

IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Resumen:

Los impuestos de propiedad residenciales se calculan aplicando la tasa de impuestos adoptado por La Mesa de Supervisores del Condado, basados en los requisitos de la tasa anual, por cada \$100 a la valoración de la propiedad. Si la propiedad tiene un valor efectivo total de \$100,000, la valoración tasada de propiedad residencial seria 10% o \$10,000 y dado que la tasa de impuesto es \$2.5016, entonces el cálculo actual de la propiedad residencial del Condado seria:

$$(\$100,000 \times 10\%) / 100 \times \$2.5016 = \$250.16$$

Un aumento o disminución del avalúo solo, no equivale a mayor o menor cargos.

El año fiscal es el calendario del año en que el impuesto se aplica en lugar del año fiscal del gobierno.

Por ejemplo: El año Fiscal 2017 es el impuesto recaudado en el calendario del año 2017 (Agosto del 2017) para el presupuesto del año fiscal 2017/2018 (que comienza el 1 de Julio del 2017 y termina el 30 de Junio del 2018).

Análisis:

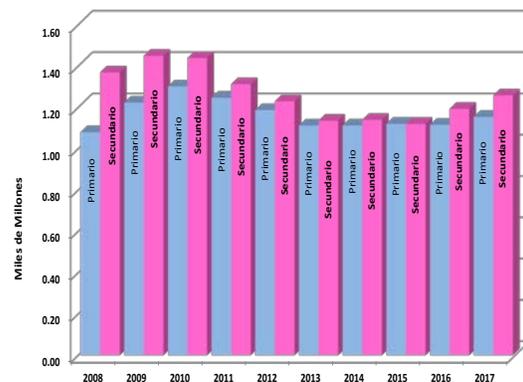
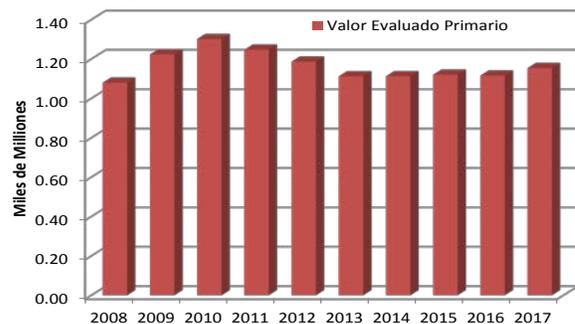
Valoración Evaluada

Principal: La valoración primaria evaluada es una valoración legislativa, la cual forma parte de la fórmula al determinar impuestos para operaciones generales (Fondo General). En el año fiscal 2017 (año fiscal 2017/18), la red primaria avalúo aumento de \$38,090,182 a \$1.154 mil millones, incluyendo la nueva construcción, con el 1.46%, o \$16,804,155, atribuido a la nueva construcción.

Secundario: La evaluación fiscal secundaria es la base para el servicio de la deuda del Condado (si es aplicable), y las contribuciones del Distrito de la Biblioteca y el Distrito de Control de Inundaciones. La valoración secundaria también aumento en \$38,090,182 a \$1.154 mil millones, incluyendo la nueva construcción en comparación con el año tributario 2016.

El gráfico a la derecha muestra diez años de historia de avalúos de redes primarias y secundarias del Condado (en mil millones). El gráfico muestra claramente que los valores de los años fiscales actuales para la primaria y secundaria están bajos en comparación con el año fiscal del 2010 por el -11.31% y -12.56% respectivamente.

El grafico siguiente muestra una historia de diez años de avalúos de red primaria del condado (fondo general) por año fiscal.



(CONTINUACION) IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Las tasas de impuestos:

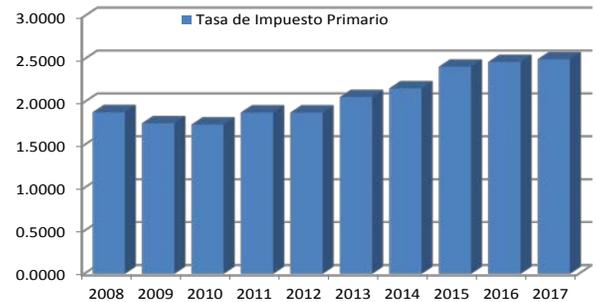
Principal: El Condado impone impuestos sobre la propiedad para el fondo general en las cuotas primarias y los impuestos se usan para servicios gubernamentales generales. La historia de los impuestos durante los últimos dieciocho (18) años ha sido la siguiente: a partir del año fiscal 1997/98 hasta el 2004/05 el Condado tenía una tasa de impuestos constante de \$2.318 por cada \$100 del valor evaluado. En el año fiscal 2005/06 a través de 2010/11, el Condado ha reducido la tasa de impuestos cada año llegando a un \$1.7397 por \$100 de valor evaluado. Año Fiscal 2011/12 fue el primer año en más de quince (15) años, en cual el Condado aumento la tasa de impuesto a \$1.8798.

El año fiscal 2012/13, a pesar del aumento en el costo de los servicios, la Mesa de Supervisores decidió mantener la misma tasa de impuestos de \$1.8798 por \$100 del valor evaluado. Sin embargo, esta tendencia no es sostenible en una base anual y para el año fiscal 2013/14, la Mesa de Supervisores opto incrementar la tasa de impuestos de \$2.0606 por cada \$100 del valor evaluado para mantener el cobro del año fiscal 2012/13, excluyendo las nuevas construcciones. El año fiscal 2014/15, la Mesa de Supervisores opto por incrementar la tasa de impuestos primaria a \$2.1608 para mantener el cobro del año fiscal 2013/14, excluyendo las nuevas construcciones. Para el año fiscal 2015/2016, la Mesa de Supervisores opto incrementar la tasa de impuestos a \$2.4132, excluyendo las nuevas construcciones. Para el año fiscal 2016/17, la Mesa de Supervisores incremento la tasa de impuestos a \$2.4684. Para el año fiscal 2017/18, la Mesa de Supervisores incremento la tasa de impuestos a \$2.5016.

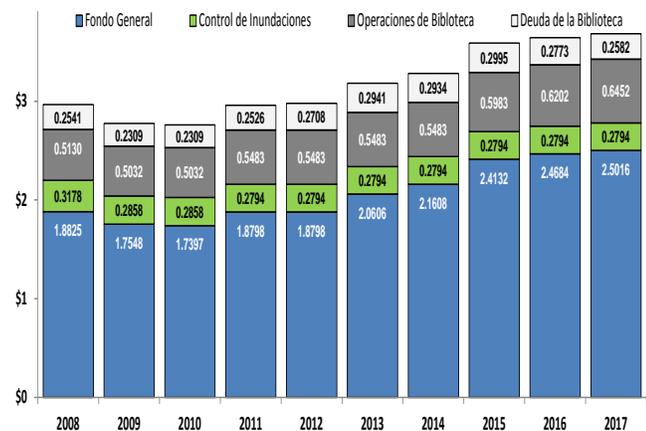
Secundario:

Distrito de la Biblioteca: El Distrito de la Biblioteca cobra impuestos para la operación y mantenimiento de las bibliotecas y sistemas bibliotecarios. El Distrito contribuye las evaluaciones secundarias. La historia de los impuestos en los últimos dieciocho (18) años han sido los siguientes: de los años fiscales 1997/98 a través de 2003/04, el distrito tuvo una tasa de impuestos constante de \$0.5040 dólares por cada \$100 de valor evaluado. En el año fiscal 2004/05, el distrito aumento la tasa de \$0.5740 dólares, coincidiendo con el plan maestro de la Biblioteca. Este impuesto se mantuvo constante hasta el año fiscal 2008/09 cuando se redujo a \$0.5130 dólares, la tasa continuó siendo reducida hasta el año fiscal 2009/10 hasta \$0.5032 y esa tasa se mantuvo en el año fiscal 2010/11. Siguiendo la tendencia establecida por el Fondo General, debido a la disminución de la valuación fiscal, la tasa aumento a \$0.5483 para el año fiscal 2011/12 y sigo a ese ritmo para el año fiscal 2014/15. El distrito incremento la tasa a \$0.5983.

El siguiente gráfico muestra diez años de historia de los impuestos de propiedad primaria (fondo general) por año de impuestos.



El siguiente gráfico muestra diez años de historia de tasas de impuestos sobre la propiedad del Condado primaria y secundaria.





(CONTINUACION) IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Las tasas de impuestos (Concluido):

Para el año fiscal 2015/16. Para el año fiscal 2016/17 la tasa incremento a \$0.6202. La tasa incremento a \$0.6452 para el año fiscal 2017/18.

Deuda de la Biblioteca: La Biblioteca del Distrito también cobra impuestos a la propiedad por un voto aprobado para la iniciativa de adquirir y construir nuevas instalaciones de la biblioteca. El Distrito contribuye las evaluaciones secundarias. Este impuesto es idéntico a la cantidad necesaria para el pago anual de dos emisiones de bonos a partir del 2005. Inicialmente el impuesto requerido fue de \$0.3400 en el año fiscal 2006/07 y se redujo gradualmente hasta \$0.2309 dólares durante el año fiscal 2010/11. Una vez más, principalmente debido a la disminución en el valor de las propiedades y con el fin de cumplir con el pago requerido la tasa se elevo a \$0.2526 dólares en el año fiscal 2011/12, y una vez más aumento en el año fiscal 2012/13 a \$0.2708 por cada \$100 de valuación evaluado. Con el fin de cumplir con la obligación de la deuda, la tasa de impuesto se incremento una vez más a \$0.2941 por cada \$100 de valuación evaluada para el año fiscal 2013/14. La tasa se redujo a \$0.2934 para el año fiscal 2014/15. Para el año fiscal 2015/16, la tasa de impuesto se incrementó a \$0.2995. En 2016, el bono excepcional principal fue reducido utilizando dinero en efectivo disponible y completando un segundo reembolso de bonos más restantes que disminuye la tasa a \$0.2773 para el año fiscal 2016/17. Para el año fiscal 2017/18 la tasa una vez más disminuyó a \$0.2582.

Distrito de Control de Inundaciones: El Distrito de Control de Inundaciones cobra impuestos a la propiedad para la adquisición, construcción, operación y mantenimiento de los sistemas de control de inundaciones, esta tasa es actualmente de \$0.2794 por cada \$100 de valor evaluado. La tasa de impuesto se ha mantenido consistente en \$0.2794 dólares desde el año fiscal 2011/12.

Cobros

Principal: Hay una limitación estricta de la cantidad que el condado puede imponer como un impuesto a la propiedad primaria. ARS 42-147051 establece que este impuesto estará limitado a un incremento de 2% respecto a la máxima tasa permitida primaria del año anterior, además de aumentos por una ganancia de valoración en la propiedad que no paguen contribuciones del año anterior (nueva construcción). Aunque el condado no adopta la máxima tasa permitida primaria de un año para el otro, el aumento del 2% permitido se basa en la máxima tasa permitida primaria del año anterior. La ganancia de valoración en la propiedad es el factor que está incluido en el cálculo para tener en cuenta todas las construcciones nuevas y cualquier propiedad adicional añadido dentro del condado.

Esta limitación de cobro se reajusto por la sesión legislativa del presupuesto del Estado en el año fiscal 2006/07. La ley legislativa fue aprobada y se reajusto el cálculo que fue utilizado para la limitación del año fiscal de 2005 (año fiscal 2005/06). La carga máxima cambio para igualar la tasa actual del año anterior del Condado, más un 2%, más la nueva construcción. Si la comunidad estaba al máximo, no hubo impacto. Esto solo afecto a las comunidades que no estaban al máximo. El Condado de Yuma había conservado históricamente su capacidad de recaudación a través de la planificación financiera.

(CONTINUACION) IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Cobros (Continuación):

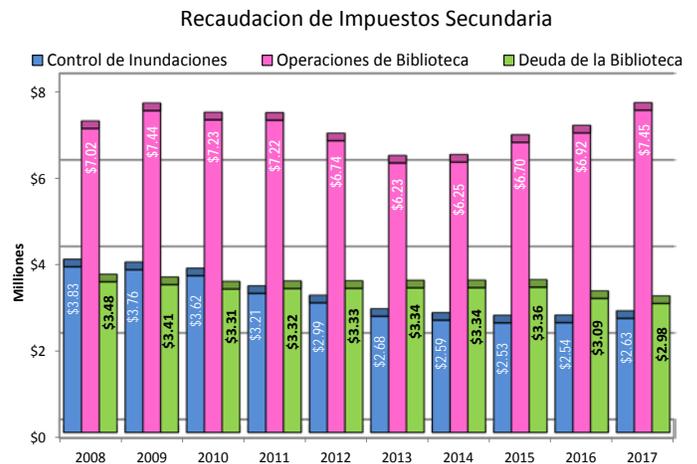
Para el año fiscal 2017-18, la tasa de impuesto sobre la propiedad primaria adoptada aumento a \$28,871,277 en comparación de \$27,548,119 en el año fiscal 2016-17.

El impuesto adoptado es 4.8% superior al último año fiscal (2016/17).

El gráfico a la derecha muestra los aumentos de propiedad primaria del condado durante los últimos diez (10) años.



Secundario: No existe una limitación legal a la cantidad que un condado puede cobrar como impuesto a la propiedad secundaria. Sin embargo, la Mesa de Supervisores del Condado ha reconocido que mantener una tarifa establecida puede aumentar drásticamente los impuestos de propiedad de los individuos en momentos de apreciación de valor de estimación. Para supervisar mejor esto y mantener la confianza al cliente (el público), la Mesa de Supervisores ha dirigido al Administrador del Condado, al Distrito de la Biblioteca y el Distrito de Control de Inundaciones para llevar una póliza de autocontrol para la aprobación de la Mesa del Condado y poner limitaciones locales sobre estos impuestos, similares a los impuestos fiscales primarios de limitaciones de las propiedades.



La tasa de las bibliotecas del distrito tienen un red aumento de \$410,759 dólares (servicio de la deuda de las bibliotecas está incluido); y el distrito de Control de inundaciones aumento un 3.9% o \$98,605 dólares.

Ingresos: La oficina del Tesorero es responsable de la recolección y distribución de impuestos sobre la propiedad para el Condado, las Ciudades y Pueblos, Colegio, escuela, Distritos Especiales y Distritos de Mejoramiento dentro del Condado.

La recaudación de impuestos de propiedad se estima que se mantendrá por encima del promedio histórico de 97.8%. Para el año fiscal 2017/18 los ingresos de impuestos de las propiedades anticipadas se derivan de la siguiente fórmula:

$$\text{Contribución de impuesto} \times 95.7\% \text{ tasa recogida} + \text{colecciones del año anterior}$$

Los ingresos totales de impuestos a la propiedad de \$42.3 millones representan el 26.8% de los ingresos totales. Se estima que va a aumentar por 3.4% o \$1,380,651 en comparación con las proyecciones del último año fiscal 2016/17.

Las colecciones de ingresos de impuestos a la propiedad del fondo general se estiman aumentar el 2.8% o \$762,155 en comparación con las proyecciones del año fiscal 2016/17.



(CONCLUSION) IMPUESTOS DE PROPIEDAD

Cobros(Concluido):

Las colecciones de ingresos de impuestos de el Distrito de Control de Inundaciones se calculan que para disminuir ligeramente -0.2% o (\$4,222) en comparación de las proyecciones del último año fiscal 2016/17.

Las recaudaciones del impuesto de la propiedad de el Distrito de la Biblioteca para las operaciones y la deuda de el servicio se estima un aumento de 3.7% o \$375,827 en comparación de las proyecciones del último año fiscal 2016/17

El siguiente gráfico muestra el impuesto total de propiedad por los últimos cinco (5) años. El interés acumulado no está incluido.

Los ingresos de impuestos de propiedad del Condado - en Millones (Evaluación Permitido)									
	2010/11	2011-12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	
Fondo General - Primaria	\$ 22.1	\$ 23.2	\$ 22.1	\$ 22.5	\$ 24.0	\$ 26.8	\$ 26.9	\$ 27.6	
Cambio del año anterior	4.7%	4.7%	-4.5%	1.8%	6.4%	12.0%	0.1%	2.8%	
Control de Inundaciones - Secundaria	3.5	3.2	3.0	2.7	2.6	2.5	2.5	2.5	
Cambio del año anterior	-4.9%	-9.4%	-7.4%	-10.2%	-2.2%	-3.6%	1.0%	-0.2%	
Operaciones de la Biblioteca - Secundaria	10.3	10.4	10.0	9.4	9.6	10.0	9.7	10.1	
Cambio del año anterior	-4.0%	1.1%	-4.3%	-5.7%	1.9%	4.0%	-2.9%	3.9%	
Impuesto total de propiedad	\$ 36.0	\$ 36.8	\$ 35.1	\$ 34.6	\$ 36.2	\$ 39.3	\$ 39.1	\$ 40.2	