

Tasación propiedades en el condado de Ryder

Ryder Appraisal District (RAD) es la agencia del condado responsable de los impuestos a la propiedad en el condado de Ryder, Carolina del Sur. RAD se encarga de la tasación de la propiedad para fines fiscales, la determinación de la cantidad de impuestos adeudados por el propietario y la recaudación de estos impuestos a la propiedad. Hay aproximadamente 12,000 propiedades residenciales en el condado de Ryder.

James Bradford fue elegido el año pasado para el cargo de Comisionado de Impuestos del Condado de Ryder. Durante muchos años, los contribuyentes se han quejado de las desigualdades en las evaluaciones de impuestos a la propiedad residencial en el condado de Ryder. Bradford prometió a los residentes del condado que, de ser elegido, haría todo lo posible para que el sistema de impuestos a la propiedad fuera más equitativo.

El actual sistema de impuestos a la propiedad residencial en el condado de Ryder ha evolucionado durante varias décadas. La propiedad no mejorada, es decir, un lote residencial sin una casa, actualmente se grava con una cantidad fija de \$ 150. A los propietarios de propiedades residenciales mejoradas se les cobra una cantidad fija más una cantidad adicional en función de las características de la casa construida en la propiedad, como el total de pies cuadrados de superficie con calefacción / refrigeración, el número de dormitorios, el número de baños, etc. Si el propietario vive realmente en la casa, se le otorga una exención de vivienda, lo que reduce su factura de impuestos a la propiedad en un 10% fijo. Si ese propietario también está jubilado, tiene derecho a una exención de jubilación que reduce su factura de impuestos a la propiedad en otro 10%. Si bien parecería que el sistema actual de impuestos es justo, varios factores han provocado inequidades.

Cada año, se envían por correo nuevas evaluaciones de propiedad a los propietarios. Estas evaluaciones les informan a los dueños de la propiedad el valor de su propiedad según lo determinado por RAD para propósitos impositivos. Después de que se envían por correo las nuevas evaluaciones, los propietarios tienen la oportunidad durante un período de un mes de impugnar sus evaluaciones. Un panel conocido como la Junta de Revisión del Condado escucha las apelaciones y hace los ajustes que consideren necesarios a las evaluaciones de la propiedad. La Junta de Revisión del Condado ha sido conocida en el pasado por ser "demasiado receptiva" al cambiar los valores evaluados. A los propietarios de viviendas que se quejan ante la Junta se les suele conceder su reducción. Desafortunadamente, muchas de estas decisiones han llevado a gravar inconsistencias y discrepancias en todo el condado.

Se supone que RAD reevalúa cada propiedad residencial una vez cada tres años. De esta manera, la base de datos RAD se mantiene actualizada e incluye mejoras recientes a la propiedad residencial, como piscinas u otras adiciones. Sin embargo, debido a las malas condiciones económicas, los gobiernos de los condados han estado recibiendo cada vez menos fondos de los gobiernos estatal y federal. El personal de tasación en RAD se ha reducido en los últimos años a un tasador a tiempo completo y no hay fondos disponibles para contratar tasadores profesionales a tiempo parcial. Con el tiempo, la base de datos se ha vuelto obsoleta e inexacta. Esto, por supuesto, ha provocado más desigualdades en el sistema tributario.

James Bradford ha propuesto un plan simplificado de evaluación de impuestos a la propiedad que espera que evite los problemas y las desigualdades del pasado y que cueste menos implementarlo que el sistema actual. Su plan es gravar la propiedad no mejorada de la misma manera que antes usando la tasa actual basada en el tamaño

del lote. Para propiedades mejoradas, el nuevo impuesto consistirá en un impuesto fijo más una cantidad basada en los pies cuadrados de espacio con calefacción / refrigeración en la casa. Los componentes del impuesto único y del impuesto variable aún no se han determinado. Bradford ha decidido mantener las reducciones actuales del 10% para exenciones de vivienda y propietarios jubilados. La medición de pies cuadrados se haría una vez para cada casa, con una actualización de tasación cada vez que se realiza una adición a la casa. Esto reducirá la carga de trabajo de los evaluadores RAD y la cantidad de registros necesarios. El sistema tributario simplificado también debería resultar en una mayor consistencia en los impuestos y menos quejas de los propietarios sobre evaluaciones incorrectas.

Se han expresado dos preocupaciones importantes sobre el cambio al plan de evaluación fiscal simplificado. Primero, es importante tratar de mantener los impuestos individuales bajo el nuevo plan lo más cerca posible de lo que son actualmente, de lo contrario habrá problemas. Todos entienden que algunos propietarios tendrán impuestos más altos y otros tendrán impuestos más bajos, pero el tamaño de los cambios debe minimizarse tanto como sea posible. En segundo lugar, el nuevo plan fiscal debe ser neutral en cuanto a los ingresos, es decir, la cantidad total de impuestos a la propiedad bajo la nueva estructura debe ser aproximadamente la misma que antes. James Bradford ha dicho que la atención a la primera preocupación mitigará en gran medida esta segunda preocupación.

La base de datos actual contiene información sobre los pies cuadrados de cada casa en el condado de Ryder. Bradford cree que estos datos pueden no ser precisos. En la mayoría de los casos, el constructor informa los pies cuadrados registrados y la RAD nunca los verifica. Antes de lanzar un esfuerzo masivo para determinar los pies cuadrados de cada casa en el condado de Ryder, Bradford ha decidido ver si los datos actuales son lo suficientemente precisos o no.

De hecho, James Bradford cree que puede matar dos pájaros de un tiro. Ha recopilado una muestra aleatoria de 80 propiedades residenciales de todo el condado. En el transcurso de los últimos dos meses, el tasador del personal ha examinado las casas en estas propiedades y sus planos para llegar a una estimación precisa de los pies cuadrados reales de espacio con calefacción / refrigeración de cada casa. También se incluyó otra información de la base de datos RAD en la información de muestra. De esta muestra, James Bradford quiere hacer dos tangas. Primero, quiere saber si las estimaciones de pies cuadrados en la base de datos actual difieren significativamente de los valores reales de pies cuadrados. En segundo lugar, quiere usar los datos de muestra para estimar el impuesto único y la tasa impositiva por pie cuadrado que se debe cobrar para minimizar los cambios del sistema impositivo actual para los propietarios mejorados.

Ejercicio

Los datos de la muestra de 80 propiedades residenciales están contenidos en Ryder Appraisal District. La sección Descripción de datos contiene una descripción de este archivo de datos.

Con este conjunto de datos y otra información proporcionada en el caso, primero ayude a James Bradford a decidir si la información de pies cuadrados en la base de datos es significativamente diferente de los valores reales. Después de eso, determine el monto del impuesto fijo y el impuesto cobrado por pie cuadrado que logrará sus objetivos. Las Preguntas de casos le ayudarán a analizar los datos. Utilice detalles importantes de su análisis para respaldar su recomendación.

Descripción de datos

Los datos de la muestra de 80 propiedades residenciales están contenidos en Ryder Appraisal District. El archivo contiene información sobre una muestra de 80 propiedades residenciales en el condado de Ryder. A continuación se muestra una lista parcial de los datos.

SUB	BLK	LOT	IMP	HSX	RET	REC SQFT	ACTSQFT	TAX
7	3	34	1	1	1	1595	1598	922.48
2	21	47	1	1	1	1855	1876	1047.90
11	8	52	1	1	0	1538	1528	967.03
9	21	8	1	1	0	1687	1713	985.22
2	21	51	1	1	0	1785	1764	1031.35
5	19	66	1	1	1	2084	2107	1093.42

Estos datos se codifican de la siguiente manera:

SUB: Subdivisión en la que se ubica la propiedad.

BLK: Bloque en el fraccionamiento en el que se ubica la propiedad.

LOT: Número de lote de la propiedad. (SUB, BLOQUE y LOTE juntos describen la ubicación de la propiedad).

IMP: 1, si se mejora (es decir, se construye una casa en la propiedad), 0, si no se mejora.

HSX: 1, si hay exención de vivienda familiar (es decir, el propietario vive en la casa).

RET: 1, si el propietario se jubiló, 0, en caso contrario.

REC SQFT: Metraje cuadrado registrado en la base de datos RAD.

ACT SQFT: pies cuadrados reales medidos por el tasador RAD.

TAX: Impuesto actual del condado sobre la propiedad según el sistema de impuestos existente.

Preguntas del caso

1. Examine los datos de las 80 propiedades residenciales utilizando resúmenes estadísticos apropiados. ¿Los datos recopilados sobre las 80 propiedades residenciales son adecuados para el análisis? Si no es así, describa cualquier ajuste que deba realizarse.
2. Con base en los datos recopilados, ¿las cifras de pies cuadrados en la base de datos de RAD son razonablemente precisas? Explique su respuesta y respalde sus conclusiones a partir de los datos.

3. Realice un análisis estadístico apropiado para determinar si el promedio de pies cuadrados registrados en toda la base de datos RAD es significativamente diferente del promedio de pies cuadrados reales de todas las casas representadas en la base de datos. ¿Qué recomendación le haría a James Bradford basándose en sus respuestas a esta pregunta y a la pregunta anterior? Explique.
4. Usar una técnica estadística apropiada con los datos para determinar los valores de los componentes de impuestos fijos y variables (con respecto a los pies cuadrados) para propiedades mejoradas en el condado de Ryder. Explique cómo su enfoque para estimar estos componentes satisfará las inquietudes de James Bradford acerca de que el nuevo sistema tributario sea "neutral en cuanto a los ingresos" (es decir, que mantenga los impuestos a la propiedad casi iguales a los del sistema actual, tanto a nivel de propiedad individual como de base total)
5. ¿Dónde hubo datos inusuales que tuvieron un gran efecto en sus estimaciones de los componentes de impuestos fijos y variables? ¿Cómo manejó estos datos influyentes en su análisis? Proporcione la lógica de apoyo detrás de su enfoque para manejar estos datos influyentes.