

Preguntas Frecuentes sobre la Reevaluación de la Propiedad Personal de la Casa Móvil

¿Por qué se considera mi casa móvil como propiedad personal?

Las casas prefabricadas, también conocidas como casas móviles, pueden clasificarse como bienes raíces o bienes personales. Según la N.C.G.S. 105-273 si cumplen ciertos requisitos (estructura residencial; enganche, ruedas y ejes retirados; colocados sobre cimentación permanente; terreno y vivienda propiedad del mismo propietario)

¿Por qué el condado de Harnett está reevaluando el valor de las propiedades personales de casas móviles?

Antes de la revaloración de bienes raíces de 2026, el Departamento de Impuestos detectó la necesidad de mejoras en los procesos para la valoración de casas móviles de bienes personales. Los bienes muebles están obligados por el N.C.G.S. 105-285 a ser evaluados anualmente a partir del 1 de enero. Esta evaluación anual se estaba realizando, sin embargo, el Anexo de Valores, establecido originalmente en 1998, utilizado para tasar estas casas móviles de bienes personales, no había sido revisado desde su adopción. Sin embargo, las casas móviles inmobiliarias (bienes raíces) se han evaluado en un Anexo de Valores actualizado cada 4 años. La actualización del Anexo de Valores de los bienes personales resuelve la inequidad en las evaluaciones entre las distintas clases de propiedades en el condado de Harnett en el futuro.

¿Qué es el "valor de mercado"?

N.C.G.S. 105-283 establece: "Toda propiedad, inmobiliaria y personal, será, en la medida de lo posible, tasada o valorada a su verdadero valor en dinero." El verdadero valor en dinero es "el precio estimado en términos de dinero al que la propiedad cambiaría de manos entre un comprador dispuesto y financieramente capaz y un vendedor dispuesto, sin que ninguno esté bajo ninguna obligación de comprar o vender y ambos tengan un conocimiento razonable de todos los usos para lo que la propiedad está adaptada y para lo que puede ser utilizada."

¿Por qué recibo un aviso de valor?

Cada año, la factura fiscal suele servir como aviso de valor para todos los bienes muebles en el condado de Harnett. Dado que estas mejoras en los procesos de valoración de las casas móviles de propiedad personal han provocado un gran cambio en las valoraciones, el Departamento de Impuestos consideró prudente enviar un aviso separado de cambio de valor a

los propietarios para permitir apelaciones antes de que se emitan facturas fiscales para estas propiedades en 2026.

¿Recibiré un aviso de valor cada año?

El Departamento de Impuestos no enviará notificaciones de valor anualmente, pero es importante tener en cuenta que tu casa móvil será valorada en años posteriores a partir del 1 de enero y que la factura de impuestos actuará como tu aviso de valor en el futuro.

¿Qué información se considera para calcular el valor tasado?

De acuerdo con la N.C.G.S. 105-317.1, los principales factores considerados para las valoraciones de casas móviles se enumeran a continuación, así como en el Anexo de Valores de Casas Móviles de Propiedad Personal de 2026, publicado en la página web del Departamento de Impuestos.

- Tamaño (Metros cuadrados)
- Edad (año de fabricación)
- Grado de calidad (construcción)
- Estado (fecha de 1 de enero anual)
- Tipo (Sencilla, doble, etc.)

¿Necesito devolver el aviso de reevaluación de valor?

Si estás de acuerdo con la valoración de tu propiedad personal que aparece en el aviso, NO necesitas devolver nada. Este valor se convertirá en el valor utilizado para calcular tu factura fiscal si no se presenta ninguna apelación antes de la fecha límite.

¿Qué hago si no estoy de acuerdo con el valor del aviso?

Si crees que el valor catastrado de 2026 que aparece en el aviso de valor no es una estimación razonable de lo que podría venderse tu casa móvil de propiedad personal en el mercado abierto a fecha de 1 de enero de 2026, tienes derecho a apelar.

Las razones válidas para apelar son:

- La tasación supera sustancialmente el valor real de mercado de la propiedad
- La valoración es inconsistente con el valor de mercado de propiedades similares dentro de tu área de mercado

¿Cuáles son las razones inválidas para apelar?

- El valor tasado aumentó o disminuyó demasiado en comparación con el valor tasado anterior
- La capacidad financiera del propietario para pagar impuestos
- Los impuestos son demasiado altos

Aunque todas estas preocupaciones son comprensibles, el único asunto que el Departamento de Impuestos puede abordar es el valor registrado.

¿Cuándo puedo apelar mi valor?

Las apelaciones deben enviarse al Departamento de Impuestos en línea, en persona o por correo antes del **8 de mayo de 2026 a las 17:00**. Se alienta a los contribuyentes a presentar su apelación para garantizar que podamos abordar cualquier problema.

¿Cuánto tiempo tarda en completarse el proceso de revisión de apelaciones?

Las revisiones de apelaciones pueden durar entre 30 y 120 días y dependen en gran medida de cuántas apelaciones se presenten y de cuántos seguimientos sean necesarios.

¿Cómo puedo presentar mi apelación de valor?

- En línea: Completa el formulario en línea y adjunta cualquier documentación utilizando el formulario de apelación en harnett.org/tax.
- Por correo: Imprime un formulario de apelación disponible en la página web del Departamento de Impuestos o contacta con el Departamento de Impuestos para que te lo envíen por correo electrónico o por correo, y envíalo por correo con cualquier documentación de apoyo a:
Departamento de Impuestos del Condado de Harnett
305 W. Cornelius Harnett Blvd
Suite 101
Lillington, NC 27546
- Presencial: Los formularios impresos de apelación están disponibles en el Departamento de Impuestos y los formularios completos con documentación de respaldo pueden presentarse en persona durante el horario de oficina en:
Departamento de Impuestos del Condado de Harnett
305 W. Cornelius Harnett Blvd
Suite 101
Lillington, NC 27546

¿Qué información de apoyo debería presentar con mi apelación?

La documentación útil incluye:

- Ventas comparables o informes de ventas comparables
- Fotos que muestran las características y el estado interior y exterior de la propiedad, incluyendo cualquier problema estructural o reparación necesaria

- Opcional: Una copia de una tasación reciente de honorarios de la propiedad, como una realizada en relación con la compra o refinanciación de la propiedad. No recomendamos solicitar una nueva tasación, pero si tienes una tasación reciente, podemos revisarla como parte del proceso de apelación.

Si no estoy de acuerdo con el valor de la revisión del recurso por parte del tasador, ¿cuál es el siguiente paso en el proceso de apelación?

Si no estás de acuerdo con la revisión del tasador de que el valor valorado sobre su propiedad personal es el valor real 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 del Impuesto sobre la Propiedad de Carolina del Norte
- Tribunal de Apelaciones de Carolina del Norte

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

¿Necesito asistir a la vista de apelación?

Puedes comparecer en persona ante la Junta de Igualación y Revisión, pero no es obligatorio. Si no puede asistir en la fecha y hora fijadas por el Secretario de la Junta, su caso será escuchado. La Junta revisará toda la documentación presentada sobre tu caso y te enviará una decisión por correo.

¿Cuándo sabré la cantidad de mi factura fiscal por esta propiedad?

La cantidad de la factura fiscal no puede determinarse hasta que se fije la tasa impositiva. La tasa impositiva la determinan las jurisdicciones del condado en función de sus necesidades presupuestarias. Las juntas directivas están obligadas a fijar el tipo impositivo antes del 30 de junio y se prevé que las facturas fiscales se envíen a principios de agosto.

¿Qué opciones de alivio fiscal hay disponibles?

Los propietarios que cumplan los requisitos pueden beneficiarse de programas de alivio del impuesto sobre la propiedad.

- Exclusión de Ancianos - excluye de los impuestos sobre la propiedad el mayor de \$25,000 o el 50% del valor tasado de la residencia permanente.

Un propietario debe cumplir los siguientes requisitos a fecha de 1 de enero:

- Persona mayor de 65 años
- Ingresos de 38.800 dólares o menos (en 2025)
- Ser propietario de la casa donde resides
- Exclusión de Persona con Discapacidad - excluye de los impuestos sobre la propiedad el mayor de 25.000 dólares o el 50% del valor tasado de la residencia permanente.

Un propietario debe cumplir los siguientes requisitos a fecha de 1 de enero:

- Ingresos de 38.800 dólares o menos (en 2025)
- Certificación de discapacidad por parte del médico
- Ser propietario de la casa donde resides
- Exclusión de Veteranos Discapacitados - excluye de los impuestos sobre la propiedad los primeros 45.000 dólares del valor tasado de la residencia permanente.

Un propietario debe cumplir los siguientes requisitos a fecha de 1 de enero:

- Licenciado honorablemente de las fuerzas armadas
- Discapacidad 100% permanente y total relacionada con el servicio (certificación por la oficina del VA)
- Ser propietario de la casa donde resides

**** Debe solicitar estos programas de alivio fiscal antes del 1 de junio.**