Publicación del Departamento de Investigación de la Tesorería del Condado Cook
Todos los Derechos Reservados

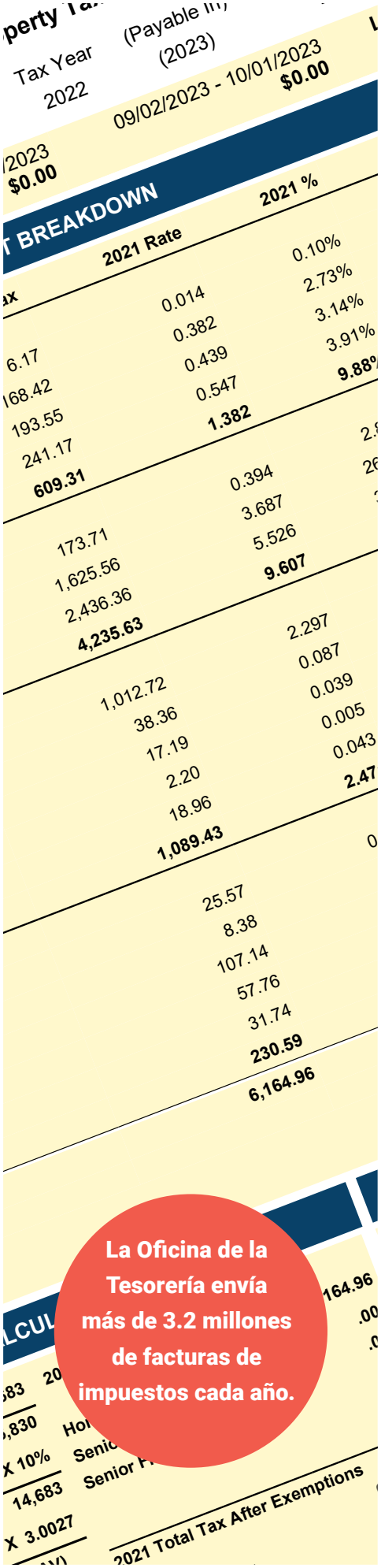
Cómo Funciona el Sistema de Impuestos a la Propiedad en Illinois

Oficina de la Tesorera del Condado Cook, Maria Pappas

Actualización: abril de 2024
(Original: agosto de 2023)

www.cookcountytreasurer.com
estudios e información útil para
los propietarios

Maria Pappas
Tesorera del Condado Cook



Introducción

Los impuestos a la propiedad han servido como una forma de financiar el gobierno en los Estados Unidos desde la fundación del país, en un momento en que ser dueño de una propiedad era sinónimo de riqueza, lo que lo convirtió en un impuesto mayormente progresivo en los siglos XVIII y XIX.

El gobierno federal y la gran mayoría de los gobiernos estatales han dejado de usar ese impuesto para financiar al gobierno, en parte porque la propiedad y la riqueza ya no están tan estrechamente vinculadas, lo que lo convierte en un impuesto regresivo en muchos casos.

Sin embargo, los impuestos a la propiedad siguen siendo una fuente importante de ingresos para los gobiernos locales.

En 40 estados de EE.UU., la mayor fuente de ingresos para los gobiernos locales es el impuesto a la propiedad, según el Centro de Investigación Pew[1].

Sigue siendo así a pesar de un creciente cuerpo de estudios que cuestionan si la carga general del impuesto a la propiedad puede distribuirse de manera equitativa, si los ingresos que genera pueden distribuirse de manera justa, y si la aplicación de los pagos de impuestos a través de las ventas de impuestos morosos afecta de manera desproporcionada a las personas de color.

En Illinois, esas preguntas han dominado el debate sobre los impuestos a la propiedad en las últimas décadas, lo que ha llevado a límites a los aumentos de los impuestos a la propiedad, una renovación del sistema de valuación del impuesto a la propiedad en el Condado Cook, reformas al código estatal de impuestos a la propiedad y cambios a la forma en que el estado distribuye los fondos de las escuelas públicas para hacer que las oportunidades educativas sean más equitativas entre las comunidades más ricas y más pobres.

1 (The Pew Charitable Trusts, 2021) https://www.pewtrusts.org/en/research-and-analysis/data-visualizations/2021/how-local-governments-raise-their-tax-dollars

Contenido

Introducción 1

Pasivos de Pensiones. 5

Tantas Agencias Gubernamentales 6

El Proceso de Impuestos a la Propiedad del Condado Cook 9

Apéndice 27

Oficinas involucradas en la tributación de la propiedad 29

Fuentes adicionales 30

Referencias 31

Glosario 33

Créditos de las fotos
Andrew Jameson, izquierda
Rachel Bires, derecha

Sin embargo, Illinois continúa dependiendo en gran medida de los impuestos a la propiedad para financiar el gobierno local, particularmente para la educación pública desde el jardín de infantes hasta el 12º grado. Históricamente, más de la mitad de los fondos de las escuelas públicas en el estado han provenido de los ingresos derivados del impuesto a la propiedad, de acuerdo a la Junta de Educación del Estado de Illinois[2,3] (Figura 1).

En Illinois, el 39% de todos los ingresos del gobierno local provienen de los impuestos a la propiedad, de acuerdo al Instituto Lincoln de Política de Tierras[4]. Eso se compara con un promedio del 30% en todo el país.

Aunque muchos otros estados dependen en mayor medida (en porcentaje de los ingresos) de los impuestos a la propiedad para financiar el gobierno local, según múltiples estudios Illinois todavía tiene las segundas tasas efectivas de impuestos a la propiedad residencial más altas de la nación[5], definidas como el porcentaje del valor de una propiedad que se paga en impuestos cada año. Solo Nueva Jersey tiene una tasa efectiva de impuesto a la propiedad más alta. (Figura 2)

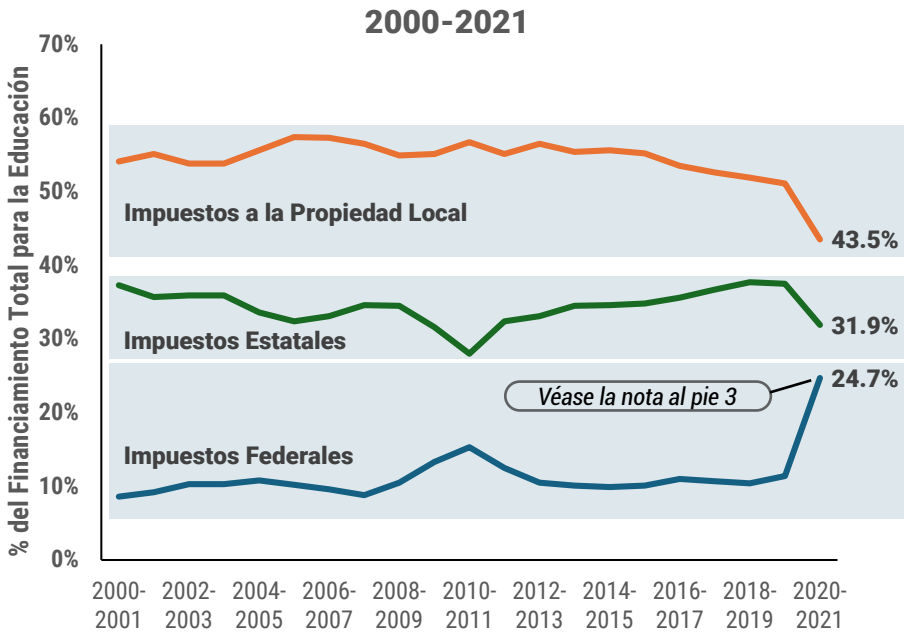


Fig. 1. Porcentaje de la financiación de la educación por jurisdicción (Fuente: Junta de Educación del Estado de Illinois)

Visto de otra manera, la mediana en la factura del impuesto a la propiedad residencial en Illinois entre 2015 y 2019 fue de $4529 en comparación con un promedio de $2551 en todo el país, según el Lincoln Institute. Esa mediana en las facturas de impuestos de Illinois es la sexta más alta del país.

Hay muchas razones por las que los impuestos a la propiedad son más altos en Illinois que en otros estados que dependen más en términos porcentuales de ese impuesto para los ingresos locales. Entre ellos: la fuerte dependencia del impuesto para el financiamiento de las escuelas, los costos descomunales asociados con la restauración de la salud financiera de los sistemas de pensiones de los trabajadores y maestros del gobierno del estado, y el alto número de gobiernos locales en el estado.

Después de que se excluyen los pagos de las pensiones de los maestros, el gobierno de Illinois paga alrededor del 24% de todos los costos de educación pública desde el jardín de infantes hasta el grado 12, según la Junta de Educación de Illinois. Ese es el nivel de inversión más bajo entre los 50 estados, según el Centro de Presupuesto y Responsabilidad Tributaria.[6]

2 (Illinois State Board of Education, 2021 Reporte Anual) https://www.isbe.net/Documents/2021-Annual-Report.pdf

3 Cuando los fondos federales para la pandemia fluían a las arcas escolares en el año escolar 2020-2021 el porcentaje de impuestos a la propiedad para la educación pública se redujeron al 43.5%, pero esa cifra volverá a aumentar en los próximos años una vez que se gasten todos los fondos de la pandemia.

4 (Lincoln Institute of Land Policy, "State-by-State Property Tax at a Glance," 2023) https://www.lincolninst.edu/research-data/data-toolkits/significant-features-property-tax/state-state-property-tax-glance

5 (Ibidem) https://www.lincolninst.edu/research-data/data-toolkits/significant-features-property-tax/state-state-property-tax-glance

6 (Illinois Report Card, 2022-2023), 2022) https://www.illinoisreportcard.com/State.aspx?source=environment&source2=revenuepercentages

Cómo Funciona el Sistema de Impuestos a la Propiedad en Illinois

$4,529

Factura mediana del impuesto a la propiedad residencial en Illinois

$2,551

Factura mediana del impuesto a la propiedad residencial en EE.UU.

Fig. 2. Los cinco principales estados de EE.UU. en términos de impuesto efectivo a la propiedad (Fuente: Instituto Lincoln de Política de Tierras)

Pasivos de Pensiones

Además, muchos municipios de Illinois tienen alguna de la deuda en pensiones no financiadas más altas de EE.UU., lo que puede resultar en fuertes aumentos de impuestos a medida que los municipios y condados toman medidas para cumplir con una ley estatal que exige que esos fondos de pensiones locales logren un financiamiento del 90%[7] en las próximas décadas. (Figura 3).

Las 15 agencias gubernamentales locales con los niveles más altos de pasivos de pensiones no financiados en el Condado Cook

Nombre de la agencia	Responsabilidad Total	Pasivo no financiado	Porcentaje de Financiamiento *
Ciudad de Chicago	$73 965 305 000	$35 436 606 937	21.03%
Escuelas Públicas de Chicago	$30 130 285 000	$16 011 799 929	38.93%
Condado Cook	$19 531 125 441	$10 837 262 891	52.71%
Dist. Metropolitano de Reclamación de Aguas	$4 170 650 000	$1 020 180 000	66.04%
Dist. Parques de Chicago	$2 931 436 000	$1 691 529 000	16.91%
Villa de Rosemont	$785 915 187	$28 771 294	54.15%
Poblado de Cicero	$593 244 407	$203 692 117	29.57%
Villa de Schaumburg	$581 210 504	$219 229 038	63.47%
Ciudad de Evanston	$569 373 515	$185 786 857	73.59%
Dist. Reserva Forestal del Condado Cook	$548 552 253	$334 111 011	38.07%
Ciudad de Elgin	$523 328 022	$194 043 835	73.92%
Villa de Oak Lawn	$505 889 070	$203 318 980	50.21%
Distrito Escolar U-46 (Elgin)	$431 703 576	$50 818 670	82.36%
Ciudad de Berwyn	$410 163 141	$41 772 166	83.36%
Villa Oak Park	$375 012 286	$139 192 803	67.35%

* Los pasivos no financiados en este gráfico se calculan sobre una base de devengo. Los fondos de pensiones individuales a menudo calculan estos números sobre una base actuarial.

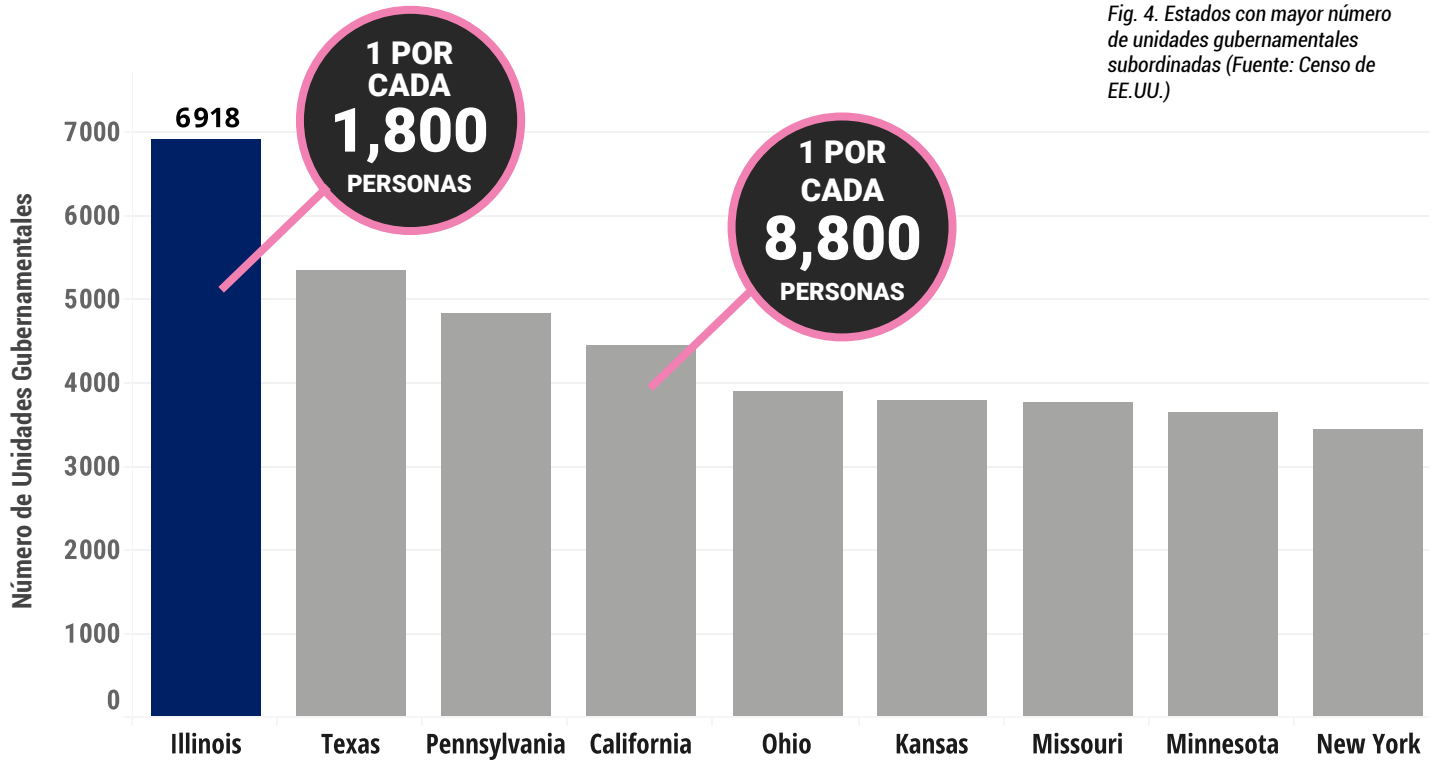
Fig. 3. Principales fuentes de pasivos por pensiones y después del empleo en el Condado Cook, IL (Fuente: Estudios Pappas, Informe de Deuda)

7 (A very difficult and unpopular decision:' Niles Village Board approves 88% increase in property-tax levy, 2021) https://www.chicagotribune.com/suburbs/niles/ct-nhs-tax-levy-tl-1223-20211216-rv5odlvwp5aqrcdlaudbllx-tvi-story.html

Cómo Funciona el Sistema de Impuestos a la Propiedad en Illinois

Tantas Agencias Gubernamentales...

Fig. 4. Estados con mayor número de unidades gubernamentales subordinadas (Fuente: Censo de EE.UU.)



Otro factor que aumenta el costo total del gobierno en Illinois es el número extraordinariamente alto de gobiernos locales en el estado. Las encuestas de la Oficina del Censo de EE.UU. y del grupo de vigilancia presupuestaria gubernamental Federación Cívica encontraron que Illinois tiene la mayor cantidad de gobiernos locales de todos los estados de la unión. Cada gobierno tiene su propia burocracia que agrega costos sobre los contribuyentes. (Figura 4)

Los gobiernos locales de todo el país tienden a depender en gran medida de los impuestos a la propiedad porque la cantidad recaudada es generalmente estable. Cuando la economía flaquea, las otras dos principales fuentes de ingresos de los gobiernos locales, los impuestos sobre las ventas y los impuestos locales sobre la renta o el ingreso, tienden a disminuir.

Los impuestos a la propiedad en muchos estados no disminuyen cuando la economía va en picada, debido a la forma en que se determinan. En esos estados, los gravámenes del impuesto a la propiedad de los gobiernos locales (que es la cantidad que los gobiernos buscan recaudar en un año determinado) se establecen después de que se elaboran los presupuestos sin tener en cuenta los altibajos en los valores de las propiedades sobre las que se pagan los impuestos. Los impuestos sobre las ventas y sobre la renta, por el contrario, se fijan en ciertos porcentajes, por lo que los ingresos de esos dos impuestos fluctúan en función de la salud financiera de los consumidores.

No hay dos sistemas de impuestos a la propiedad iguales en dos estados, y en varios estados, hay variaciones de un lugar a otro. Pero, en general, hay dos formas en que se establecen los impuestos a la propiedad en los EE.UU.

1) En muchos estados, como Illinois, Nueva York y Nueva Jersey, el gravamen (el monto total de los impuestos a la propiedad solicitados por las agencias tributarias locales) se establece primero, seguido de la tasa impositiva. Si el valor total de las propiedades locales disminuye, la tasa impositiva se establece más alta para garantizar que se recaude el gravamen completo de los propietarios.

Disminución de las cuotas **$100 000 000 a $87 500 000**	*Monto total del impuesto establecido* **$1 millón**	*Aumentos de la tasa impositiva* **1% a 1.143%**

2) En otros estados, incluido Texas, primero se evalúan las propiedades y luego se establece la tasa, determinando la cantidad de impuestos que se recaudarán. Ese método también permite a los gobiernos locales aumentar sus tarifas cuando el valor total de todas las propiedades disminuye, a menos que el estado promulgue límites estrictos a las tarifas.*

Disminución de las cuotas **$100 000 000 a $87 500 000**	*Aumentos de la tasa impositiva* **1% a 1.143%**	*Monto total del impuesto* **$1 millón**

* Muchos estados, incluidos Arizona y California, en las últimas décadas han impuesto límites más estrictos a las tasas impositivas a través de enmiendas estatutarias y constitucionales, según el Instituto Lincoln[8]. En esos estados, las facturas de impuestos a la propiedad pueden disminuir cuando el valor de las propiedades disminuye, pero también lo hacen los ingresos en un momento en que se pide a los gobiernos que hagan más.

Disminuciones en la valuación **$100 000 000 a $87 500 000**	*La tasa impositiva es limitada* **1%**	*Monto total del impuesto* **$875 000**

8 (Lincoln Institute of Land Policy, 2022) https://www.lincolninst.edu/research-data/data-toolkits/significant-features-property-tax/state-state-property-tax-glance

Cómo Funciona el Sistema de Impuestos a la Propiedad en Illinois

Una característica notable de los impuestos a la propiedad, no solo en los EE.UU., sino en todo el mundo, es que todos los sistemas son muy complejos, lo que dificulta que los contribuyentes comunes entiendan cómo funcionan. Por ejemplo, el código de impuestos a la propiedad de Illinois se tiene más de 200 mil palabras impresas en más de 400 páginas de tamaño estándar.

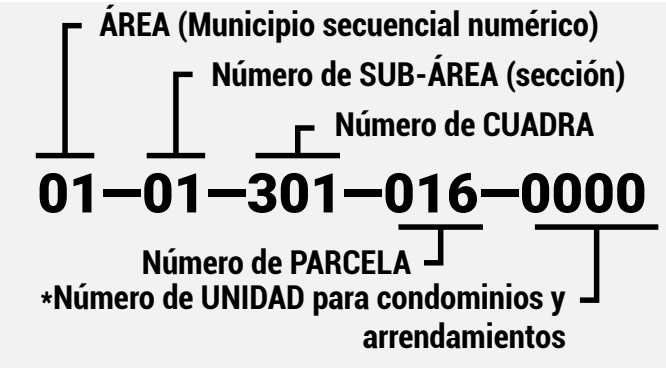
Cada estado de EE.UU. diseña su propio sistema tributario, a menudo con variaciones según la región, y otros países tienen sistemas igualmente complejos y diversos de impuestos sobre la propiedad.

Un documento de trabajo del Instituto Lincoln que examinó los sistemas tributarios europeos en 41 países a principios de este siglo encontró 190 formas diferentes de tributación. Pero los gobiernos europeos y otros gobiernos extranjeros tienden a depender menos de los impuestos a la propiedad que en EE.UU., en gran parte porque los gobiernos nacionales tienden a financiar directamente las escuelas. La excepción notable es el Reino Unido, que depende más de los impuestos a la propiedad que EE.UU., de acuerdo a la Fundación Tributaria.

También vale la pena señalar que muchos estados, pero no Illinois, gravan la "propiedad personal" como automóviles, botes y equipos comerciales. La constitución de Illinois de 1970 prohibió los impuestos a la propiedad personal. Para compensar la pérdida de ingresos, el estado aplica un impuesto de reemplazo de propiedad personal que oscila entre el 0.8% y el 2.5% de los ingresos de las empresas y los servicios públicos.

Por supuesto, el proceso de determinación de los gravámenes fiscales y la parte de la cuenta que le corresponde a cada propietario es mucho más complejo que simplemente establecer un gravamen y luego una tasa. Las tasaciones, las apelaciones de tasaciones, las exenciones fiscales, el complejo factor "igualador" estatal, los cobros y la aplicación de la ley juegan un papel importante.

La siguiente página ampliará cómo se calculan y recaudan los impuestos a la propiedad en Illinois.



Unas palabras sobre los Números Índice de Propiedad (PINs)

En el Condado Cook, la Secretaría condal asigna a cada propiedad un Número Índice de Propiedad (PIN), tanto para fines de registro de las parcelas como de impuestos. Los PIN son números únicos de 14 dígitos que identifican cada parcela o unidad en el condado.

Cuando las propiedades se remodelan, a veces se les asignan nuevos PIN. Tomemos el ejemplo de un edificio de un solo propietario que es demolido y reemplazado por un edificio de condominios. En ese caso, a cada unidad de propiedad separada en el edificio se le asigna un PIN. Por el contrario, si los PIN se combinan para crear una nueva estructura de un solo propietario, los múltiples PIN pueden consolidarse en un solo PIN.

El Proceso de Impuestos a la Propiedad del Condado Cook

La determinación de los montos del impuesto predial a facturar es un proceso complejo que dura varios meses e involucra al menos seis agencias gubernamentales. (Ver cuadro en la siguiente página). Las decisiones tomadas por estas agencias determinarán el monto a facturar a cada propietario. Las páginas siguientes documentan todo el proceso, desde la valuación de las propiedades hasta el envío de las facturas y la ejecución del cobro.

Oficina del Tasador del Condado Cook

- Determina el valor de mercado de cada propiedad
- Considera las primeras apelaciones
- Aprueba las exenciones para propietarios de viviendas

Junta de Revisión del Condado Cook

- Escucha las apelaciones de las valuaciones de propiedades
- Los propietarios pueden apelar las decisiones de esta junta ante la Junta de Apelaciones de Impuestos a la Propiedad de Illinois o ante los tribunales estatales

Departamento de Hacienda de Illinois

- Determina un factor de igualación para uniformar las valuaciones de propiedades en todo el estado

Gobiernos Locales

- Los distritos fiscales individuales, municipios, escuelas, distritos de bomberos, bibliotecas, etc., establecen sus impuestos, que son la cantidad de impuestos a recaudar

Oficina de la Secretaría del Condado Cook

- Determina las tasas impositivas, basándose en el impuesto total
- Aplica las tasas a las valuaciones, determinando los impuestos adeudados

Oficina de la Tesorería del Condado Cook

- Prepara y envía las facturas de impuestos
- Recauda de los contribuyentes
- Distribuye las recaudaciones a los distritos fiscales
- Realiza ventas de impuestos

Paso 1-Valuaciones

Las valuaciones son una parte clave y a menudo malentendida del proceso de impuestos a la propiedad. Las tasaciones, que son estimaciones del valor de mercado de una propiedad, determinan qué parte de la carga total del impuesto sobre la propiedad dentro de una jurisdicción recae en cada propietario individual.

Por ejemplo, si el valor tasado de una propiedad es una décima parte del 1% del valor tasado total dentro de una jurisdicción fiscal, el dueño de esa propiedad es responsable de pagar una décima parte del 1% de la carga. Por lo tanto, si la carga fiscal total en la jurisdicción local es de $1 millón, ese propietario hipotético pagaría $1000.

Un aumento de la tasación por sí solo no predice un aumento de impuestos:

- Si la tasación de una propiedad aumenta al mismo ritmo que otras propiedades en un distrito fiscal, y los gobiernos locales no aumentan la cantidad de dinero solicitada en impuestos a la propiedad (el gravamen), la factura de impuestos de la propiedad se mantendrá estable.
- Si la tasación de una propiedad sube, pero en un porcentaje menor que la de otras propiedades en el distrito fiscal, y los gobiernos locales no aumentan su gravamen del impuesto a la propiedad, la factura de impuestos de la propiedad disminuirá.
- Si la tasación de una propiedad aumenta un porcentaje mayor que la de otras propiedades en el distrito fiscal, la factura de esa propiedad aumentará, incluso si los gobiernos locales no aumentan su recaudación del impuesto sobre la propiedad.

Los tasadores de condados y municipios de Illinois determinan el valor de casi todas las propiedades, basándose en el "valor justo en efectivo", que es por lo que se vendería la propiedad en el mercado. Para determinar esos valores, los tasadores se fijan en las condiciones del mercado inmobiliario y, en el caso de los inmuebles comerciales e industriales, en los ingresos derivados del inmueble que se está tasando. Las valuaciones propiedades agrícolas se basan en el "valor económico agrícola".

El Departamento de Hacienda de Illinois evalúa los valores de las propiedades ferroviarias, las instalaciones de control de la contaminación, los dispositivos de carbón con bajas emisiones de dióxido de azufre y las instalaciones regionales de tratamiento de agua, todos los cuales se evalúan con metodologías diferentes a las de las propiedades residenciales y comerciales.

En todos los condados de Illinois, excepto en el Condado Cook, el nivel de valuación final es del 33.33 % del valor justo en efectivo. En Cook, las parcelas vacantes y las propiedades residenciales, incluidos los edificios de apartamentos, se evalúan al 10% del valor justo en efectivo, mientras que las empresas e industrias se evalúan al 25% del valor justo en efectivo. Como resultado, una propiedad comercial con el mismo valor de mercado que una casa tendría que pagar dos veces y media más impuestos que la casa.

Esos diferenciales de valuación, diseñados para disminuir la carga sobre los propietarios e inquilinos, ya se practicaban antes de 1970, cuando se permitieron específicamente en la Constitución de Illinois. Como resultado, Chicago tiene una de las tasas efectivas de impuestos a la propiedad comercial e industrial más altas entre las ciudades de todo el país, según el Instituto Lincoln y el Centro de Excelencia Fiscal de Minnesota.

Pero tratar las propiedades comerciales y residenciales de manera diferente al realizar valuaciones no es exclusivo del Condado Cook. Aproximadamente la mitad de los estados tienen diferentes tasas impositivas o niveles de tasación para diferentes tipos de propiedad. En casi todos los casos, las diferentes tasas en los niveles de valuación trasladan una mayor parte de la carga de los residentes a las empresas. Y casi todos los estados,

incluido Illinois, tienen algún tipo de exención de "vivienda familiar", lo que reduce aún más las facturas de impuestos sobre las residencias principales.

Vale la pena señalar que en los últimos años, investigadores y analistas del Chicago Tribune y la Universidad de Chicago, entre otros, han determinado que las valuaciones en el Condado Cook y en todo el país tienden a sobrevalorar las propiedades de menor precio, particularmente en los vecindarios negros, y a infravalorar las viviendas de mayor precio, generalmente en vecindarios predominantemente blancos. Esos analistas concluyeron que la práctica da lugar a un sistema de impuestos a la propiedad regresivo e inequitativo que perjudica a los pobres. (Figura 5)

Los propietarios de viviendas y empresas pueden solicitar varias exenciones y reducciones que pueden disminuir el monto en su factura de impuestos; el Tasador condal decide si los concede o no.

Fig. 5. Artículo del Chicago Tribune del 10 de junio de 2017, parte de una investigación de cuatro partes sobre los problemas de impuestos a la propiedad del Condado Cook

Las tres exenciones más comunes para propietarios de viviendas:

Exención de Propietario de Vivienda

Esta exención está disponible para todos los dueños de viviendas en su residencia principal y es la exención más común. Reduce el valor tasado igualado de una propiedad en $10 mil en el Condado Cook, $8000 en los condados adyacentes y $6000 en el resto del estado.

Exención para Propietarios de la Tercera Edad

Esta exención está disponible para los dueños de vivienda mayores de 65 años en su residencia principal. Resulta en una reducción de $8000 en el valor tasado igualado en Cook y condados adyacentes, y $5000 en el resto del estado.

Exención de Congelación para Propietarios de la Tercera Edad

Los propietarios de viviendas de 65 años o más y que tengan un ingreso familiar anual de menos de $65 mil pueden solicitar esta exención. El valor de tasación de la vivienda se congela en el nivel en el que se encontraba cuando se recibió la exención por primera vez, lo que resulta en facturas de impuestos más bajas a medida que aumentan otras valuaciones de la propiedad.

En el Apéndice I se incluyen otras posibles reducciones de tasación para diversos tipos de bienes.

Paso 2-Apelaciones
Una vez que se completan las valuaciones, se notifica a los propietarios de los nuevos valores de tasación.

Los propietarios tienen 30 días para apelar (impugnar) sus valuaciones en la Oficina del Tasador. En algunas jurisdicciones, una apelación a ese nivel es informal; en otras, hay un proceso formal por escrito. Para ganar una apelación, un propietario generalmente tiene que demostrar que su propiedad fue valuada a un valor más alto que las propiedades comparables. Las empresas también pueden impugnar sus valuaciones, utilizando comparaciones, nivel de ocupación y generación de ingresos.

Si el dueño de la propiedad no apela con la Oficina del Tasador o no está satisfecho con la decisión de apelación del Tasador, el propietario puede presentar una apelación ante la Junta de Revisión del condado.

Si el dueño de una propiedad no está satisfecho con la decisión de la Junta de Revisión, el dueño de la propiedad tiene dos opciones: apelar a la Junta de Apelaciones de Impuestos a la Propiedad del estado o a un Tribunal de Circuito del condado. A menudo se tarda años en completar una apelación ante la Junta de Apelaciones, y los procedimientos del Tribunal de Circuito pueden ser largos en algunos condados. Eso significa que los propietarios generalmente tienen que pagar los impuestos basados en la valuación impugnada mientras la apelación está pendiente. (Figura 6)

También es importante tener en cuenta que los estudios en la prensa y la academia han llegado a la conclusión de que el proceso de apelación a menudo hace que el sistema de impuestos a la propiedad sea más regresivo, dado que los propietarios más ricos suelen tener mayores medios para presentar exitosas apelaciones.

Diagrama del proceso de apelación del impuesto a la propiedad en Illinois

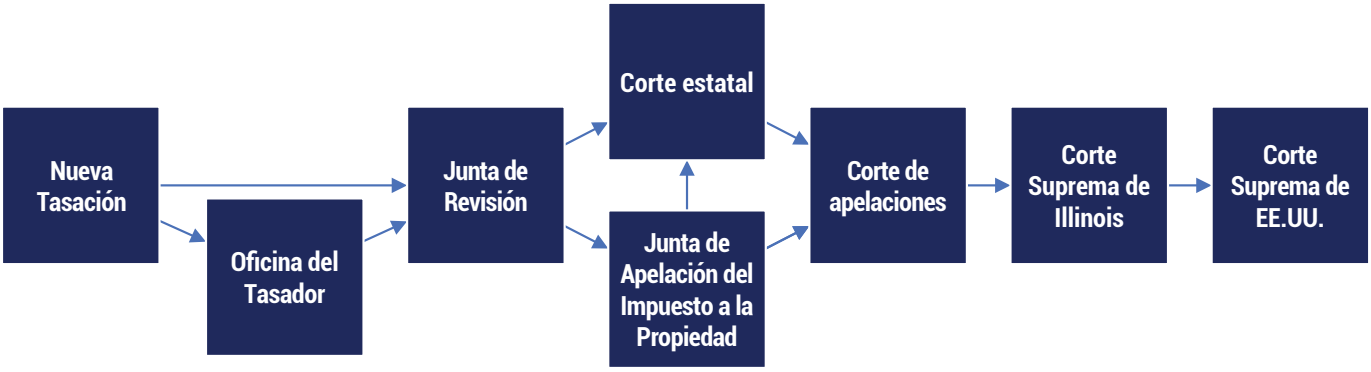


Fig. 6. Diagrama del proceso de apelación de impuestos a la propiedad en Illinois

Paso 3-Ecualización

El Departamento de Hacienda de Illinois utiliza los valores tasados de la propiedad para calcular los fondos estatales para escuelas, carreteras y asistencia pública, y los distritos ricos en impuestos a la propiedad reciben menos fondos estatales. También los utiliza para determinar las limitaciones fiscales y de endeudamiento dentro de las jurisdicciones fiscales, ya que todas esas limitaciones se basan en parte en los valores tasados dentro de cada jurisdicción.

Sin embargo, esos cálculos para los fondos estatales no resultarían en una distribución justa y equitativa si el estado no ajustara los resultados de las valuaciones producidas en los 102 condados del estado. Esto se debe a que el Condado Cook evalúa las propiedades en porcentajes diferentes de valor justo en efectivo que el resto del estado y algunos tasadores subestiman o sobrevaloran las propiedades dentro de sus jurisdicciones.

Además, se requiere que el estado se asegure de que la carga del impuesto a la propiedad se distribuya equitativamente entre los propietarios de todo Illinois, lo que solo se puede hacer si todas las valuaciones reflejan el mismo porcentaje del valor justo en efectivo.

El Departamento de Hacienda de Illinois "iguala" las valuaciones en todo el estado para que sean uniformes al 33.33% del valor justo en efectivo. Para ello, el Departamento de Hacienda lleva a cabo un "estudio de la relación tasación/ventas" en el que se compara una muestra de tasaciones con las ventas reales, para ver si las tasaciones son precisas, al tiempo que se tienen en cuenta los diferentes porcentajes de los valores tasados.

Por lo tanto, en los condados fuera de Cook, donde los tasadores se esfuerzan por valorar toda la propiedad a efectos fiscales en un 33.33 %, es solo cuando los tasadores no alcanzan esa marca, determinada por el estudio de la relación tasación/ventas, que es necesario hacer ajustes.

Si las valuaciones en un condado o municipio alcanzan esa marca, simplemente se multiplican por 1, lo que significa que no cambian. Pero si no llegan al 33.33 %, se multiplicarán por un número ligeramente superior a uno. Por ejemplo, en el condado de DuPage, el segundo condado más grande de Illinois, el multiplicador de las facturas enviadas en 2021 fue de 1.034.

Si las valuaciones en su conjunto son superiores al 33.33%, se multiplicarían por un número inferior a 1, aunque eso es muy poco probable, dado que las subvaluaciones son mucho más comunes que las sobrvaluaciones.

El Condado Cook, sin embargo, es mucho más complicado cuando se trata de establecer el factor de ecualización. Desde el principio, las cifras caerán muy por debajo de ese 33.33 % porque todas las propiedades residenciales se evalúan al 10 % y las propiedades comerciales e industriales se evalúan al 25%. Además, históricamente el

La equiparación para cada condado de Illinois es establecida por el Departamento de Hacienda de Illinois en Springfield. Foto: Oficina de Turismo de Illinois

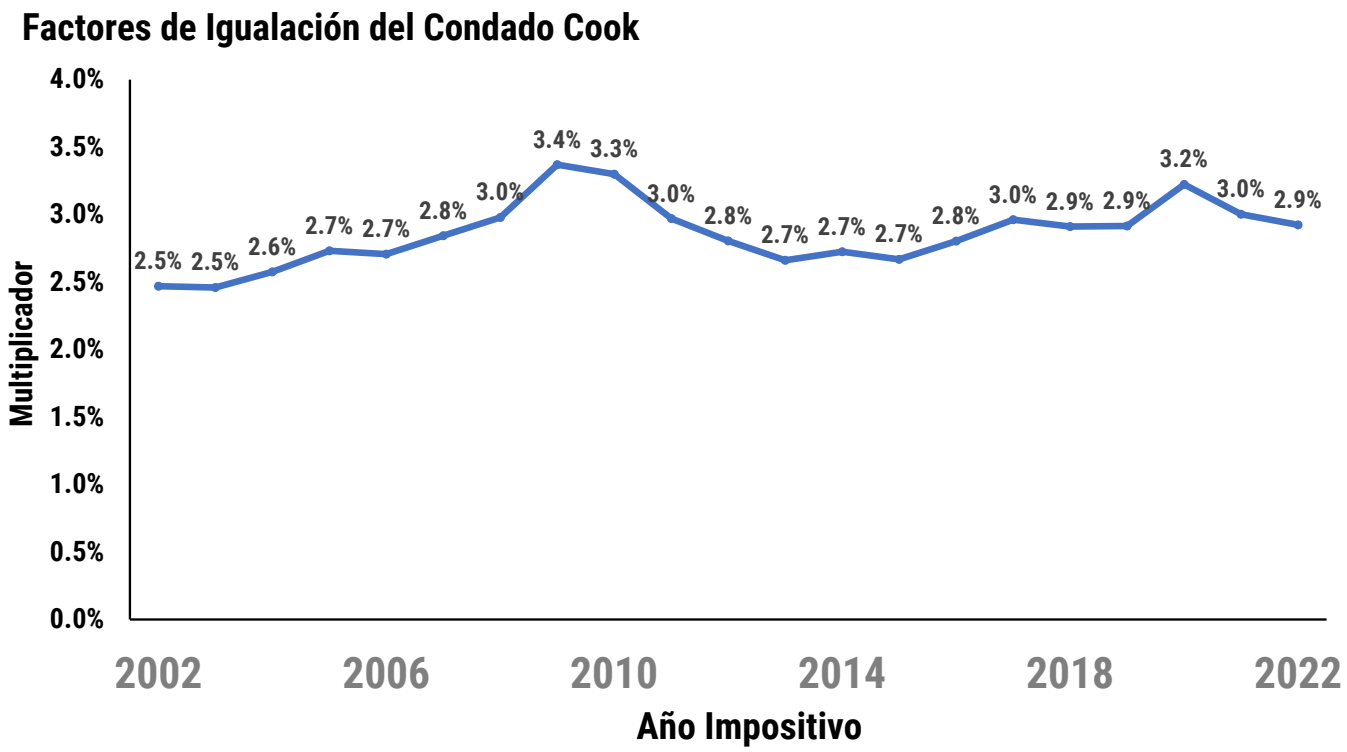


Fig. 7.

Condado Cook en conjunto ha tendido a infravalorar sus propiedades.

En consecuencia, para elevar el nivel global de valuación en Cook al 33.33 % es necesario multiplicarlos por un número mucho mayor que 3. (Figura 7)

Paso 4-Establecer el gravamen

En Illinois, miles de gobiernos (distritos escolares, municipios, poblados, distritos de parques, distritos bibliotecarios y similares) determinan anualmente la cantidad que deben recaudar de los impuestos a la propiedad. La determinación y aprobación de la cantidad se conoce como "fijación del gravamen".

El monto de los gravámenes establecidos por los distritos fiscales locales determina si los impuestos generales suben o bajan. Hipotéticamente, si la tasación de todos aumentara en el mismo porcentaje en un año determinado cuando aumenta el gravamen general, los impuestos aumentarán en todas las propiedades. En realidad, las tasaciones aumentan en diferentes cantidades, lo que hace que los efectos del aumento general del impuesto varíen de un propietario a otro.

Existen límites impuestos por el estado sobre cuánto puede recaudar una jurisdicción fiscal, pero tienden a limitar los aumentos en lugar de reducir la carga general. El límite más notable proviene de la Ley de Limitación de la Extensión del Impuesto a la Propiedad de Illinois, que restringe los aumentos de impuestos en las unidades de gobierno no autónomas al 5% o el aumento del año anterior en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, lo que sea menor. La Ley de Limitación se conoce comúnmente como el tope impositivo.

Aunque la Ley de Limitación se aplica a todos los distritos escolares de Illinois, que representan más de la mitad de la carga total del impuesto a la propiedad, la ley no se aplica a los gobiernos municipales autónomos a los que se les da más independencia para tomar decisiones de gobierno, incluidas las relacionadas con los impuestos. En el Condado Cook, 90 de los 135 municipios tienen poderes de gobierno autónomo.

A un municipio se le concede la autoridad de gobierno autónomo cuando su población supera los 25 mil habitantes o los votantes en un referéndum acuerdan hacer del municipio una jurisdicción de gobierno autónomo. Los votantes también pueden retirar la autoridad del gobierno autónomo a través de un referéndum.

Una vez que los gobiernos locales votan para aprobar sus presupuestos y establecer sus gravámenes, estos montos se envían a la Secretaría del Condado.

Evanston es una de las 90 comunidades autónomas en el Condado Cook. Estas comunidades tienen más independencia para tomar decisiones de gobierno, incluidas las relacionadas con los impuestos

Foto:
Chicago's North Shore CVB

Paso 5-Ampliación del gravamen

La Secretaría del Condado se asegura de que los gravámenes presentados por cada gobierno no excedan los límites establecidos en la ley de tope de impuestos. La Secretaría también aplica el factor de equiparación a los valores finales valuados, antes de que el Tasador aplique las exenciones.

(Valor Tasado × Factor de Igualación) − Exenciones = Valor Tasado e Igualado Ajustado

Una vez que se aplican las exenciones, la Secretaría determina el "valor tasado igualado ajustado" utilizando esta fórmula:

A continuación, la Secretaría toma los gravámenes aprobados por los gobiernos locales dentro de cada uno de sus distritos fiscales y los divide por el valor tasado igualado ajustado en cada uno de sus distritos.

$$\frac{\text{Impuesto Total}}{\text{Valor Tasado e Igualado Ajustado}} = \text{Tasa Impositiva}$$

El resultado es la tasa, o el número por el cual el valor tasado igualado ajustado de cada propiedad debe multiplicarse para recaudar los fondos solicitados por el distrito fiscal:

Luego, la Secretaría se asegura de que las tasas para cada distrito no excedan los montos máximos permitidos por la ley estatal para cada agencia tributaria. Una vez hecho esto, la Secretaría suma las tarifas que se aplican a cada propiedad individual en el condado.

Tasa Impositiva Agregada × Valor Tasado e Igualado Ajustado = Impuesto Total

El resultado es la "tasa agregada", comúnmente llamada "tasa compuesta". Luego, la tasa agregada se multiplica por el valor de tasación de cada propiedad para determinar el monto del impuesto adeudado:

La Secretaría envía los resultados a la **Tesorería del Condado.**

Paso 6-Recolección y distribución

La Tesorería utiliza los datos proporcionados por la Secretaría para preparar las facturas de impuestos, que ofrecen un desglose detallado de cuánto le facturan a cada propietario los gobiernos que los atienden. Las facturas se envían por correo en dos cuotas. (Figura 8)

En el Condado Cook, la primera cuota suele vencer

Facturas de Impuestos a la Propiedad del Condado Cook

TOTAL PAYMENT DUE

$ 10,984.40

By 03/01/24 (on time)

2023 First Installment Property Tax Bill

Property Index Number (PIN)	Volume	Code	Tax Year	(Payable In)	Township	Classification
16-29-204-	045	15001	2023	2022	CICERO	3-15

IF PAYING AFTER 3/01/24, PLEASE PAY	03/02/24 - 04/01/24	OR	04/02/24 - 05/01/24	OR	05/02/24 - 06/01/24
	$11,149.17		$11,313.94		$11,478.71

TAXING DISTRICT DEBT AND FINANCIAL DATA

ur Taxing Districts	Money Owed by Your Taxing Districts	Pension and Healthcare Amounts Promised by Your Taxing Districts	Amount of Pension and Healthcare Shortage	% of Pension and Healthcare Costs Taxing Districts Can Pay
etro Water Reclamation Dist of Chicago	$3,294,323,000	$2,958,492,000	$1,219,143,000	58.79%
yde Park District Cicero	$2,652,196	$4,022,629	-$67,512	101.68%
orton Community College 527 (Cicero)	$15,685,457	$14,808,702	$0	100.00%
Sterling Morton HS 201 (Berwyn/Cicero)	$215,607,651	$206,593,487	$71,138,190	65.57%
cero School District 99	$34,866,294	$493,940,699	$304,237,528	38.41%
wn of Cicero	$339,609,093	$637,407,413	$442,101,126	30.64%
ook County Forest Preserve District	$233,103,051	$540,107,634	$328,420,280	39.19%
unty of Cook	$7,595,772,042	$26,972,931,181	$15,481,971,961	42.60%
tal	$11,731,618,784	$31,828,303,745	$17,846,944,573	

PAY YOUR TAXES ONLINE
at cookcountytreasurer.com from your bank account or credit card

TAX CALCULATOR

2022 TOTAL TAX		19,971.64
2023 ESTIMATE	X	55%
2023 TOTAL TAX	=	10,984.40

The First Installment amount is 55% of last year's total taxes. All exemptions, such as homeowner and senior exemptions, will be reflected on your Second Installment tax bill.

IMPORTANT MESSAGES

PROPERTY LOCATION
W 22ND PL
CICERO IL 60804

MAILING ADDRESS
PO BOX
BERWYN IL 60402

DETACH & INCLUDE WITH PAYMENT

TOTAL PAYMENT DUE
$ 10,984.40
By 03/01/24 (on time)
If paying later, refer to amounts above.

IMPORTANT PAYMENT MESSAGES
Use of this coupon authorizes the Treasurer's Office to reduce the check amount to prevent overpayment. Include only one check and one coupon per envelope.

Property Index Number (PIN) 16-29-204-
TRLG Volume 045
Amount Paid $

Include name, PIN, address, phone and email on check payable to Cook County Treasurer.

2022 Second Installment Property Tax Bill

$ 5,114.99
By 10/01/23 (on time)

Property Index Number (PIN)	Volume	Code	Tax Year	(Payable In)	Township	Classification
18-13-206-015-0000	080	21038	2022	2023	LYONS	2-03

10/02/23 - 11/01/23	OR	11/02/23 - 12/01/23	OR	12/02/23 - 01/01/22
$5,191.71		$5,268.43		$5,345.15

Taxing District	2022 Tax	2022 Rate	2022 %	Pension	2021 Tax
MISCELLANEOUS TAXES					
Des Plaines Valley Mosq Abate Dist Lyons	5.68	0.012	0.09%		1.93
Metro Water Reclamation Dist of Chicago	178.90	0.378	2.83%	19.87	53.69
Summit Public Library District	252.74	0.534	4.00%	5.20	81.29
Summit Park District	231.91	0.490	3.67%	18.93	75.36
Miscellaneous Taxes Total	669.23	1.414	10.59%		212.27
SCHOOL TAXES					
Moraine Valley College 524 Palos Hills	166.12	0.351	2.63%		54.24
Argo Community HS District 217 (Summit)	1,526.83	3.226	24.19%	43.54	572.37
Summit School District 104	2,616.35	5.528	41.45%	145.30	921.15
School Taxes Total	4,309.30	9.105	68.27%		1,547.76
MUNICIPALITY/TOWNSHIP TAXES					
Village of Summit	1,016.15	2.147	16.10%	346.44	313.72
Lyons Mental Health	37.86	0.080	0.60%		12.84
Road & Bridge Lyons	17.04	0.036	0.27%		5.66
General Assistance Lyons	1.42	0.003	0.02%		0.55
Town of Lyons	18.93	0.040	0.30%		8.28
Municipality/Township Taxes Total	1,091.40	2.306	17.29%		341.05
COOK COUNTY TAXES					
Cook County Forest Preserve District	27.45	0.058	0.43%	0.94	8.14
Consolidated Elections	0.00	0.000	0.00%		4.14
County of Cook	128.76	0.272	2.06%	41.17	37.96
Cook County Public Safety	62.47	0.132	0.99%		18.49
Cook County Health Facilities	23.19	0.049	0.37%		6.21
Cook County Taxes Total	241.87	0.511	3.85%		74.94
(Do not pay these totals)	6,311.80	13.336	100.00%		2,176.02

2021 Assessed Value		16,961
2022 Property Value		146,830
2022 Assessment Level	X	10%
2022 Assessed Value		14,683
2022 State Equalizer	X	3.2234
2022 Equalized Assessed Value (EAV)		47,329
2022 Local Tax Rate	X	13.336%
2022 Total Tax Before Exemptions		6,311.80

2022 Total Tax Before Exemptions	6,311.80
Homeowner's Exemption	.00
Senior Citizen Exemption	.00
Senior Freeze Exemption	.00
2022 Total Tax After Exemptions	6,311.80
First Installment	1,196.81
Second Installment +	5,114.99
Total 2022 Tax (Payable in 2021)	6,311.80

5519 S 72ND CT
SUMMIT IL 60501 2205

CRONCIASF J RBIJAN
3453 S ZELVINA AVE
CHICAGO IL 60638-1430

$ 5,114.99
By 10/01/23 (on time)
If paying later, refer to amounts above.

Use of this coupon authorizes the Treasurer's Office to reduce the check amount to prevent overpayment. Include only one check and one coupon per envelope.

Property Index Number (PIN) 18-13-206-015-0000
TRLG Volume 080

Primera Cuota

Segunda Cuota

Fig. 8. Sección de la primera factura de impuestos a la propiedad del Condado Cook

Cómo Funciona el Sistema de Impuestos a la Propiedad en Illinois

Factura de la Primera Cuota de Impuestos a la Propiedad

TOTAL PAYMENT DUE

$ 10,984.40

By 03/01/24 (on time)

2023 First Installment Property Tax Bill

Property Index Number (PIN)	Volume	Code	Tax Year	(Payable In)	Township	Classification
16-29-204-	045	15001	2023 2023	2022 2024	CICERO	3-15

IF PAYING AFTER 03/01/24, PLEASE PAY	03/02/24 - 04/01/24	OR	04/02/24 - 05/01/24	OR	05/02/24 - 06/01/24
	$11,149.17		$11,313.94		$11,478.71

TAXING DISTRICT DEBT AND FINANCIAL DATA

Your Taxing Districts	Money Owed by Your Taxing Districts	Pension and Healthcare Amounts Promised by Your Taxing Districts	Amount of Pension and Healthcare Shortage	% of Pension and Healthcare Costs Taxing Districts Can Pay
Metro Water Reclamation Dist of Chicago	$3,294,323,000	$2,958,492,000	$1,219,143,000	58.79%
Clyde Park District Cicero	$2,652,196	$4,022,629	-$67,512	101.68%
Morton Community College 527 (Cicero)	$15,685,457	$14,808,702	$0	100.00%
J Sterling Morton HS 201 (Berwyn/Cicero)	$215,607,651	$206,593,487	$71,138,190	65.57%
Cicero School District 99	$34,866,294	$493,940,699	$304,237,528	38.41%
Town of Cicero	$339,609,093	$637,407,413	$442,101,126	30.64%
Cook County Forest Preserve District	$233,103,051	$540,107,634	$328,420,280	39.19%
County of Cook	$7,595,772,042	$26,972,931,181	$15,481,971,961	42.60%
Total	$11,731,618,784	$31,828,303,745	$17,846,944,573	

Deuda y Datos Financieros del Distrito Impositivo

TAXING DISTRICT DEBT AND FINANCIAL DATA

Your Taxing Districts	Money Owed by Your Taxing Districts	Pension and Healthcare Amounts Promised by Your Taxing Districts	Amount of Pension and Healthcare Shortage	% of Pension and Healthcare Costs Taxing Districts Can Pay*
Metro Water Reclamation Dist of Chicago	$3,294,323,000	$2,958,492,000	$1,219,143,000	58.79%
Clyde Park District Cicero	$2,652,196	$4,022,629	-$67,512	101.68%
Morton Community College 527 (Cicero)	$15,685,457	$14,808,702	$0	100.00%
J Sterling Morton HS 201 (Berwyn/Cicero)	$215,607,651	$206,593,487	$71,138,190	65.57%
Cicero School District 99	$34,866,294	$493,940,699	$304,237,528	38.41%
Town of Cicero	$339,609,093	$637,407,413	$442,101,126	30.64%
Cook County Forest Preserve District	$233,103,051	$540,107,634	$328,420,280	39.19%
County of Cook	$7,595,772,042	$26,972,931,181	$15,481,971,961	42.60%
Total	$11,731,618,784	$31,828,303,745	$17,846,944,573	

** Los pasivos de pensiones y atención médica se calculan sobre una base de devengo modificada*

Fig. 9. La Tesorería es responsable de la recaudación y distribución de los fondos del condado.

el 1 de marzo. Este proyecto de ley también incluye un desglose de la deuda de los gobiernos locales y los pasivos no financiados. (Figura 9)

Desglose del Distrito Impositivo

TAXING DISTRICT BREAKDOWN

Taxing District	2020 Tax	2020 Rate	2020 %	Pension	2019 Tax
MISCELLANEOUS TAXES					
Des Plaines Valley Mosq Abate Dist Lyons	5.68	0.012	0.09%		1.93
Metro Water Reclamation Dist of Chicago	178.90	0.378	2.83%	19.87	53.69
Summit Public Library District	252.74	0.534	4.00%	5.20	81.29
Summit Park District	231.91	0.490	3.67%	18.93	75.36
Miscellaneous Taxes Total	669.23	1.414	10.59%		212.27
SCHOOL TAXES					
Moraine Valley College 524 Palos Hills	166.12	0.351	2.63%		54.24
Argo Community HS District 217 (Summit)	1,526.83	3.226	24.19%	43.54	572.37
Summit School District 104	2,616.35	5.528	41.45%	145.30	921.15
School Taxes Total	4,309.30	9.105	68.27%		1,547.76
MUNICIPALITY/TOWNSHIP TAXES					
Village of Summit	1,016.15	2.147	16.10%	346.44	313.72
Lyons Mental Health	37.86	0.080	0.60%		12.84
Road & Bridge Lyons	17.04	0.036	0.27%		5.66
General Assistance Lyons	1.42	0.003	0.02%		0.55
Town of Lyons	18.93	0.040	0.30%		8.28
Municipality/Township Taxes Total	1,091.40	2.306	17.29%		341.05
COOK COUNTY TAXES					
Cook County Forest Preserve District	27.45	0.058	0.43%	0.94	8.14
Consolidated Elections	0.00	0.000	0.00%		4.14
County of Cook	128.76	0.272	2.06%	41.17	37.96
Cook County Public Safety	62.47	0.132	0.99%		18.49
Cook County Health Facilities	23.19	0.049	0.37%		6.21
Cook County Taxes Total	241.87	0.511	3.85%		74.94
(Do not pay these totals)	6,311.80	13.336	100%		2,176.02

2022 Second Installment Property Tax Bill

$ 5,114.99
By 10/01/23 (on time)

Property Index Number (PIN)	Volume	Code	Tax Year	(Payable In)	Township	Classification
18-13-206-015-0000	080	21038	2022	2023	LYONS	2-03

10/02/23 - 11/01/23 **$5,191.71** OR 11/02/23 - 12/01/23 **$5,268.43** OR 12/02/23 - 01/01/22 **$5,345.15**

Taxing District	2022 Tax	2022 Rate	2022 %	Pension	2021 Tax
MISCELLANEOUS TAXES					
Des Plaines Valley Mosq Abate Dist Lyons	5.68	0.012	0.09%		1.93
Metro Water Reclamation Dist of Chicago	178.90	0.378	2.83%	19.87	53.69
Summit Public Library District	252.74	0.534	4.00%	5.20	81.29
Summit Park District	231.91	0.490	3.67%	18.93	75.36
Miscellaneous Taxes Total	669.23	1.414	10.59%		212.27
SCHOOL TAXES					
Moraine Valley College 524 Palos Hills	166.12	0.351	2.63%		54.24
Argo Community HS District 217 (Summit)	1,526.83	3.226	24.19%	43.54	572.37
Summit School District 104	2,616.35	5.528	41.45%	145.30	921.15
School Taxes Total	4,309.30	9.105	68.27%		1,547.76
MUNICIPALITY/TOWNSHIP TAXES					
Village of Summit	1,016.15	2.147	16.10%	346.44	313.72
Lyons Mental Health	37.86	0.080	0.60%		12.84
Road & Bridge Lyons	17.04	0.036	0.27%		5.66
General Assistance Lyons	1.42	0.003	0.02%		0.55
Town of Lyons	18.93	0.040	0.30%		8.28
Municipality/Township Taxes Total	1,091.40	2.306	17.29%		341.05
COOK COUNTY TAXES					
Cook County Forest Preserve District	27.45	0.058	0.43%	0.94	8.14
Consolidated Elections	0.00	0.000	0.00%		4.14
County of Cook	128.76	0.272	2.06%	41.17	37.96
Cook County Public Safety	62.47	0.132	0.99%		18.49
Cook County Health Facilities	23.19	0.049	0.37%		6.21
Cook County Taxes Total	241.87	0.511	3.85%		74.94
(Do not pay these totals)	6,311.80	13.336	100.00%		2,176.02

Calculadora de Impuestos

TAX CALCULATOR

2021 Assessed Value	**16,961**	**2022 Total Tax Before Exemptions**	**6,311.81**
2022 Property Value	**146,830**	**Homeowner's Exemption**	**.00**
2022 Assessment Level x	**10%**	**Senior Citizen Exemption**	**.00**
2023 Assessed Value	**14,683**	**Senior Freeze Exemption**	**.00**
2022 State Equalizer x	**3.2234**		
2022 Equalized Assessed Value (EAV)	**47,329**	**2022 Total Tax Before Exemptions**	**6,311.81**
2022 Local Tax Rate x	**13.336%**	**First Installment**	**2,296.81**
2022 Total Tax Before Exemptions	**$6,311.81**	**Second Installment +**	**4,015.00**
		Total 2022 Tax (Payable in 2023)	**6,311.81**

2021 Assessed Value	16,961	**2022 Total Tax Before Exemptions**	6,311.80
2022 Property Value	146,830	**Homeowner's Exemption**	.00
2022 Assessment Level X	10%	**Senior Citizen Exemption**	.00
2022 Assessed Value	14,683	**Senior Freeze Exemption**	.00
2022 State Equalizer X	3.2234		
2022 Equalized Assessed Value (EAV)	47,329	**2022 Total Tax After Exemptions**	6,311.80
2022 Local Tax Rate X	13.336%	**First Installment**	1,196.81
2022 Total Tax Before Exemptions	6,311.80	**Second Installment +**	5,114.99
		Total 2022 Tax (Payable in 2021)	6,311.80

55 19 S 7 D CT
SUMMIT 60501 2205

CRONCIASF J RBIUAN
3453 S ZELVINA AVE
CHICAGO IL 60638-1430

$ 5,114.99
By 10/01/23 (on time)
If paying later, refer to amounts above.

Use of this coupon authorizes the Treasurer's Office to reduce the check amount to prevent overpayment. Include only one check and one coupon per envelope.

Property Index Number (PIN) 18-13-206-015-0000 Tax Volume 080

0020220200518132060150000100892240000519171300005268435000053451520000511499 5

20-19020160500000-20-4 106000 185--49691

FRANCISCO J URBINA
OR CURRENT OWNER
5155 S MELVINA AVE
CHICAGO IL 60638-1430

COOK COUNTY TREASURER
PO BOX 805436
CHICAGO IL 60680-4155

La segunda cuota en el Condado Cook generalmente vence el 1 de agosto. Esta factura desglosa cuánto grava cada agencia al dueño de la propiedad y cómo se calculan los impuestos. (Figura 10)

Fig. 10. Diagrama del proceso y las multas acumuladas cuando un comprador de impuestos compra un gravamen fiscal

Cómo Funciona el Sistema de Impuestos a la Propiedad en Illinois

Colecta y distribución

Fig. 11. Diagrama de las multas acumuladas en propiedades con gravámenes fiscales incautadas

Los contribuyentes que creen que sus facturas no son justas pueden disputarlas presentando una queja en el Circuito de Cortes, pero deben pagar sus impuestos mientras tanto. Pueden impugnar los tipos impositivos, el gravamen o plantear otras cuestiones constitucionales en esta fase.

La Tesorería registra los pagos y deposita los fondos recaudados en las cuentas correspondientes de cada distrito fiscal. Fuera del Condado Cook, los impuestos recaudados más los intereses devengados por la inversión de los pagos recibidos deben depositarse en las cuentas del distrito fiscal dentro de los 30 días posteriores a la fecha de vencimiento del pago y cada 30 días a partir de entonces a medida que el dinero continúe ingresando. En el Condado Cook, los impuestos e intereses devengados deben desembolsarse a partir del 1 de junio y el primer día de cada mes a partir de entonces. (Figura 11)

Paso 7-Ejecución de pagos

En el Condado Cook los impuestos no pagados acumulan cargos por intereses del 0.75% o 9% por año, una tasa reducida que entró en vigencia en marzo de 2024.[9] En el resto de Illinois, a las facturas de impuestos no pagadas se les cobra un interés del 1.5% al mes, o del 18% al año.

Las facturas de impuestos a la propiedad del Condado Cook que no se paguen en su totalidad dentro de los 13 meses posteriores a la fecha de vencimiento de la segunda cuota son ofrecidas por la Tesorería del condado en la Venta Anual de Impuestos. (Fuera del Condado Cook, la Venta Anual de Impuestos se lleva a cabo cuatro meses después de la fecha de vencimiento de la segunda cuota).

En la Venta de Impuestos, los postores (a menudo inversionistas institucionales conocidos como compradores de impuestos) presentan la tasa de interés que cobrarían al dueño de la propiedad por pagar sus impuestos y multas atrasados. La oferta de interés no puede superar el 9%. El comprador de impuestos que presenta la tasa de interés más baja gana. Luego, ese comprador paga los impuestos y las multas, y se coloca un gravamen sobre la propiedad por el monto pagado.

Los dueños de viviendas y los propietarios de edificios de múltiples unidades, con no más de seis, cuyos impuestos se "venden" tienen 2 años y medio para pagarle a la Secretaría la cantidad pagada más los intereses. A esto se le llama "redimir" los impuestos. Los dueños de propiedades comerciales y vacantes tienen un año para redimir sus impuestos.

Independientemente de la clasificación de la propiedad, el comprador fiscal puede optar por extender el período de rescate a un máximo de tres años.

La tasa de interés que cobra el comprador de impuestos se aplica cada seis meses. Por ejemplo, un cargo del 3% aumentaría al 6% después de seis meses, al 9% después de un año y así sucesivamente. En la mayoría de los casos, ese aumento no tiene sentido, porque los compradores de impuestos la mayoría de las veces presentan ofertas de interés del 0%, calculando que obtendrán una ganancia más adelante en el proceso.

Gravámenes fiscales adquiridos por un comprador en la Venta Anual de Impuestos en el Condado Cook

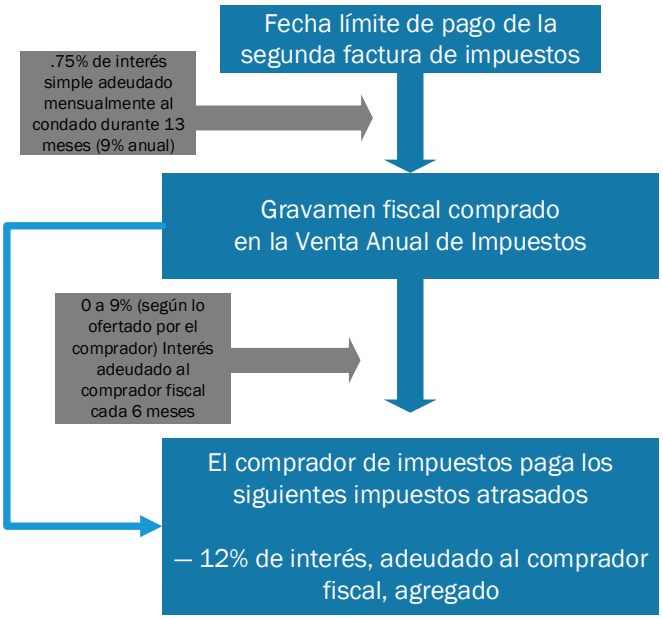


Diagrama del proceso y las multas acumuladas cuando un comprador de impuestos compra un gravamen fiscal

Fig. 12. Diagrama del proceso de "Otorgamiento de la Escritura" después de una Venta de Carroñeros

9 Hasta marzo de 2024, la tasa de interés mensual sobre los impuestos atrasados del Condado Cook era del 1.5%, o 18% por año.

Esa ganancia se produce cuando los compradores de impuestos ejercen su derecho a pagar otros impuestos morosos en las propiedades cuyos impuestos compraron en la Venta Anual de Impuestos. A estos impuestos morosos aplica un interés inmediato del 12% a los pagos posteriores realizados por el comprador de impuestos. (Figura 12)

Si el dueño de una propiedad no redime sus impuestos a tiempo, un comprador de impuestos puede ir al Circuito de Cortes y solicitar la escritura de la propiedad.

Cuando los impuestos de una propiedad se ofrecen en la venta, pero nadie los compra, los impuestos se "pierden" para el condado, que luego tiene el derecho de tomar posesión de la propiedad si todos los impuestos y tarifas no se pagan dentro de 2 años y medio. Se sigue acumulando una tasa de interés mensual de .75%. (Figura 13)

Si el dueño de una propiedad en el Condado Cook no ha pagado la totalidad o parte de sus facturas de impuestos durante tres años en un período de 20 años, y esos impuestos siguen en mora, la propiedad puede ir a la Venta de Carroñeros, que se realiza cada 2 años, y que es el último esfuerzo del estado para restaurar las propiedades para un uso productivo. Estas ventas, que se hicieron opcionales cuando se enmendó el Código de Impuestos a la Propiedad de Illinois en 2023, también las realiza la Tesorería del Condado Cook.

Un estudio de la Oficina la

Impuestos que no se compran en una Venta Anual de Impuestos en el Condado Cook

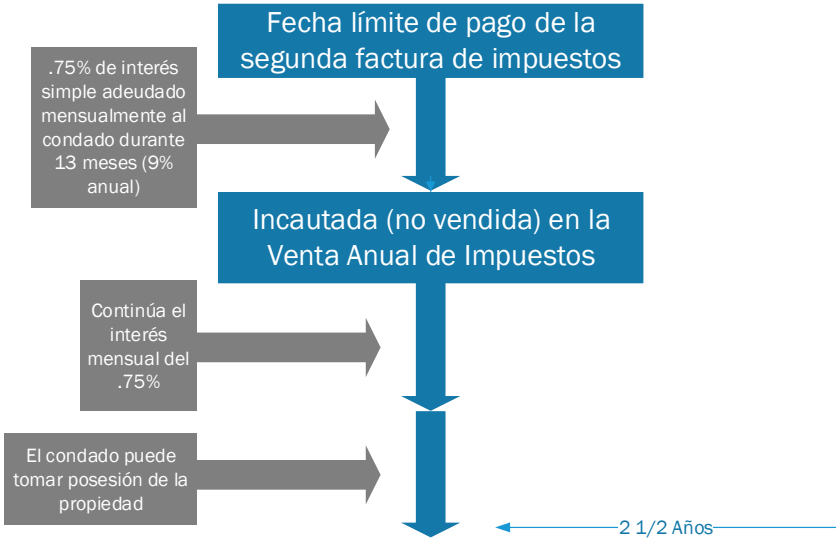


Fig. 13. Diagrama de las sanciones acumuladas por propiedades con gravámenes fiscales incautadas

Tesorería encontró que la Venta de Carroñeros fracasó en su misión de devolver las propiedades a un uso productivo[10], conclusión a la que también se llegó en un estudio posterior de la Universidad de Chicago[11].

Un estudio detallado de seguimiento de la Venta de Carroñeros[12] por la Oficina de la Tesorería encontró que la mayoría de las propiedades ofrecidas en la Venta del Carroñeros que estaban ubicadas en áreas mapeadas por el gobierno federal en 1940 estaban marcadas en rojo, lo que significa que estaban en áreas donde el gobierno federal denegó de hipotecas convencionales. Eso obligó a los compradores de viviendas de minorías a obtener préstamos abusivos que, en última instancia, condujeron a la decadencia urbana y al éxodo negro de Chicago.[13]

10 (The Pappas Studies, 2020) https://www.cookcountytreasurer.com/scavengersalestudy.aspx

11 (Schmidt, 2021) https://harris.uchicago.edu/news-events/news/center-municipal-finance-releases-comprehensive-independent-analysis-cook-county

12 (The Pappas Studies, 2022) https://cookcountytreasurer.com/pdfs/scavengersalestudy/2022scavengersalestudy.pdf

13 (The Pappas Studies, 2022) https://cookcountytreasurer.com/pdfs/scavengersalestudy/2022scavengersalestudy.pdf

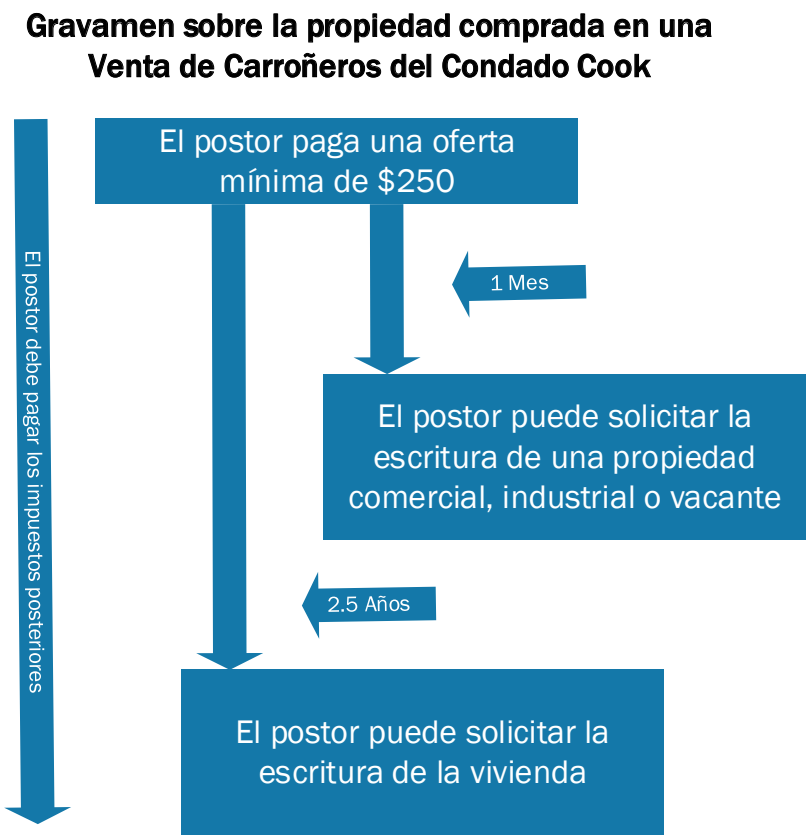


Fig. 14. Diagrama del proceso de "Transferencia de Escritura" tras una venta Venta de Carroñeros

Ese estudio recomendó hacer que la Venta de Carroñeros sea opcional, así como reducir a la mitad las tasas de interés cobradas sobre los pagos atrasados de impuestos a la propiedad del Condado Cook. La enmienda al Código del Impuesto a la Propiedad de 2023 incluyó esos cambios.

En caso de que las Ventas de Carroñeros ya no se lleven a cabo, el condado podría elaborar planes de pago para los dueños de propiedades ocupadas y con morosidad crónica en los impuestos, al tiempo que selecciona las propiedades no ocupadas para tomar posesión después de que haya expirado el período de redención.

En la Venta de Carroñeros, los postores privados pueden ofrecer tan solo $250 por un gravamen de impuesto a la propiedad, y los gobiernos pueden obtener las primeras opciones con ofertas sin efectivo. Los compradores privados deben pagar todos los impuestos futuros sobre la propiedad para mantener abierta su opción de eventualmente buscar una escritura ordenada por la corte y tomar posesión de la propiedad.

Al igual que en la Venta Anual de Impuestos, en la Venta de Carroñeros si un propietario no redime dentro de los 2 años y medio posteriores a la venta de sus impuestos el comprador puede solicitar la escritura de la propiedad. En propiedades comerciales, industriales y vacantes, los compradores pueden solicitar la escritura después de un año. (Figura 14)

Algunos compradores, sin embargo, se retractan de tomar posesión una propiedad no deseada yendo a la corte y buscando lo que se llama una venta por error. Esas ventas por error se piden principalmente en las ventas anuales, donde los compradores generalmente buscan obtener ganancias, no adquirir propiedades.

Un estudio de la Oficina de la Tesorería encontró que los compradores de impuestos (en su mayoría fondos de inversión libre o Hedge Funds y firmas de capital privado) utilizan el esotérico proceso de ventas por error para

retirarse de los acuerdos en maneras que no están permitidas en otros estados.

Bajo ventas por error, los compradores de impuestos recibieron reembolsos de alrededor de $277 millones 600 mil, incluidos al menos $27 millones 700 mil en intereses, durante un período de siete años que finalizó en septiembre de 2022. De esa cantidad, el 87% fue reembolsado por los gobiernos locales que atienden predominantemente a residentes negros y latinos, lo que dificulta aún más la prestación de servicios básicos para muchas comunidades con problemas fiscales.

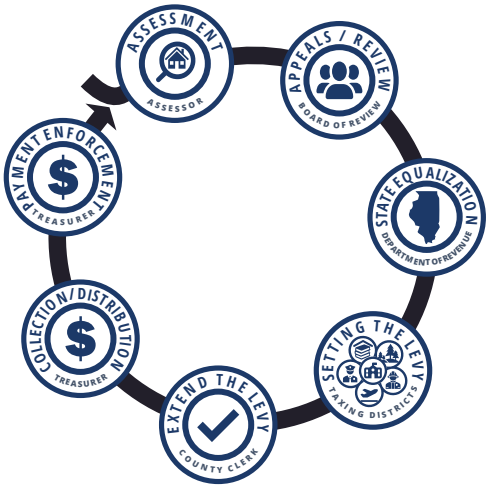
La Oficina de la Tesorería recomienda[14] cerrar numerosos vacíos legales para reducir las ventas por error. Muchas de esos vacíos se cerraron con la aprobación de las enmiendas al Código de Impuesto a la Propiedad de 2023.

Fig. 15. Venta de Carroñeros de 2022 en Navy Pier

Foto:
Venta de Carroñeros

14 (The Pappas Studies, 2023) https://www.cookcountytreasurer.com/siestudylinks.aspx

El ciclo comienza de nuevo
Una vez que las facturas han salido y la gran mayoría de los propietarios han pagado, el ciclo comienza de nuevo, con los tasadores fuera del Condado Cook revaluando todas las propiedades nuevamente. En el Condado Cook, donde un tercio del condado es valuado cada año, el Tasador pasa a la siguiente área.



Apéndice

Exenciones Adicionales y Formas de Desgravación

Exención de vivienda para ocupantes a largo plazo (solo en el Condado Cook): esta exención está disponible para los propietarios de viviendas con un ingreso familiar de $100 mil o menos que hayan vivido en la casa durante 10 años continuos, o cinco años si el propietario recibió asistencia del gobierno o de una organización sin fines de lucro para comprar la casa. Cuando se concede esto, los aumentos anuales en el valor de tasación se limitan al 7% para los hogares con ingresos de $75 mil o menos y al 10% para los hogares con ingresos altos.

Exención Estándar de Vivienda Familiar para Veteranos con Discapacidades: esta exención reduce los valores valuados para los veteranos en función del nivel porcentual de su discapacidad relacionada con el servicio. Para los propietarios de viviendas que tienen al menos un 70% de discapacidad, la propiedad está exenta de impuestos hasta $250 mil del valor tasado igualado. Las exenciones son de $5000 del valor tasado igualado para personas con una discapacidad del 50% al 69%, y las exenciones de $2500 están disponibles para los veteranos con una discapacidad del 30% al 49%.

Exención de Vivienda para Veteranos que Regresan: esta exención está disponible para los veteranos militares de los EE.UU. que recientemente regresaron del servicio activo en un conflicto armado que involucra a las fuerzas armadas de los EE.UU. La exención se aplica a la residencia principal propiedad del veterano. Reduce el valor de tasación igualado en $5000 y dura dos años.

Exención para Veteranos con Discapacidades para Viviendas Especialmente Adaptadas: esta exención está disponible para veteranos discapacitados que recibieron fondos federales o sin fines de lucro para adaptar especialmente la vivienda a sus necesidades. Esta posible exención puede reducir el valor de tasación de una propiedad hasta en $100 mil.

Exención de vivienda familiar para personas con discapacidades: esta exención permite que las personas discapacitadas que pagan impuestos sobre la propiedad reciban una reducción de $2000 en su valor tasado igualado.

Exención de mejoras en la vivienda: esta exención está disponible para los propietarios de viviendas que realizan mejoras, como agregar una habitación o remodelar que aumente el valor de la vivienda. También está disponible para los propietarios de viviendas que reconstruyen su casa después de un evento catastrófico. Esta exención se limita al valor agregado por las mejoras, con una exención máxima de $75 mil del valor justo en efectivo, lo que se traduce en una reducción en el valor tasado de $7500. La exención expira después de cuatro años.

Exención de vivienda familiar por desastre natural: esta exención es para los propietarios cuyas casas tuvieron que ser reconstruidas después de un desastre natural. El monto de la exención es igual al valor actual de la vivienda reconstruida menos el valor de la vivienda antes de que sufriera daños. La exención continúa hasta que la propiedad se venda o transfiera.

Congelación de la valuación del impuesto a la propiedad de residencia histórica: esta exención está disponible para los propietarios de viviendas que están certificadas como residencias históricas cuando el propietario rehabilita la casa. Esta exención congela la valuación en el nivel en el que se encontraba antes de la rehabilitación durante ocho años, y luego la aumenta a su valor justo real en efectivo durante los siguientes cuatro años.

Exenciones Totales para Organizaciones Religiosas, Caritativas o Educativas: esta exención elimina los impuestos sobre propiedades sin fines de lucro, religiosas y educativas con la aprobación de la Junta de Revisión del condado y el Departamento de Hacienda de Illinois.

Reducción de impuestos de incentivos comerciales: el estado de Illinois y muchos condados ofrecen varios incentivos para las empresas que se reubican o se expanden en sus jurisdicciones. Por lo general, estas exenciones fiscales reducen los niveles de valuación de las propiedades comerciales e industriales por debajo del 25% requerido por ley durante varios años.

Programa de Aplazamiento de Impuestos sobre Bienes Raíces para Personas Mayores: esto permite a los propietarios de viviendas que tienen al menos 65 años y no ganan más de $65 mil al año diferir hasta $7500 en pagos de impuestos cada año. El estado paga la cantidad diferida y coloca un gravamen sobre la propiedad. Cuando la casa se vende o transfiere, el estado cobra el dinero más un interés anual del 3%.

Oficinas involucradas en la tributación de la propiedad

Secretaría del Condado Cook, División de Registro de Escrituras

- La secretaría asigna un PIN a cada propiedad.
- Luego, el Registrador de Escrituras, que en el Condado Cook es una división de la Oficina de la Secretaría, registra y mantiene los registros de propiedad.
- Los registros incluyen transferencias de propiedad, escrituras, hipotecas y gravámenes, todos los cuales deben presentarse ante la Secretaría.

Oficina del Tasador del Condado Cook

- El Tasador estima el valor de mercado de cada propiedad en su jurisdicción a efectos fiscales.
- El Tasador también concede varias exenciones del impuesto a la propiedad.

Junta de Revisión del Condado Cook

- En el Condado Cook, se eligen tres comisionados para la Junta de Revisión, que considera las apelaciones de las valuaciones hechas por la Oficina del Tasador.

Junta de Apelaciones de Impuestos a la Propiedad de Illinois

- Este panel, nombrado por el gobernador, considera las apelaciones presentadas por los propietarios que no están satisfechos con sus apelaciones ante la Junta de Revisión.

Departamento de Hacienda de Illinois

- El Departamento de Hacienda de Illinois evalúa ciertas propiedades especiales.
- También trabaja para garantizar que la carga tributaria se distribuya de manera justa en todo el estado.

Gobiernos Locales (Distritos Fiscales)

- Cada distrito fiscal local, incluidas las escuelas, los municipios, los condados, los distritos de parques, los distritos de bibliotecas y otras agencias que brindan servicios especializados, determina el monto total de los impuestos a la propiedad (el gravamen) que se debe solicitar a los propietarios.
- Los distritos no pueden exceder los límites establecidos por la legislatura de Illinois.

Secretaría del Condado Cook, División de Impuestos a la Propiedad

- La Secretaría del condado determina los tipos impositivos, según los niveles de valuación y las tasas buscadas, que se aplicarán a cada propiedad.

Tesorería del Condado Cook

- La Oficina de la Tesorería prepara las facturas de impuestos sobre bienes raíces, cobra los pagos y distribuye el dinero recaudado a las agencias correspondientes.
- La Tesorería también lleva a a cabo ventas de gravámenes fiscales sobre propiedades en mora fiscal.
- La Tesorería también emite todos los reembolsos de impuestos a la propiedad.

Fuentes Adicionales

"Compounding Debt: Race, Affordability, and NYC's Tax Lien Sale," de la Coalition for Affordable Homes in New York City <https://cnycn.org/report-compounding-debt-tax-lien/>

"The Tax Divide," una serie del Chicago Tribune sobre cómo las valuaciones en el Condado Cook tienden a favorecer a los ricos a expensas de los menos ricos: <https://www.chicagotribune.com/investigations/ct-tax-divide-investigation-20180425-storygallery.html>

"Reassessing the Property Tax" por Christopher Berry, profesor de la Escuela Harris de Políticas Públicas de la Universidad de Chicago. Este estudio cuestiona si los sistemas de tasación masiva pueden ser justos: <https://cpb-us-w2.wpmucdn.com/voices.uchicago.edu/dist/6/2330/files/2019/04/Berry-Reassessing-the-Property-Tax-3121.pdf>

"Racial Disparities and Cook County Tax Sale Evictions," un estudio de Housing Action Illinois que muestra que los desalojos por morosidad fiscal afectaron desproporcionadamente a las comunidades negras: <https://housingactionil.org/downloads/Policy/Racial-Disparities-and-Cook-County-Tax-Sale-Evictions.pdf>

"Unconscionable: Tax Delinquency Sales as a Form of Dignity Taking," por el profesor de la Universidad de Virginia, Andrew Kahrl: <https://scholarship.kentlaw.iit.edu/cklawreview/vol92/iss3/11/>

"The Assessment Gap: Racial Inequalities in Property Taxation," por Carlos Avenancio-León, de la Universidad de Indiana, y Troup Howard, de la Universidad de California, Berkeley: < https://equitablegrowth.org/working-papers/the-assessment-gap-racial-inequalities-in-property-taxation/>

"Estimating Property Tax Shifting Due to Regressive Assessments," por el profesor Christopher Berry de la Escuela Harris de Políticas Públicas de la Universidad de Chicago. < https://cpb-us-w2.wpmucdn.com/voices.uchicago.edu/dist/6/2330/files/2020/02/Tax-Shifting-Due-to-Regressive-Assessments.pdf >

"How Lower-Income Americans Get Cheated on Property Taxes," New York Times. < https://www.nytimes.com/2021/04/03/opinion/sunday/property-taxes-housing-assessment-inequality.html >

Referencias

Berry, C. (2021). **Reassessing the Property Tax.**

Berry, C., Atuahene, B., Black, D., Fowler, A., Fouirnaies, A., Gottleib, J., . . . Wang, X. (2021, 3). **Reassessing the Property Tax.** Chicago. Extraído de www.census.gov/data/datasets/2016/econ/local/public-use-datasets.html

Brown, P., & Hepworth, M. (2002). **A Study of European Land Tax Systems Second Year Report Lincoln Institute of Land Policy Working Paper.**

Carlos, A.-L., Troup, H., Avenancio-León, C., Howard, T., Aneja, A., Cicala, S., . . . Zucman, G. (2000). **Working paper series The Assessment Gap: Racial Inequalities in Property Taxation** https://equitablegrowth.org/working-papers/the-assessment-gap-racial-inequalities-in-property-taxation/ T**he Assessment Gap: Racial Inequalities in Property Taxation.** Extraído de https://equitablegrowth.org/working-papers/the-assessment-gap-

Coalition for Affordable Homes. (n.d.). **Compounding Debt Race, Affordability, and NYC's Tax Lien Sale.**

Housing Action Illinois. (2010). **RACIAL DISPARITIES AND COOK COUNTY TAX SALE EVICTIONS.** Extraído de https://www.nytimes.com/2021/04/03/opinion/sunday/property-taxes-housing-assessment-inequality.html

Illinois Department of Revenue. (2020). **The Illinois Property Tax System**. Recuperado de https://www2.illinois.gov/rev/research/publications/Documents/localgovernment/ptax-1004.pdf

Illinois Department of Revenue. (n.d.). **PTAX 1-M, Introduction to Mapping for Assessors.** Springfield, IL. Extraído de https://www.illinoistax.org/index.php/illinois-school-funding-property-tax-reliance-down-but-new-demands-for-state-funds-loom-mike-klemensolten/

Illinois State Statutes. (n.d.). **(35 ILCS 200/) Property Tax Code. Illinois Compiled Statutes (ILCS).** Extraído de https://www.ilga.gov/legislation/ilcs/ilcs5.asp?ActID=596&ChapterID=8

Institute of Land Policy, L., & Center for Fiscal Excellence, M. (2015). **50-State Property Tax Comparison Study.**

Kahrl, A. (n.d.). Chicago-Kent Law Review Chicago-Kent Law Review Volume 92 Issue 3 **Dignity Takings and Dignity Restoration Unconscionable: Tax Delinquency Sales as a Form of Dignity Unconscionable: Tax Delinquency Sales as a Form of Dignity Taking Taking.** Extraído de https://scholarship.kentlaw.iit.edu/cklawreviewhttps://scholarship.kentlaw.iit.edu/cklawreview/vol92/iss3/11

Lincoln Institute of Land Policy. (2022). **State-by-State Property Tax at a Glance.**

NEA Research. (2021). **Rankings of the States 2020 and Estimates of School Statistics 2021 NEA Research.**

Schmidt, M. (2021). **Cook County Scavenger Sale Evaluation.** Extraído de https://harris.uchicago.edu/files/scavenger_sale.pdf Extraído de https://taxfoundation.org/publications/sources-of-government-revenue-in-the-oecd/

The Pappas Studies. (2020). Scavenger Study.

The Pew Charitable Trusts. (2021). **How Local Governments Raise Their Tax Dollars**. Extraído de https://www.pewtrusts.org/en/research-and-analysis/data-visualizations/2021/how-local-governments-raise-their-tax-dollars

The Pew Charitable Trusts. (2021, July 27). **How Local Governments Raise Their Tax Dollars** Extraído de The Pew Charitable Trusts: https://www.pewtrusts.org/en/research-and-analysis/data-visualizations/2021/how-local-governments-raise-their-tax-dollars

Jason Grotto, Chicago Tribune (2017) **The problem with appeals.** Extraído de https://apps.chicagotribune.com/news/watchdog/cook-county-property-tax-divide/appeals.html

William, C., & Freidman, A. (n.d.). **Estimating Property Tax Shifting.**

Glosario

Agencia tributaria: una subunidad del gobierno local (distrito fiscal) que tiene su propia tasa de impuesto a la propiedad distinta.

Autoridad del Banco de Tierras del Condado Cook: una agencia cuasi gubernamental que trabaja para restaurar las propiedades morosas de impuestos y en dificultades para un uso productivo. La mayor parte de sus propiedades se ha obtenido históricamente en la Venta de Carroñeros.

Base actuarial: una determinación compleja de si las inversiones mantenidas por un plan de pensiones u otros planes de beneficios son adecuadas para cubrir gastos futuros. La determinación sopesa los pagos de beneficios futuros esperados contra el nivel de inversiones y cuánto se espera que ganen con el tiempo, lo que resulta en una determinación de pasivo no financiado.

Base de devengo: una forma de medir los niveles de financiación de pensiones y otros beneficios que cuenta las contribuciones de los empleados cuando vencen, y los pagos y reembolsos de beneficios cuando se realizan. A diferencia de la base actuarial (ver arriba), la base devengada no pondera los pagos de beneficios futuros con respecto a las inversiones y los rendimientos esperados.

Clasificación: la designación de una propiedad por tipo, como vacante, residencial, multifamiliar, agrícola, comercial o industrial. La clasificación determina el porcentaje del valor razonable en efectivo al que se evalúa una propiedad a efectos fiscales.

Comprador de impuestos: un individuo o empresa que paga impuestos atrasados a cambio de un gravamen sobre una propiedad morosa.

Confiscado: el estado de una propiedad cuando los impuestos están atrasados y un comprador de impuestos no compró el gravamen en la Venta Anual de Impuestos. En esos casos, el condado mantiene el gravamen sobre la propiedad.

Departamento de Hacienda de Illinois: la agencia estatal con innumerables deberes financieros, incluida la realización de estudios de ventas / proporciones y el establecimiento del factor de igualación.

Distrito fiscal: el área dentro de la cual una unidad de gobierno local recauda impuestos, un término que también se aplica al gobierno local que recauda esos impuestos.

Estudios Pappas: una serie de estudios sobre el sistema de impuestos a la propiedad del Condado Cook creados y publicados por Oficina de la Tesorería.

Estudio de Tasación/Relación de Ventas: un estudio que compara los valores tasados con las transacciones reales de venta de propiedades para determinar si las tasaciones alcanzan su nivel adecuado.

Exención: una reducción en el valor de tasación basada en el tipo de propiedad, los ingresos y otros factores otorgados al propietario.

Extensión: el proceso, llevado a cabo por la Secretaría del condado, de determinar las tasas impositivas para cada dueño de ciertos tipos de propiedad.

Factura mediana del impuesto a la propiedad: la factura del impuesto sobre la propiedad en una jurisdicción fiscal que se encuentra en el centro de todos los montos facturados en una jurisdicción, lo que significa que hay el mismo número de facturas de impuestos más altas y más bajas en esa jurisdicción.

Gobierno autónomo: un gobierno municipal al que se otorga autoridad adicional, incluidos poderes fiscales adicionales, por parte del estado de Illinois. A los municipios que tienen más de 25 mil residentes se les otorgan automáticamente poderes de autonomía, a menos que los votantes revoquen esos poderes en un referéndum. Los votantes también pueden aprobar los poderes de autonomía para los municipios con menos de 25 mil habitantes a través de un referéndum.

Gobierno local: una junta electa o designada con el fin de prestar servicios dentro de un área determinada del estado. Estos incluyen condados, distritos de reservas forestales, municipios, distritos escolares, distritos de parques y distritos de bibliotecas, entre otras entidades.

Gravamen: una deuda impaga legalmente asignada a una propiedad. El titular del gravamen tiene derecho a recuperar su deuda en el momento de la venta de la propiedad.

Impuesto de arrendamiento: cuando las empresas con fines de lucro alquilan espacio en un edificio exento de impuestos a la propiedad de una entidad gubernamental o sin fines de lucro, la empresa con fines de lucro es responsable de los impuestos sobre la propiedad sobre la parte de la propiedad que utiliza. A esto se le llama impuesto de arrendamiento.

Impuesto moroso: el monto del impuesto a la propiedad no pagado antes de la fecha de vencimiento.

Impuesto a la propiedad: la cantidad total de impuestos solicitados por una unidad de gobierno local en un año determinado.

Impuestos subsecuentes: impuestos adeudados después de que un comprador de impuestos compra un gravamen sobre impuestos morosos. Si el contribuyente no paga los impuestos subsiguientes, o impuesto posterior, antes de la fecha de vencimiento, el comprador de impuestos puede comprar los impuestos de otros años y cobrar una tasa de interés inmediata del 12% sobre ese pago.

Junta de Apelaciones de Impuestos a la Propiedad: la agencia estatal que escucha las apelaciones de valuación de impuestos a la propiedad presentadas por los propietarios, que impugnan el valor tasado firmado de sus propiedades si no estaban satisfechos con los resultados de apelaciones anteriores a nivel local.

Junta de Revisión: un panel de tres miembros de funcionarios electos o designados que deciden las apelaciones de impuestos a la propiedad.

Ley de Limitación de la Extensión del Impuesto a la Propiedad de Illinois: un estatuto en Illinois que limita los aumentos anuales del impuesto a la propiedad por parte de los gobiernos que no son autónomos al 5% o al aumento en el índice de precios al consumidor, lo que sea menor.

Municipio: Una ciudad, pueblo o poblado.

Nivel de tasación: el porcentaje del valor justo en efectivo (por el que se vendería una propiedad en una transacción en condiciones de plena competencia) en el que se establecen las tasaciones dentro de una jurisdicción.

Número índice de propiedad: el número de 14 dígitos asignado por la Secretaría del condado a cada parcela para fines de registro e impuestos. Por lo general, esto se conoce como PIN.

Oferta sin efectivo: una oferta en una Venta de Carroñeros por parte del condado a nombre de un gobierno local o por la Autoridad del Banco de Tierras del Condado Cook. Aunque el condado y el Banco de Tierras no tienen que hacer el pago de la oferta, se considera una oferta por el monto total de los impuestos, intereses y tarifas adeudados por la propiedad.

Parcela: un área de tierra, con o sin mejoras, a la que se le asigna un número índice de propiedad para fines de registro de transacciones de propiedad y tributación.

Pasivo no financiado: la cantidad que una pensión u otro plan de pensiones no alcanza para pagar los beneficios futuros prometidos.

Primera cuota: la primera de dos facturas de impuestos a la propiedad que se envían cada año. Esta factura es el 55% del impuesto a la propiedad del año anterior sobre la propiedad que se factura.

Redención: cuando el dueño de una propiedad paga la obligación tributaria total de un año fiscal ofrecido previamente en una Venta de Impuestos.

Registrador de Escrituras: la agencia que registra todas las transacciones de propiedad. En el Condado Cook esta oficina ha sido absorbida por la Secretaría del Condado.

Secretario: el funcionario del condado que asigna los números índice de la propiedad y calcula las tasas de impuestos a la propiedad aplicadas al valor de cada propiedad dentro del condado.

Segunda cuota: la segunda de dos facturas de impuestos a la propiedad que se envían cada año. Se basa en los gravámenes y valores tasados actuales. Equivale a la factura fiscal total del año, menos el 55% del impuesto adeudado del año anterior.

Tasa: la cantidad por la cual se multiplican los valores tasados igualados ajustados para determinar el impuesto adeudado.

Tasa de Igualación: la cantidad por la cual se multiplican las tasaciones de Illinois para asegurar que el valor total de todas las propiedades dentro de cada condado o municipio sea igual al 33.33% del valor de mercado. Este término se conoce comúnmente como multiplicador.

Tasa impositiva efectiva: el porcentaje del valor justo de mercado de una propiedad que se paga en impuestos a la propiedad cada año.

Tasador: el funcionario del condado o municipio que determina los valores tasados de todas las propiedades dentro de una jurisdicción para fines del impuesto a la propiedad. En Illinois, los tasadores trabajan a nivel de municipio o condado.

Tesorero/a: funcionario del condado que prepara las facturas de impuestos, las envía por correo, recauda los impuestos sobre la propiedad y realiza ventas de gravámenes fiscales sobre propiedades que están atrasadas en el pago de impuestos a la propiedad.

Valor de mercado: la cantidad de dinero por la que se vendería una propiedad en una transacción en condiciones de plena competencia. En Illinois, esto se denomina valor justo en efectivo.

Valor de tasación igualado: el valor determinado de tasación de una propiedad multiplicando por la tasa de igualación.

Valor de tasación igualado ajustado: el valor determinado de tasación final de una propiedad multiplicando por la tasa de igualación y luego restando las exenciones.

Valor tasado: el valor estimado, basado en las condiciones del mercado, de una propiedad que se utiliza para determinar la parte del impuesto total a la propiedad que cada dueño debe pagar.

Venta Anual de Impuestos: la subasta anual realizada por las Tesorerías condales para vender gravámenes sobre propiedades morosas en el pago de impuestos a la propiedad.

Venta de Carroñero: una subasta del Condado Cook de gravámenes fiscales sobre propiedades con al menos tres años fiscales morosos. La subasta puede llevarse a cabo cada dos años, bajo la dirección de la Junta de Comisionados del condado.

Venta en error: un error que anula una venta de impuestos sobre la propiedad, lo que lleva a un comprador de impuestos a recuperar todo su dinero, a menudo con intereses.

Cómo Funciona el Sistema de Impuestos a la Propiedad en Illinois

Cook County Treasurer's Office
118 North Clark Street, Room 112
Chicago, Illinois 60602
(312) 443-5100