

¿Impuestos a la propiedad adeudados? “Save Our Homes de Florida” ahorra miles de dólares a los propietarios. Así es como funciona



¿El valor de su propiedad aumentó durante el último año?
¡Probablemente!

Las propiedades en Florida son muy buscadas. En septiembre de 2023, Florida Realtors informó que el precio de venta medio de una casa aquí era de \$409,243, frente a los \$403,885 del año anterior. Si planea vender, esta es una excelente noticia, pero ¿qué pasa con sus impuestos a la propiedad? Los nuevos propietarios de viviendas pueden estar preocupados por el correspondiente aumento en las cifras del sobre que envía el recaudador de impuestos local.

Pero no te preocupes. Para muchos floridianos, la ley estatal garantiza que los impuestos a la propiedad no aumentarán más del 3% con respecto al año anterior, y puede ser considerablemente menor algunos años. Se llama programa Save Our Homes.

¿Qué es Save Our Homes de Florida?

En 1992, los floridianos cansados de los aumentos de impuestos de dos dígitos aprobaron la Enmienda 10, o la enmienda Save Our Homes, para poner un límite a los aumentos del impuesto a la propiedad y proteger a los residentes, especialmente aquellos con ingresos fijos.

Según Save Our Homes, que entró en vigor en 1994, el valor tasado de una propiedad cubierta por una exención de vivienda no puede aumentar más del 3% o el cambio porcentual indicado en el Índice de Precios al Consumidor para todos los consumidores urbanos, lo que sea menor, según se define en el Estatuto de Florida 193.155. Eso significa que no importa cuánto aumente el valor de su propiedad, el valor tasado nunca será más del 3% de lo que era el año pasado y puede ser menor.

A veces, esa cifra puede ser realmente muy baja. Este año y 2022 son los primeros años de la última década en los que se utiliza el límite del 3%, ya que el IPC fue del 6,5% en 2023 y del 7% en 2022. Antes de eso, el IPC osciló entre el 2,% (2020) y 0,7% (2016).

¿Cuál es la diferencia entre valor justo, valor tasado y valor imponible?

Según el Departamento de Ingresos de Florida:

El valor justo es el valor de mercado de la propiedad, el precio por el que podría venderse en las condiciones actuales de mercado abierto.

El valor tasado es el valor justo, menos cualquier tasación como el "límite" o la designación agrícola.

El valor imponible es el valor tasado, menos cualquier exención como vivienda familiar, veterano, anciano, viuda, viudo, discapacitado permanente y otros.

Antes de Save Our Homes, el valor imponible era el valor justo o de mercado menos las exenciones, por lo que si el mercado inmobiliario aumentaba, sus impuestos se disparaban con él.

Si califica para Save Our Homes, puede ahorrar miles de dólares en impuestos a la propiedad.

¿Cómo califico para Save Our Homes en Florida?

Solicite la exención de vivienda utilizando formularios del Departamento de Ingresos de Florida o del tasador de propiedades de su condado. El límite se aplica automáticamente a las propiedades familiares.

¿Save Our Homes limita los valores imponibles de mi propiedad si realizo mejoras en el hogar?

No. Si realiza algún cambio, adición o mejora a su propiedad, esa parte se tasaré al valor justo durante el primer año.

Consulte con su tasador de propiedades local, diferentes condados tienen diferentes estándares sobre lo que constituye una mejora. En partes del suroeste de Florida, por ejemplo, reemplazar el techo después de un huracán puede considerarse una mejora.

¿Qué sucede si compro una propiedad familiar en Florida?

Una vez que la propiedad cambia de manos, el valor tasado se "restablecerá" al valor total de mercado el 1 de enero del año siguiente, lo que puede ser un verdadero shock para los nuevos propietarios dependiendo de cuánto tiempo el propietario anterior tuvo la exención de propiedad. El nuevo propietario deberá presentar una solicitud y calificar para recibir la exención de propiedad familiar para comenzar con el nuevo valor.

Si vendo mi casa en Florida y compro otra, ¿puedo transferir mis beneficios de Save Our Homes? ¿Qué es la 'portabilidad'?

Cuanto más tiempo sea propietario de su casa, mayor será la diferencia entre su valor de mercado y su valor tasado.

A partir de 2009, si usted era propietario de una vivienda en Florida y se mudó de una propiedad familiar, Save Our Homes le permite transferir algunos o todos sus beneficios fiscales existentes a una nueva casa si también califica para una exención familiar, hasta \$500,000. El beneficio se llama "portabilidad".

La cantidad de portabilidad que un comprador de vivienda puede transferir es el valor de mercado de la vivienda que se vende, menos su valor tasado. Por ejemplo, si el valor justo/de mercado de su casa anterior era \$425,000 y el valor tasado controlado por Save Our Homes era \$225,000, usted tiene un beneficio de \$200,000 que puede usarse para reducir el valor tasado de su nueva casa. El límite del 3% se aplicaría a ese nuevo valor tasado en el futuro.

Los propietarios de viviendas tienen tres años fiscales, o dos años calendario, para reclamar su beneficio de portabilidad.

¿Se redujo el límite de Save Our Homes en Florida?

En febrero de 2023, se propuso una enmienda constitucional para reducir el límite al 2%. Murió en el Comité de Finanzas e Impuestos.

¿Qué pasa si mi propiedad en Florida no está ocupada?

Sus impuestos a la propiedad pueden aumentar por encima del 3% con respecto al año anterior, pero no por encima del 10%. Los límites de limitación de evaluación que no son de propiedad familiar aumentan un 10% anual para las propiedades inmobiliarias que no reciben una exención o clasificación de propiedad familiar.

Es automático, no es necesario solicitarlo. La limitación de evaluación fuera de propiedad no se aplica a propiedades que reciben la exención de propiedad, clasificación agrícola, terrenos utilizados con fines de conservación y propiedad personal tangible.

¿A qué precio se venden las casas en Florida ahora?

En septiembre de 2023, Florida Realtors informó que el precio de venta medio de una casa aquí era de \$409,243, frente a los \$403,885 del año anterior.

By C. A. Bridges, USA TODAY NETWORK