

Preguntas frecuentes: Nueva construcción, valor tasado e impuestos

1. Con tanta construcción en Madison, nuestro impuesto debe estar aumentando a un ritmo rápido. Hay grúas por todas partes. ¿Por qué necesitaríamos aumentarlo más?

Desde el 2011, la legislatura estatal ha limitado los aumentos de impuestos de Madison a lo que llama "nuevas construcciones netas". La nueva construcción neta es la cantidad de construcción nueva que ocurrió dentro del municipio en el año anterior menos el valor de cualquier demolición. Esta cantidad neta se divide por el valor total igualado del año anterior¹ (que es derivado por el Departamento de Hacienda) para determinar el porcentaje permitido para aplicar en aumento al impuesto. Este porcentaje, junto con cualquier aumento que pueda resultar del cierre de distritos de financiamiento incremental de impuestos (TIF por sus siglas en inglés), determina el límite del impuesto antes del ajuste.

A continuación se enumera el valor igualado, la nueva construcción neta y el aumento porcentual de los cinco años anteriores. Es de destacar que el mayor aumento porcentual del impuesto se produjo en el 2022, con un 2.37%. Como puede ver en el cuadro a continuación, este aumento no sigue el ritmo del crecimiento de Madison en términos de costos y prestación de servicios. Como referencia, se proporcionan las tasas de inflación del índice de precios al consumidor.

Año	Valor Igualado	Nueva Construcción Neta	% de Aumento de Impuestos	Tasa de Inflación
2023	\$39,024,059,200	\$864,933,400	2.22%	3.4%
2022	\$32,940,368,400	\$780,438,600	2.37%	6.5%
2021	\$33,036,794,000	\$508,251,200	1.54%	7%
2020	\$30,910,698,000	\$614,695,800	1.99%	1.4%
2019	\$28,727,407,800	\$641,177,800	2.23%	1.6%

2. ¿Un aumento en mi evaluación no significa que hay más dinero disponible para el presupuesto de la Ciudad?

Primero, es importante señalar que cuando los contribuyentes reciben su factura de impuestos a la propiedad por correo, la porción de la factura de impuestos que corresponde a la Ciudad es solo alrededor del 35%. El resto de la factura se destina a otras jurisdicciones fiscales, incluidas las Escuelas Públicas de Madison, el Condado de Dane y el Madison Area Technical College.

¹ El estado de Wisconsin iguala los valores entre los municipios en un esfuerzo por hacerlos uniformes en todas las jurisdicciones. El proceso de igualación del Departamento de Hacienda se basa en análisis de ventas, valoraciones de propiedades, informes locales y otros factores para calcular el valor total de mercado de la propiedad en cada comunidad. Vea la información interactiva del Departamento de Hacienda aquí: <https://www.revenue.wi.gov/Pages/SLF/EqualizedValue.aspx>.

La tasa de impuestos (autoridad presupuestaria municipal) generalmente sólo se incrementa mediante nuevas construcciones netas y/o un referéndum. El aumento de las cuotas no aumenta la autoridad presupuestaria. Las evaluaciones determinan la tasa impositiva y qué proporción del impuesto paga una propiedad.

Cada año, los órganos de gobierno de las distintas entidades tributarias, incluida la Ciudad, analizan cuánto impuesto a la propiedad les permitirá recaudar el estado (que, como se explicó anteriormente, es mucho menor que el crecimiento en los gastos de servicios) y proponen presupuestos para el próximo año. Para determinar la cantidad que pueden gastar en servicios, suman todas las fuentes de ingresos esperadas, tales como ayudas estatales e impuestos compartidos, derechos de licencia y matrícula. El monto total que se recaudará a través de los impuestos a la propiedad, que se denomina "gravamen fiscal", lo determina el estado mediante la fórmula neta de nueva construcción descrita anteriormente. Luego se aumenta el impuesto multiplicando el valor de todas las propiedades en la Ciudad por un porcentaje, llamado tasa de impuestos. La tasa es la misma para todos los propietarios. Cuando esta tasa de impuestos se aplica al valor de todas las propiedades sujetas a impuestos en la Ciudad, totalizará la cantidad exacta de dinero que los límites del impuesto estatal permitirán a la Ciudad gastar en servicios.

La tasa de impuestos se calcula simplemente dividiendo la cantidad de impuestos permitidos por el valor tasado total de todas las propiedades sujetas a impuestos en la Ciudad.

$$\text{Tasa de impuestos} = \text{Impuesto} \div \text{Valor tasado total}$$

Una vez que se establece la tasa, el valor tasado de su propiedad se utiliza para determinar la parte del impuesto que contribuye su propiedad. La tasa de impuestos, cuando se multiplica por el valor tasado de la propiedad, equivale a lo que se debe en impuestos: la factura de impuestos. La tasa de impuestos a menudo se expresa en términos de dólares por mil, o como una "Tasa del impuesto en milésimos de dólar".

Generalmente, si el valor tasado de una propiedad aumenta, los impuestos para esa propiedad no aumentan en la misma cantidad en dólares. Se supone que las evaluaciones son neutrales en términos de ingresos, por lo que un aumento en la evaluación no necesariamente corresponde a un aumento en los impuestos. Se espera que el crecimiento de la recaudación de impuestos para las jurisdicciones fiscales locales sea mucho menor que el aumento del valor de las propiedades. En general, valores más altos resultarán en una tasa impositiva más baja, mientras que las ayudas estatales y los créditos fiscales también influirán en los impuestos a la propiedad.

Debido a esto, la tasa de impuestos de la Ciudad (o tasa del impuesto en milésimos de dólar) en realidad ha disminuido en los últimos años. Así que si el impuesto a la propiedad de un contribuyente ha aumentado, es probable que se deba a que el valor de esa propiedad ha aumentado en relación con el de otros propietarios locales.

Como ejemplo de cómo difieren el valor y los impuestos, el valor de la vivienda promedio aumentó un 6.4% en el 2021 con respecto al 2020 (de \$315,200 a \$335,200), mientras que los impuestos sobre la vivienda promedio (antes de que se apliquen los créditos fiscales estatales) aumentaron un 1.9% (de \$7,641 a \$7,817). Después de aplicar los créditos fiscales estatales, el cambio fue solo del 0.12% (el crédito de lotería aumentó un 57% entre 2020 y 2021).

3. ¿Qué efecto tendrá un aumento del impuesto en mis impuestos?

Un impuesto aumentado significa que la Ciudad tiene más presupuesto para aplicar a las necesidades municipales. La ley estatal sólo permite un aumento del monto en dólares del impuesto. Si esto ocurre, ese monto incrementado en dólares se aplicará a los impuestos a la propiedad. En otras palabras, el aumento del presupuesto se cubrirá con impuestos a la propiedad. Hay aproximadamente 80,000 parcelas sujetas a impuestos en la Ciudad. Esto significa que cada parcela vería un aumento en los impuestos proporcional al valor de la propiedad. Por ejemplo, en promedio... los propietarios de propiedades comerciales pagarán más impuestos porque el valor de su propiedad es más alto, mientras que los propietarios residenciales pagarán menos porque el valor de su propiedad es más bajo.