hora establecidas por el Secretario de la Junta, su caso aún se escuchará. La Junta revisará toda la documentación enviada con respecto a su caso y le enviará una decisión por correo.

¿Cuánto tardan en completarse las revisiones de apelación?

Las revisiones de apelaciones pueden demorar entre 30 y 120 días y dependen en gran medida de cuántas apelaciones se presenten en un vecindario.

¿Cuándo comienzan las audiencias de apelación?

Se espera que las audiencias de la Junta de Igualación y Revisión comiencen en abril de 2026.

Razones válidas para apelar -

- La evaluación excede sustancialmente el valor real de mercado de la propiedad
- La evaluación es inconsistente con el valor de mercado de propiedades similares dentro de su área de mercado

Razones no válidas para apelar -

- El valor de tasación aumentó/disminuyó demasiado en comparación con el valor de tasación de 2022
- El valor tasado es demasiado alto
- La capacidad financiera del propietario para pagar impuestos
- Los impuestos son demasiado altos

¿Cómo beneficia la reevaluación a los propietarios de viviendas?

Las facturas de impuestos sobre la propiedad se basan en valores catastrales. Sin revaluaciones periódicas, algunos propietarios pagarían relativamente más mientras que otros pagarían relativamente menos. La reevaluación restablece los valores de la propiedad a su valor de mercado actual para que la carga del impuesto sobre la propiedad sea equitativa para todos los contribuyentes.

¿Cómo puedo ver la información de mi propiedad?

Puede ver la información en
<https://tax.harnett.org/PublicWebAccess/> o
www.gis.harnett.org/gisviewer