



Treasurer & Tax Collector  
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

# Impuesto a viviendas desocupadas

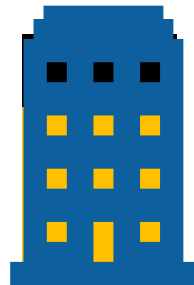
# Impuesto a viviendas desocupadas – Fundamentos



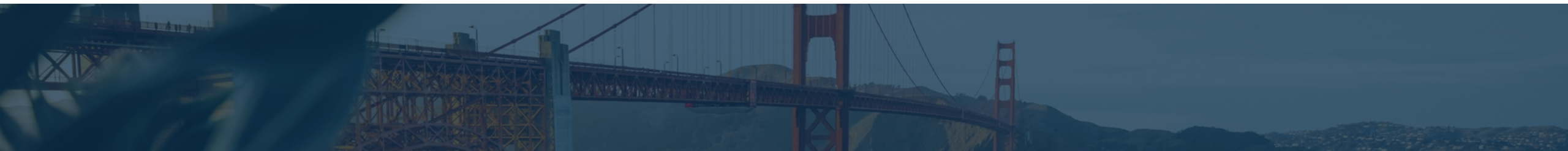
Un impuesto que se aplica a ciertas unidades residenciales que han estado vacantes por más de 182 días en un año calendario.



Aprobado por los votantes de San Francisco el 8 de noviembre de 2022 y entró en vigor el 1 de enero de 2024.



“Vacante” - desocupado, deshabitado o no utilizado por más de 182 días, ya sea consecutivos o no, en un año calendario.



# Información general



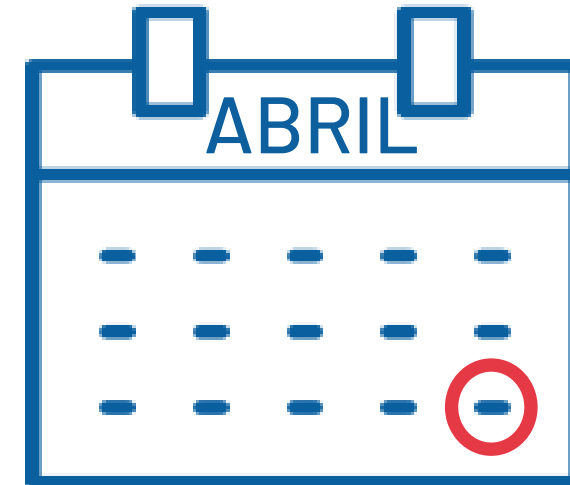
- Fecha límite el 30 de abril de cada año para la mayoría de propietarios.
- Los propietarios de una casa unifamiliar o de un duplex están exentos de impuestos con respecto a esas propiedades.
- Si usted es propietario de un condominio en un edificio de más de 3 unidades, generalmente está obligado a presentar su declaración de impuestos a menos que su unidad sea su lugar principal de residencia y que tenga la exención para propietarios de vivienda para el año completo.
- Muchos propietarios están obligados a presentar su declaración de impuestos anualmente, incluso si no tienen ninguna vivienda vacante. Declarar impuestos no quiere decir que usted tenga una deuda por el impuesto.



# ¿Cuándo vence la declaración y el pago de impuestos?



- La declaración y el pago de impuestos vence anualmente para la mayoría de propietarios antes del último día de abril (para el año anterior).
- La primera declaración y pago del impuesto para viviendas desocupadas será el 30 de abril de 2025 para la mayoría de propietarios.



# ¿Tengo que declarar o pagar impuestos?



Si usted es propietario de una unidad residencial en un edificio con 3 o más unidades residenciales, generalmente debe presentar una declaración a menos que la unidad sea su lugar principal de residencia y tenga una exención de propietario de vivienda vigente para todo el año de declaración de impuestos.

- ✓ Cualquier estructura con más de 3 unidades
- X Casa unifamiliar
- X Duplex
- X Condominio con exención para propietarios de viviendas para todo el año
- X Casa con 2 unidades
- X Exención según 501(C)(3)
- X Unidades ocupadas por viajeros, vacacionistas u ocupantes temporales



# Exención para propietarios de viviendas

Un reclamo que se presenta cuando la unidad de la que es propietario es su lugar principal de residencia durante todo el año. Un propietario con una exención para propietarios de viviendas para todo el año no está obligado a presentar una declaración de impuestos de viviendas desocupadas.

The screenshot shows the website header for the City & County of San Francisco Office of the Assessor-Recorder. The navigation menu includes: Property Information, Recorder Information, Tax Savings, Forms & Notices, News & Information, and About Us. The breadcrumb trail is: Home / Tax Savings / Exemptions / Homeowners' Exemption. The main heading is "Homeowners' Exemption". Below the heading, there are three tabs: "Description", "FAQ", and "Forms/Attachments". The "Forms/Attachments" tab is circled in red. To the right, there are social media sharing icons for Facebook and Twitter.

# Proceso para presentar la declaración de impuestos

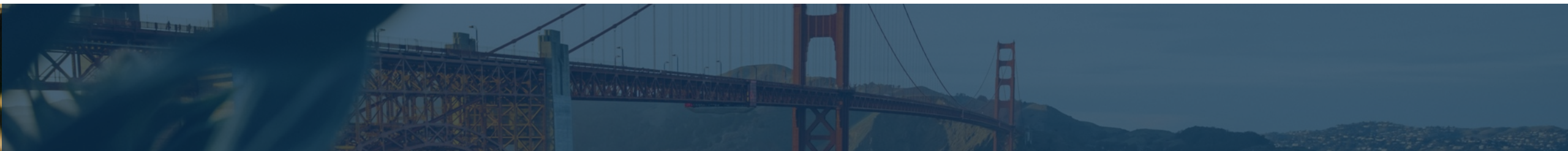


Comience el formulario de declaración de impuestos en línea escribiendo su cuadra y lote.

El formulario en línea le pide que comparta información sobre:

- Su número de cuenta de la empresa, si corresponde ([sftreasurer.org/registration](https://sftreasurer.org/registration))
- Estado de las unidades de su propiedad:
  - Cuadra y lote
  - Pies cuadrados de las unidades residenciales
  - Cantidad de días que ha estado vacante
  - Cantidad de días de exclusión de vacante (si corresponde)

Complete su declaración antes del **30 de abril**.





**Treasurer & Tax Collector**  
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

# ¿Adeudo el impuesto?

---



# ¿Qué cuenta como día vacante?



“Vacante” se define como desocupado, deshabitado o no utilizado.

Hay tipos específicos de vacantes que no cuentan para los 182 días para el impuesto, como cuando la unidad se alquila a un inquilino mediante un contrato de alquiler de buena fe con el propósito de ocuparla.



# Período de solicitud del permiso de obras



Durante el proceso de solicitud y aprobación para el primer permiso de obras para hacer reparaciones/construir cada unidad residencial (hasta un año).



# Período de construcción y nuevo período de construcción



## Período de construcción

- Un año después de que la ciudad extiende el primer permiso de obras para hacer reparaciones/construir para cada unidad residencial.

## Nuevo período de construcción

- Un año después de que la ciudad extiende un certificado de completación final y ocupación para una unidad residencial en un edificio construido recientemente o una unidad residencial recién agregada a un edificio existente.





# Período de catástrofes

Dos años después de que una unidad residencial sufre daños graves por un suceso catastrófico que provocó que la unidad se volviera inhabitable o inutilizable.



# Período de fallecimiento del propietario y período de propietario recibiendo atención

---



## Período de fallecimiento del propietario

- Para un bien inmueble de un copropietario o descendiente, heredero o beneficiario, el período que sigue al fallecimiento de un propietario que era el único ocupante de la unidad residencial, hasta un máximo de un año o el período durante el que la unidad residencial esté sujeta a la autoridad del tribunal de sucesiones.

## Propietario en período de atención

- Cuando todos los ocupantes que usaban la unidad residencial como su residencia principal viven en ciertos centros de atención.

# ¿Cómo se calcula el impuesto a viviendas desocupadas?



<b>Pies cuadrados de la unidad residencial</b>	<b>Tasa impositiva de 2024</b>
Menos de 1,000	\$2,500
1,000 a 2,000	\$3,500
Más de 2,000	\$5,000





**Treasurer & Tax Collector**  
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

# Casos

---

# Caso 1



La señora Yan es propietaria de un condominio individual en un edificio con cuatro unidades y tiene un inquilino bajo un contrato de buena fe con el propósito de ocupación para todo 2024. El inquilino no es copropietario ni copropietario anterior, no tiene ningún parentesco con la señora Yan ni con un copropietario ni copropietario anterior y no es viajero, vacacionista ni otro ocupante temporal. ¿Tiene ella que declarar o pagar el impuesto a vivienda desocupada?

Respuesta: La señora Yan debe completar una declaración de impuestos a vivienda desocupada, pero no adeuda el impuesto.





# Caso 2



La señora Yan es propietaria de un condominio individual en un edificio con cuatro unidades y alquiló el condominio a su hermano, que ocupó el condominio durante todo 2024. ¿Tiene ella que declarar o pagar el impuesto a vivienda desocupada?

Respuesta: La señora Yan debe completar una declaración de impuestos a vivienda desocupada, pero no adeuda ningún impuesto.



# Caso 3



La señora Cheng es propietaria de un edificio de apartamentos con 11 unidades. Cada unidad tiene 1,200 pies cuadrados. Ocho unidades estuvieron ocupadas en todo 2024. Tres unidades estuvieron vacantes por siete meses de 2024 y ningún período de exclusión de vacante aplica para ellos. ¿Está obligada la señora Chen a presentar una declaración y pagar el impuesto a viviendas desocupadas?

Respuesta: La señora Cheng debe completar una declaración para las 11 unidades y debe \$3,500 por cada una de las tres unidades vacantes, para un total de \$10,500.



# Caso 4



El señor Seagram es propietario de una casa con dos unidades. Él vive en una unidad y la segunda unidad estuvo vacante por más de seis meses en 2024. ¿Está obligado el señor Seagram a presentar una declaración y pagar el impuesto a viviendas desocupadas?

Respuesta: El señor Seagram está exento de declarar o pagar el impuesto, pues el edificio del que es propietario solo tiene dos unidades residenciales.



# Caso 5



El señor Ryder es propietario de un edificio de apartamentos con 10 unidades. Ocho unidades estuvieron ocupadas en todo 2024 y dos estuvieron vacantes, pues estaban seriamente dañadas y eran inhabitables debido a un incendio en enero de 2024. ¿Debe el señor Ryder declarar o pagar el impuesto a viviendas desocupadas?

Respuesta: El señor Ryder debe declarar, pero no tiene que pagar el impuesto a viviendas desocupadas, pues las dos unidades que estuvieron vacantes por más de 182 días califican para el período de exclusión de vacantes debido a una catástrofe y ocho unidades estuvieron ocupadas durante todo el año.





# Caso 6

El señor Montgomery es propietario de un condominio en un edificio de 12 unidades y el condominio fue su lugar principal de residencia en todo 2024. Él también tenía una exención para propietario de vivienda vigente para todo el año. ¿Debe el señor Montgomery presentar una declaración?

Respuesta: El señor Montgomery no debe presentar una declaración.





**Treasurer & Tax Collector**  
CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO

# Gracias.

---

Renuncia: Este video no se debe usar para reemplazar o interpretar el Código de Reglamentaciones Comerciales y de Impuestos de San Francisco (San Francisco Business and Tax Regulations Code), que establece las leyes que regulan el impuesto a viviendas desocupadas. Los contribuyentes no se pueden basar en este video para reportar o pagar el impuesto a viviendas desocupadas o para evitar las multas por no presentar una declaración o reportar una propiedad. Si tiene alguna duda sobre cómo el impuesto a viviendas desocupadas se aplica para usted, consulte el Código de Reglamentaciones Comerciales y de Impuestos o a su asesor fiscal.