

¿Cuándo sería apropiado apelar los impuestos en mi propiedad (Homestead)?

Solo hay unos pocos casos en los que podemos representar a clientes que tienen exención de vivienda en su propiedad (Homestead Exemption) en una apelación a los impuestos de propiedad. Algunos de dichos casos son:

- La propiedad primaria (Homestead) se compró el año anterior al año fiscal, y el valor de mercado y el valor evaluado son superiores al 85% del precio pagado por la propiedad.
- Su valor tasado aumentó más de 3% con respecto al año anterior, y no ha realizado ningún cambio considerable a la propiedad.
- La propiedad primaria (Homestead) era inhabitable el 1 de enero del año fiscal.
- Recientemente remodeló o mejoró la propiedad de modo que tenga una nueva base SOH, y el valor evaluado tuvo un incremento significativo.
- La diferencia entre su valor evaluado y el valor de mercado es mínima o inexistente.

¿Cuál es el valor evaluado de mi casa primaria (Homestead)?

El límite "Save Our Homes" limita el aumento anual en el valor evaluado de la propiedad que tiene una exención de vivienda. El aumento no puede exceder el menor del 3% o el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior. Además, en ningún caso el valor evaluado puede ser mayor que el valor de mercado de una propiedad. El valor evaluado es el valor en el cual se basan sus impuestos a la propiedad.

Mi vecino y yo tenemos casas muy similares, ¿por qué son mis impuestos de propiedad más altos?

Puede haber muchas razones, pero probablemente se deba al valor evaluado de la propiedad de su vecino comparado con el suyo. Si su vecino ha sido propietario y ha tenido la exención de vivienda en su propiedad desde 2000, entonces ese fue su año base y su valor evaluado solo ha aumentado un máximo de 3% cada año desde entonces.

Ejemplo					
	2016	2017	2018	2019	2020
Propiedad de Jose					
<i>Aumento de Valor</i>		25.0%	32.0%	15.2%	31.6%
Valor de mercado	\$ 100,000	\$ 125,000	\$ 165,000	\$ 190,000	\$ 250,000
<i>Aumento de Valor</i>		3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Valor evaluado	\$ 100,000	\$ 103,000	\$ 106,090	\$ 109,273	\$ 112,551
Diferencia SOH (Portabilidad)	\$ -	\$ 22,000	\$ 58,910	\$ 80,727	\$ 137,449
* Tenga en cuenta que las exenciones de Homestead, además de otras exenciones, si corresponde, se descontarán del valor evaluado.					
Propiedad de Miguel					
<i>Aumento de Valor</i>		25.0%	32.0%	15.2%	31.6%
Valor de mercado	\$ 100,000	\$ 125,000	\$ 165,000	\$ 190,000	\$ 250,000
<i>Aumento de Valor</i>		25.0%	32.0%	15.2%	31.6%
Valor evaluado	\$ 100,000	\$ 125,000	\$ 165,000	\$ 190,000	\$ 250,000
Diferencia SOH (Portabilidad)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
* Nota para fines de ejemplo, no se consideran otros límites y exenciones para propiedades que no sean de propiedad familiar.					

¿Cómo se calculan los impuestos de mi propiedad?

La Oficina del Tasador de la Propiedad (Property Appraiser) de su condado no establece tasas de impuestos (también llamadas tasas de millaje). Estas tasas y los impuestos no ad valorem son determinados por cada una de las autoridades fiscales, como el Condado, la Junta Escolar, las autoridades municipales y regionales. Una propiedad que tiene una exención de vivienda primaria (Homestead Exemption) recibe una reducción en el valor evaluado de la propiedad residencial de hasta \$25,000 para residentes permanentes calificados. Hay una exención de vivienda adicional (Additional Homestead Exemption) de hasta \$25,000 para propietarios cuyas viviendas tienen un valor evaluado de más de \$50,000. Esta exención adicional no se aplica a los impuestos aplicados por la Junta Escolar.

¿Dónde puedo encontrar las tasas de millaje para mis impuestos de propiedad?

En algún momento a fines del verano de cada año, todos los propietarios de Florida reciben un Aviso de Impuestos a la Propiedad Propuestos y Evaluaciones Propuestas o Adoptadas de Non-Ad Valorem (también conocido como un Aviso TRIM). Estos avisos contienen los valores propuestos que se implementarán para calcular sus impuestos de propiedad. Los avisos de TRIM varían según el condado, pero contienen la misma información esencial. A continuación, se muestra un ejemplo de un Aviso de TRIM:



Miami-Dade Property Appraiser
111 NW First Street, Suite 710
Miami, FL 33128-1984

NOTICE OF PROPOSED PROPERTY TAXES AND
PROPOSED OR ADOPTED NON-AD VALOREM ASSESSMENTS
MIAMI-DADE COUNTY TAXING AUTHORITIES

02

**DO NOT PAY
THIS IS NOT A BILL**

859453 XB2

Reprint of

0101

TAXING AUTHORITIES								
TAX INFORMATION	COLUMN 1	COLUMN 2		COLUMN 3	COLUMN 4 If NO Budget Change is Adopted Rolled-back		COLUMN 5 If Proposed Budget Change is Adopted	
TAXING AUTHORITY	Last Year's Taxable Value	Last Year's Tax Rate (millage)	Your Property Taxes Last Year	Current Taxable Value	Tax Rate (millage)	Taxes	Tax Rate (millage)	Taxes
MIAMI-DADE COUNTY:								
Countywide	43,481	4.6669	202.92	45,257	4.4560	201.67	4.6669	211.21
Fire Rescue	43,481	2.4207	105.25	45,257	2.2872	103.51	2.4207	109.55
Library	43,481	0.2840	12.35	45,257	0.2694	12.19	0.2840	12.85
PUBLIC SCHOOLS:								
By State Law	68,481	4.2560	291.46	70,257	4.0196	282.41	4.0270	282.92
By Local Board	68,481	2.2480	153.95	70,257	2.1231	149.16	2.9980	210.63
MUNICIPAL:								
Miami Gardens	43,481	6.9363	301.60	45,257	6.3667	288.14	6.9363	313.92
WATER MANAGEMENT:								
SFWM District	43,481	0.1209	5.26	45,257	0.1152	5.21	0.1152	5.21
Everglades CP	43,481	0.0417	1.81	45,257	0.0397	1.80	0.0397	1.80
Okeechobee Basin	43,481	0.1310	5.70	45,257	0.1246	5.64	0.1246	5.64
INDEPENDENT DISTRICT:								
F.I.N.D.	43,481	0.0320	1.39	45,257	0.0304	1.38	0.0320	1.45
Children's Trust	43,481	0.4415	19.20	45,257	0.4195	18.99	0.4680	21.18
VOTER APPROVED DEBT PAYMENTS:								
County Debt	43,481	0.4644	20.19	45,257	0.4780	21.63	0.4780	21.63
School Debt	68,481	0.2290	15.68	70,257	0.1230	8.64	0.1230	8.64
City Debt	43,481	0.9709	42.22	45,257	0.8962	40.56	0.8962	40.56
TOTAL AD VALOREM PROPERTY TAXES			1,178.98			1,140.93		1,247.19
TOTAL AD VALOREM AND NON-AD VALOREM PROPERTY TAXES			1,746.62			1,728.57		1,834.83

HEARING INFORMATION		The Taxing Authorities which levy property taxes against your property will soon hold PUBLIC HEARINGS to adopt budgets and tax rates for the next year. The purpose of the PUBLIC HEARINGS is to receive opinions from the general public and to answer questions on the proposed tax change and budget PRIOR TO TAKING FINAL ACTION. Each Taxing Authority may AMEND OR ALTER its proposals at the hearing.	
TAXING AUTHORITY		PUBLIC HEARING DATE, LOCATION AND TIME	
Miami-Dade County	9/05, 5:01 PM, BOARD OF COUNTY COMMISSION CHAMBERS, 111 NW 1 ST, 2ND FL., (305) 499-8766		
Public Schools	9/04, 6:00 PM, BOARD AUDITORIUM, SCHOOL BOARD ADM BLDG, 1450 NE 2 AVE., (305) 995-1226		
Miami Gardens	9/11, 6:00 PM, MIAMI GARDENS CITY HALL, 18605 NW 27 AVE., (305) 622-8000		
Water Management Districts	9/12, 5:15 PM, SFWMD AUDITORIUM, 3301 GUN CLUB RD, B-1 BLDG, WPB, FL., (561) 686-8800		
F.L.N.D.	9/12, 5:30 PM, PALM BCH SHORES TOWN HALL, 247 EDWARDS LN, PALM BCH SHORES, (561) 627-3386		
Children's Trust	9/09, 5:01 PM, UNITED WAY-ANSIN BLDG, RYDER ROOM, 3250 SW 3 AVE, MIAMI, (305) 571-5700		

NON-AD VALOREM ASSESSMENTS				
LEVYING AUTHORITY	PURPOSE OF ASSESSMENT <small>Provided on this Notice at the request of governing boards. Tax Collector will include on November Tax Bill.</small>	UNITS	RATE	ASSESSMENT
MIAMI-DADE COUNTY	LIGHTING DISTRICT (305) 375-2702	75.00	0.4218	31.64
MIAMI-DADE COUNTY	SOLID WASTE (305) 499-8738	1.00	484.0000	484.00
MIAMI GARDENS	2020 STORMWATER (786) 279-1280	1.00	72.0000	72.00
TOTAL NON-AD VALOREM ASSESSMENTS (This amount is included in Total Property Taxes above)				587.64

PROPERTY APPRAISER			
VALUE INFORMATION	MARKET VALUE	ASSESSED VALUE – School levy	ASSESSED VALUE - Non-School levy
PRIOR VALUE (2018)	173,781	93,481	93,481
CURRENT VALUE (2019)	184,521	95,257	95,257
ASSESSMENT REDUCTIONS	APPLIES TO	2018 REDUCTION AMOUNT	2019 REDUCTION AMOUNT
Save Our Homes Benefit	All Taxes	80,300	89,264
EXEMPTIONS	APPLIES TO	2018 EXEMPTION AMOUNT	2019 EXEMPTION AMOUNT
First Homestead	All Taxes	25,000	25,000
Additional Homestead	Non-School Taxes	25,000	25,000

If you feel the market value of the property is inaccurate or does not reflect fair market value, or if you are entitled to an exemption or classification that is not reflected, please contact the Miami-Dade County Property Appraiser at: (305) 375-4712 111 NW 1 STREET 8TH FLOOR (8:00 AM TO 5:00 PM)

If the Property Appraiser is unable to resolve the matter as to market value, classification or an exemption, you may file a petition for adjustment with the Value Adjustment Board. Petition forms are available online at http://www.miami-dadeclerk.com/property_vab.asp. Petitions must be filed on or before

SEPT. 17, 2019.

Your final tax bill may contain non-ad valorem assessments which may not be reflected on this note, such as assessments for road, fire, garbage, lighting, drainage, water, sewer or other governmental services and facilities which may be levied by your county, city or any special district.

La primera mitad de este aviso TRIM contiene la tasa de millaje propuesta por cada autoridad fiscal a la que está sujeta la propiedad primaria (Homestead). La siguiente sección contiene las Evaluaciones Non-Ad Valorem propuestas a las que está sujeta esta su propiedad primaria (Homestead). Estas evaluaciones (Non-Ad Valorem) no se basan en el valor de la propiedad, el monto lo decide cada autoridad fiscal.

La última sección del Aviso contiene los valores reales de la propiedad primaria (Homestead). Cada año, el Tasador de propiedades establece el Valor de mercado (también conocido como Valor justo) para cada propiedad, en este Aviso de TRIM, el valor de mercado para esta en el 2019 es de \$184,521. Sin embargo, el contribuyente paga en función a su valor evaluado, que en el 2019 fue \$95,257. La diferencia entre los \$184,521 y \$95,257 es lo que se conoce como el límite "Save our Homes (SOH)". La primera exención de \$25,000 (First Homestead) se deduce del valor evaluado de \$95,257. Por lo tanto, el valor tasado de este contribuyente para los impuestos de la Junta Escolar es de \$70,257 y la tasa de millaje de la Junta Escolar se aplicará a esta cantidad. Este contribuyente también tiene la exención adicional de \$25,000 (Additional Homestead) la cual aplica a todos los impuestos no escolares. Por lo tanto, la tasa de millaje para todos los demás impuestos se aplicará al valor tasable de \$45,257, el cual es el valor evaluado de \$95,257 menos la primera exención y la exención adicional de "Homestead" (\$95,257 - \$50,000 = \$45,257).

¿Qué hace una apelación de impuestos de propiedad?

La apelación de impuestos de propiedad objeta el valor de mercado que el Tasador de Propiedades establece para una propiedad. En el ejemplo anterior, una apelación de impuestos de propiedad solo hubiera objetado el valor de mercado de \$184,521. Un propietario que tenga la exención de vivienda (Homestead Exemption) paga impuestos basados en el valor asesado de su propiedad. Para que el contribuyente en el ejemplo anterior vea una reducción en la cantidad de impuestos que paga, se tendría que obtener una reducción por debajo de \$95,257.

Una apelación de impuestos de propiedad no cuestiona las tasas de millaje ya que las establecen diferentes autoridades fiscales. Todas las propiedades, desde residenciales hasta comerciales, están sujetas a sus autoridades fiscales, incluyendo la Junta Escolar, aunque utilicen los servicios que brindan o no.

¿Cuáles serían las consecuencias si se baja el valor de mercado de mi casa, incluso si no va por debajo del valor evaluado?

Para responder a esa pregunta, debemos visitar el concepto de "portabilidad". La portabilidad en la Florida se refiere a la capacidad del propietario de transferir parte o la totalidad del beneficio Save Our Homes (también denominado Save our Homes Cap, o SOH Cap, o simplemente Cap) de una vivienda anterior a una propiedad recién comprada. El límite de Save Our Homes es la diferencia entre el valor evaluado y el valor de mercado de una propiedad familiar. La cantidad máxima que se puede transferir a una nueva casa primaria (Homestead) es de \$500,000.

En el ejemplo anterior, el límite de Save our Homes del contribuyente es de \$89,264 (valor de mercado de \$184,521 - valor evaluado de \$95,257). Si este contribuyente decide comprar y mudarse a una casa nueva con un valor de mercado de \$200,000 (un valor de mercado que es mayor al de su propiedad actual) *, él o ella puede transferir su límite de \$89,264 de Save our Homes a su nueva propiedad.

Los valores del contribuyente para su año base (el primer año en la nueva propiedad con exención de vivienda (Homestead Exemption) aplicada) serían:

Valor de Mercado	\$200,000
Valor Evaluado	\$110,736

El valor evaluado es el valor de mercado de \$200,000 menos el límite de \$89,264 de Save Our Homes que el contribuyente pudo transferir de su hogar anterior.

Por lo tanto, si el contribuyente hubiera presentado una apelación de impuestos de propiedad, todo lo que habría hecho es disminuir el monto del límite de SOH que puede transferir en el futuro si decide mudarse a una nueva casa primaria (Homestead).

* Si su nueva casa primaria vale menos que el valor de mercado de su propiedad actual, usted recibe el mismo porcentaje de ahorro en la nueva propiedad como lo hizo en la propiedad anterior. Para calcularlo, dividiría el límite SOH (también conocido como portabilidad) de su propiedad anterior por el valor de mercado de su propiedad anterior, esto le daría el porcentaje de portabilidad que puede aplicar al valor de mercado de su nueva propiedad para llegar a su monto de portabilidad real. Vea los siguientes ejemplos:

Otro Ejemplo de Portabilidad					
	2015	2016	2017	2018	2019
Casa primaria (Homestead) de Jose					
<i>Aumento de Valor</i>		25.0%	32.0%	15.2%	31.6%
Valor de mercado	\$ 100,000	\$ 125,000	\$ 165,000	\$ 190,000	\$ 250,000
Aumento de valor		3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Valor Evaluado	\$ 100,000	\$ 103,000	\$ 106,090	\$ 109,273	\$ 112,551
Diferencia SOH (Portabilidad)	\$ -	\$ 22,000	\$ 58,910	\$ 80,727	\$ 137,449

Nueva casa primaria de Jose (Con un Valor Mayor)	2020
Valor de Mercado	\$ 300,000
<i>Cantidad para Transferir</i>	\$ (137,449)
Nuevo valor evaluado	\$ 162,551
Nueva casa primaria de Jose (Con un Valor Menor)	2020
Valor de Mercado	\$ 150,000
<i>Cantidad para Transferir*</i>	\$ (82,469)
Nuevo valor evaluado	\$ 67,531

*Cantidad Para Transferir =					
Porcentaje de portabilidad:					
Portabilidad de casa primaria anterior ÷ Valor de mercado de previa casa primaria					
\$ 137,449	÷	\$ 250,000	=	55%	< Porcentaje de portabilidad
Cantidad Transferible		Viejo VM			
Resolver por cantidad portátil:					
Porcentaje de portabilidad x valor de mercado de la nueva casa primaria					
0.55	X	\$ 150,000	=	\$ 82,469	< Cantidad Transferible
Porcentaje de portabilidad		Nuevo VM			