

RESUMEN SECCIÓN 18 IMPUESTOS QUE AFECTAN LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

- **PROPERTY TAXES DE LA CIUDAD Y EL COUNTY**

Real Estate taxes, comunmente llamados property taxes son basados en el valor de la propiedad o ad valorem taxes. La ley del estado requiere que el appraiser del county determine un valor de real property para todos los niveles de gobierno. Este valor debe ser revisado anualmente.

Los property taxes en Florida son basados en al año calendario y se pagan in arrears, es decir al finalizar el año por el periodo del 1 de Enero al 31 de Diciembre. Property taxes se convierten en un lien en la propiedad el 1 de enero. Ese lien es superior a cualquier otro lien, incluso independientemente de la fecha en que el otro fuera grabado. Los taxes son pagados el 1 de noviembre o después y existe un porcentaje de descuento de acuerdo a la fecha en que se paga. Todos los pagos hechos después del 1 de marzo deben ser por el total del monto sin descuento.

Property taxes vienen en delinquent el 1 de Abril.

Noviembre 1: Property taxes debidos por el año en curso.

Diciembre 31: Finaliza el año para los taxes.

Enero 1: Nuevos taxes comienzan. Se graba un lien sobre la propiedad. Comienza el periodo para solicitar las excepciones.

Marzo 1: Finaliza el periodo de las excepciones.

Abril 1: Los taxes del año previo vienen en delinquent.

Determinando el Just Value (Valor Justo)

Para llegar a un valor justo, el appraiser del county toma en consideración las características de la propiedad tales como tamaño, ubicación y condición de la misma. El appraiser también toma en cuenta el highest and best use (alto y mejor uso) de la propiedad y es la misma produce un income, toma en cuenta el income.

Los property appraiser aplican los tres métodos de approach del valor: comparación de ventas, costo depreciación e income capitalización approach. La información obtenida luego es procesada usando fórmulas de valuación para llegar a un estimado del assessed value.

Assessed value es el valor de la propiedad establecido para propósitos de property taxes.

Una vez que el valor ha sido determinado el dueño de la propiedad debe ser informado. Cualquier dueño tiene derecho a protestar si considera que el valor determinado no es justo.

Florida tiene tres pasos para realizar la protesta por dueños que no están de acuerdo con el assessed value determinado:

Paso 1: contactar al appraiser del county o a un representante de su oficina. El dueño tiene 25 días después de que ha recibido la noticia con el valor. Si los argumentos del dueño son válidos el appraiser está autorizado a hacer un cambio bajando el assessed value.

Paso 2: Si el requerimiento del dueño es rechazado, puede hacer una apelación con el Value Adjustment Board, que está compuesto por cinco miembros: 3 comisionados del county (son puestos por el chair del County Commission) y 2 miembros del School board del county (puestos por el chair del County School Board). Si el board acuerda que el taxpayer tiene razón en su reclamo, el Board tiene autoridad para cambiar el assesement. En caso contrario, el Board podría rechazar la solicitud.

Paso 3: Litigar en la corte. El dueño de la propiedad debe pagar los taxes bajo protesta e iniciar una demanda contra el appraiser y el county. La corte no puede asignar un valor a la propiedad, se puede especificar los métodos que el appraiser debería usar en esa propiedad. Si la corte juzga que el valor inicial es justo, el dueño ha usado los tres pasos bajo el proceso de protesta.

Excepciones de Property Taxes

Existen dos categorías de propiedades:

Inmunes: son propiedades del gobierno (gobierno de la ciudad, county, estado o federal. También son inmunes aquellas propiedades que se han establecido como tal a través de estatutos, tales como los aeropuertos municipales. No son valuadas y no están sujetas a taxación.

Exempt: o parcialmente emeritus incluye homestead y propiedades de iglesias y organizaciones sin fines de lucro. Las propiedades están sujetas a taxacion pero el dueño no tiene la obligación de pagar los taxes.

Como vimos las propiedades pagan los taxes sobre el assessed value, no sobre el valor del mercado. Cuando un dueño de una propiedad califica para homestead excepción, los taxes serán pagados no sobre el assessed value, sino sobre el taxable value.

Taxable value es determinado por el assessed value menos las exenciones

Homestead Tax Exemption

Cualquier persona que tiene un legal o equitable título de la propiedad en Florida y que reside en esa propiedad como su permanente residencia legal es elegible por una exención de \$25,000 denominada Homestead tax exemption. Los dueños no son requeridos vivir en la propiedad el año completo, pero si tenerla como su residencia principal.

Para obtener el homestead tax exemption, el dueño debe acudir en persona a la oficina del appraiser del county y llevar pruebas de que es su propiedad antes de marzo 1, del primer año que solicita la exención. En algunos county los dueños tienen que solicitar el homestead del 1 de enero al 1 de marzo, en otros lo pueden hacer en cualquier momento del año. En cualquier caso para que se aplique el próximo año debe estar llenada antes de marzo 1 o ese mismo día. Con respecto a la renovación algunos county exigen que el dueño firme y retome una noticia de renovación cada año, otros county automáticamente renuevan la excepción a menos que cambien de dueño.

Taxable valor se determine así
Assessed value — Homestead exemption = Taxable value

Ejemplo

Una propiedad que tiene un assessed value de \$135,000 y califica para Homestead exemption. ¿Cual sería el valor tasable de la propiedad?
 $\$135,000 - \$25,000 = \$110,000$ (valor tasable).

Viudos o viudas: los sobrevivientes de un dueño de homestead exemption, tienen un adicional de \$500 de exención.

Discapacitados: cualquier persona que tenga total y permanente discapacidad, tiene un adicional de \$ 500 de exención.

Personas ciegas: debe presentar un certificado de División of Blind Services, o del Social Security Administration o un certificado de VA para obtener \$ 500 adicionales de exención.

Militares discapacitados: un militar con un 10% de discapacidad debido a sus funciones militares tiene un adicional de \$5,000 de exención.

Exenciones Adicionales

Personas mayores de 65 años: El chapter 196.075 FS autoriza a los county y municipalidades a garantizar, por ordenanzas, un adicional homestead exención de hasta \$25,000 por persona mayor de 65 años cuyo ajustado gross income anual familiar no supere los \$20,000.

Discapacidad total y permanente de un militar: se le otorga una exención total de los taxes de la propiedad. En algunos casos después de la muerte del militar, esa exención puede seguir con la viuda o viudo.

Discapacidad total y permanente de una persona: una persona cuadripléjica o un individuo que es totalmente discapacitado puede calificar para el 100% de exención. Se aplican ciertos requerimientos relativos al income y a los años de residencia consecutiva en la misma propiedad. Ninguna de las exenciones es automática. Todas deben ser solicitadas entre Enero 1 y Marzo 1 de cada año. La aplicación inicial debe ser hecha en persona en la oficina de Property Appraiser County.

Requefimientos para el homestead tax exemption

Un deed o contract for deed grabado en la corte o los taxes de la propiedad deben ser presentados a nombre del dueño más dos de las siguientes identificaciones:

- o Florida driver licence
- o Florida voter registration card
- o Declaración de domicilio
- o Florida Automobile Tag Registration
- El título de la propiedad debe ser mantenida desde enero 1 del año de la aplicacion
- La familia debe residir en la propiedad y reclamar como su principal residencia a enero 1 del año del cual la excencion es reclamada
- La inicial excencion debe ser aplicada en la oficina del Appraiser of County, en la manera y tiempo designado por cada country

Florida s Green Belt Law

Esta ley fue creada con el propósito de proteger a los farmers (agricultores) del incremento de los taxes sobre la tierra debido a que tierras vecinas incrementaban su assessed value por desarrollos. Esta ley establece que las tierras que se utilizan para agricultura tienen un assessed value más bajo que una tierra que se utilizaría para un desarrollo. Año a año el appraiser debe clasificar las tierras del county para así determinar el assessed value de la misma. Recuerde que el assessed value es el valor determinado por el estado y sobre el cual se cobran los taxes.

Save our Home

Esta enmienda de la Constitution de Florida (también llamada como Amendment 10) establece un máximo de aumento del assessed value de un homestead property:

- 3% anual
- El % del CPI (Consumer Price Index), el que sea menor.

El estatuto también provee que cuando una propiedad con homestead es vendida será valuada a su justo valor a enero 1 del siguiente año del cambio de dueño.

El assessed value de esa propiedad puede significativamente incrementarse en los taxes si el anterior dueño ha vivido en la propiedad por varios años y las propiedades en el área han tenido una suba de valuacion considerable.

TAX DISTRICTS: PRESUPUESTO Y TAXES

Cada año fiscal, cada distrito (ciudad, county, school board) prepara un presupuesto operativo. Por ejemplo, el departamento de policía envía un presupuesto que refleja el costo estimado de las operaciones durante el año. El mismo proceso es realizado por salud, fire, finanzas, public works, y otros departamentos o agencias. Con todos estos presupuestos la ciudad o el county realizan un presupuesto general.

Con un estimado razonable de otros incomes tales como parking, fee de licencias ocupacionales, multas pagadas a la corte, y los fondos de taxes retornados por el gobierno del estado de la Florida. El distrito de taxes determina cual es el monto que va a necesitar por taxes sobre las propiedades.

Tax Rates

Para calcular los taxes que deben ser pagados por una propiedad, se multiplica el taxable valor de la misma por el tax rate. El tax rate es expresado en mills (millares) Es decir, un tax rate de 0.010 es expresado en 10 mills. Florida tiene legislado un "cap" que los taxes rates de ciudades, county's y school board no pueden exceder los 10 mills cada uno.

Las ciudades y countys usualmente utilizan la siguiente fórmula para determinar

$$\text{TAX RATE} = \frac{\text{Presupuesto aprobado} - \text{Otros ingresos (parking, permisos)}}{\text{Total, assessed value - exemptions}}$$

Ejemplo de cómo se determinan los property taxes

Un county tiene aprobado un presupuesto para en años fiscal de: **\$9,500,000**. Se espera un ingreso por otras fuentes (parking, estado) de **\$680,000**. El appraiser del county reporto un assessed value de todas las propiedades taxables en el monto de \$1,127,500,000 menos \$64,000,000 de exemptions.

$$\frac{\$9,500,000 - \$680,000}{\$1,127,500,000 - \$64,000,000} = \frac{\$8,820,000}{\$1,063,500,000} = 0.008$$

Una vez que el tax rate esta determinado, este se aplica al valor tasable de la propiedad.

Por ejemplo:

Para calcular los taxes de una casa con un valor tasable de \$120,000 y que tiene un homestead exemption, usando los tax rate de 0.008, el cálculo es el siguiente:

\$120,000 assessed value - \$25,000 Homestead = \$95,000 valor taxable

\$95,000 valor taxable X 0.008 tax rate — \$760 property taxes

Toda exención debe hacerse sobre el assessed value para llegar así al valor tasable. Cuando no existen exenciones el valor tasable y el assessed value son iguales.

Un dueño viviendo en una ciudad paga taxes de la ciudad, county y school board. Usualmente un dueño viviendo en un county pero fuera de los límites de la ciudad, solo paga county y school board.

Por ejemplo:

El Sr. Domingo dueño de una casa en Bokeelia, Florida, county Lee. Los taxes de la ciudad son de 8.7 mill, del county 9.2 mill y del school board 6 mill. El Sr. Domingo es veterano con un 20% de discapacidad y ha calificado para un homestead exemption. El assessed value de la propiedad es de \$115,000.

¿Cuánto debe pagar el taxes de su propiedad?

$\$115,000$ assessed value - $\$25,500$ homestead = $\$89,500$ valor taxable $8.7+9.2+6$ mill = 23.9 mill o 0.0239 . $\$89,500 \times 0.0239 = \$2,139.05$ taxes de la propiedad.

Supongamos ahora, que el Sr. Domingo está interesado en conocer cuál fue su ahorro en los taxes debido a su homestead exemption.

$$\$25,500 \text{ exemption} \times 0.0239 = \$609.45 \text{ ahorro}$$

Special Assessment

Son taxes pagados una sola vez por mejoras que se han realizado y que contribuyen a realzar el valor de la propiedad. Si el dueño considera que las mejoras en lugar de incrementar el valor de la propiedad lo han disminuido puede demandar al county o a la ciudad para no pagar esos taxes.

Special assessment, usualmente son cobrados por pavimentos, veredas, etc.

Por ejemplo: una propiedad ubicada en una calle sin pavimento. La ciudad a pedido del vecindario acuerda pavimentarla. El costo del pavimento es de \$32 por foot y la ciudad paga el 40% del costo. Si el lote de la propiedad es de 120 feet dando a la calle, ¿cuál sería el especial assessment que debería ser pagado?

$$120 \text{ feet} \times \$32 \text{ por foot} = \$3,840$$

$$\$3,840 \times 0.60 \text{ (o 60\% que debe pagar el dueño)} = \$2,304$$

$$\$2,304 / 2 \text{ (la mitad de la calle pavimentada)} = \$1,152$$

No Pagos de Real Property Taxes

Property taxes constituyen un Jien superior a todo otro lien en real property. La próxima prioridad son los Special assessment. Cuando un dueño de una propiedad falla en pagar los taxes de su propiedad, la autoridad debe cumplir los pasos para obtener el dinero necesario para pagar los costos del gobierno.

En Florida, los taxes sobre la propiedad no pagados son considerados una deuda, como si el dueño hubiera firmado una promisory note por el monto de los taxes. De esta manera, la propiedad es seguridad de la deuda y puede eventualmente ser vendida para satisfacer la obligación.

La ciudad o el county son responsables por el costo de la operación y deben cobrar delinquent taxes de alguna manera.

De esta manera, un *property tax certificate* por el monto de los taxes debidos es emitido por cada propiedad que no haya cumplido con el pago.

Una lista de todas las propiedades en esta situación debe ser publicada en el diario de mayor circulación en el county. Esto da al dueño la noticia de que un tax certificate sobre su propiedad podría ser vendido si los taxes no son pagados a la fecha de venta.

Esta lista de propiedades, incluido el monto de los taxes, especifica la fecha y el lugar del remate público. Las personas comprando estos taxes certificates obtienen un interés de un máximo de 18% anual. Una vez que el certificado es vendido la persona que lo compra debe pagar al gobierno los taxes, intereses y costo de publicidad. Si el dueño de la propiedad quiere recuperar tal certificado sobre su propiedad debe pagar al inversor el monto de los taxes más el interés (como máximo 18%).

La persona que mantiene el certificado de tax puede solicitar rematar la propiedad después de dos años (pero no más allá de 7 años) requiriendo un *tax deed*. Una vez que la propiedad es transferida por tax deed, todos los otros lien sobre la propiedad (incluyendo mortgage) son puestos detrás, excepto cualquier lien del gobierno.

FEDERAL INCOME TAXES

Venta de real property: La ley federal clasifica a real property como un capital asset. Capital gains es la ganancia de la venta de una residencia principal, una inversión en propiedades, una propiedad usada en negocios, o el income que produce una propiedad, y deben ser reportadas para propósito de taxes. La ganancia taxable en real estate es determinada por dos factores: el monto de la venta y los ajustes. La ganancia es el monto realizado del precio de venta menos los ajustes.

Precio de venta - expensas de la venta = Monto realizado

Ejemplo: un dueño vende su casa por \$250,000 y paga al broker \$15,000, y taxes por \$3,200. ¿Cuál es el monto realizado?
 $\$250,000 - \$18,200 = \$231,800$ monto realizado de la venta

Siguiendo en los pasos para determinar la ganancia (o pérdida), el dueño debe determinar el costo de compra de real property más las expensas y las mejoras realizadas para obtener la base ajustable.

Original precio de compra + **expensas de compra y mejoras** = **Base ajustable**

Ejemplo: si el costo original de la compra fue \$175,000 y los gastos de compra fueron \$1,200 y el total de mejoras sumo \$8,500, ¿cuánto fue la base ajustable?

$$\$175,000 + \$1,200 + \$ 8,500 = \$ 184,700 \text{ base ajustable}$$

La ganancia (o pérdida) de un seller está determinada por el Monto realizado Base ajustable.

Monto realizado - Base ajustable = Ganancia (o perdida) de capital

¿Usando los ejemplos anteriores, cuanto de ganancia debe ser reportado?
S2J 1.800 monto realizado - S184,700 base ajustable — \$47,100 ganancia

The Taxpa ver Relief Act of 7997 permite a los dueños excluir hasta 5250,000 (o \$500,000 si es un matrimonio) de ganancia de la venta de su principal residencia.

El taxpayer no es requerido reinvertir lo procedente de la ganancia para solicitar la exclusión y está permitido hacerlo una vez cada dos años. Si el tiempo entre una venta y otra de propiedad es menor a dos años, el taxpayer puede ser elegible para un prorrateo de la exclusión.

Residencia Principal: La ley da un tratamiento especial a aquellas personas que son dueñas de su propiedad. La residencia del dueño puede ser una casa, condominio, mobile home, o un bote. El tratamiento especial se refiere a las deducciones que un dueño de real property puede realizar en su anual federal income tax. Esas deducciones son:

Intereses sobre el mortgage: Intereses pagados en un mortgage loan de una residencia principal y segunda casa son deducibles.

Property taxes: los taxes anuales sobre la propiedad de una principal y segunda residencia son deducibles.

Intereses sobre un equity loan: el interés pagado es deducible si el loan no excede los \$100,000.

Mortgage original fees (puntos): los puntos son deducibles en el año que fueron pagados, a menos que ellos hayan sido pagados cuando se refinancia el loan, en ese caso estos puntos deben ser deducidos en la vida del loan (no de una sola vez).

Ventajas adicionales:

- Comprador first time: se puede retirar hasta \$10,000 de sus fondos de retiro para un down payment de la propiedad. Comprador first time se refiere a una persona quien no ha tenido interés en real property los dos años anteriores.
- Exclusión de pago de ganancia en la venta de su residencia principal: una exclusión de hasta \$250,000 de ganancia (\$500,000 si el matrimonio declara los impuestos juntos) de la venta de su principal residencia.

Compra de real property de vendedores extranjeros: Otra regulación federal de gobierno que los licenciados deben conocer, se refiere a la compra de propiedades a sellers extranjeros. Para prevenir que los vendedores extranjeros eviten el pago de taxes en la venta de real property, el IRS requiere que el comprador retenga el 10% del precio de venta (incluido el cash pagado y cualquier deuda asumida por el comprador). El buyer debe reportar la compra y pagar al IRS el monto retenido dentro de los 30 días. Este trámite generalmente lo realiza la compañía de cierre.

Una de las excepciones a esta regla es que la venta de residencia personal está exenta si el monto realizado no excede los \$300,000.

La ley está en un cambio continuo por lo tanto el licenciado debería recomendar al comprador y al vendedor consultar con el IRS o con un especialista en materia de taxes.

INVESTMENT PROPERTY (PROPIEDADES DE INVERSION)

En adición a las razones básicas para invertir en real property (seguridad, ganancia, leverage), la inversión en real property tiene beneficios en la ley federal de income tax.

Clasificación del Income

- Active income: incluye salarios, comisiones, propinas
- Portafolio Income: Incluye income de intereses acciones, royalties, capital gain e income anuales
- Pasive Income: Incluye income de otras actividades en participa. Muchos income de rentas de real property son clasificadas como pasive income

Las pérdidas en real estate son consideradas pérdidas pasivas y solo pueden ser usadas sobre los income pasivos. Pérdidas del income pasivo no pueden ser usadas en activos o portafolios income. Las pérdidas pasivas no usadas pueden ser deducidas en años futuros.

Por ejemplo, un inversor tiene dos propiedades de inversión una de ellas le da una ganancia de 525,000 y la otra tiene una pérdida de \$35,000, el inversor puede utilizar \$25,000 de la pérdida y los otros \$10,000 lo acarrea para el futuro.

Deducciones del Gross Income

Tres tipos de deducciones del gross income son permitidas cuando calculamos el income taxable de una inversión en real property:

- **Operating expenses:** es el cash necesario para comenzar y mantener la propiedad, y ellos son deducibles en el año pagado. Los property taxes de la propiedad son considerados operating expenses y son deducibles. Las reservas por replacements (reservas para reemplazos) no son deducibles cuando se computarizan los incomes taxables.

- **Financing expenses:** incluyen el interés pagado y los costos para obtener la moneda prestada. Los intereses del mortgage son deducibles, mientras que el pago al principal, no. Los costos asociados con la obtención de los fondos, tales como Comisiones, mortgage brokerage fees y puntos deben ser amortizados en la vida del loan.
- **Depreciación:** significa que los taxpayer recobran el costo de la propiedad pagando menos tax que lo que ellos tendrían que pagar. La tierra (land) no es depreciable. Depreciación solo es permitida para business property y propiedades que producen income.

Componentes de la depreciación: para real property los montos que pueden ser depreciados estén relacionados con el costo inicial más los costos & las mejoras, menos el valor de la tierra.

Los costos de adquisición generalmente incluyen items tales como gastos de abogados, gastos de appraiser, mediciones, y costos de seguros de título.

Straight line method: un monto igual de depreciación es tomada anualmente sobre la vida de la propiedad. El IRS a establecido 27.5 años para propiedades residenciales para renta y 39 años para propiedades no residenciales que producen income.

**Base depreciable / 27.5 años (o 39 años)
= depreciación anual**

Ejemplo: En el 2002, una propiedad para inversión es comprada por **\$350,000**, con un valor de la tierra en 589.000. La base depreciable es de \$261,000. ¿Cuál es el monto de la deducción por depreciación anual?
\$261,000, 27.5 años = \$9.490.91 es la depreciación anual

Tax sobre la ganancia al tiempo de la venta: en general, cuando un income property es vendido por cash, toda la ganancia o pérdida debe ser reportada inmediatamente por propósitos de tax. La ganancia realizada es la diferencia entre el precio de venta neto (precio de venta menos los gastos de venta) y la depreciación de la propiedad. El seller paga los taxes en el año en que la ganancia fue cobrada. Por la consecuencia del inmediato reporte de ganancia, el installment sale método o el like-kind exchange puede proveer resultados beneficiosos en relación a los taxes.

Installment sale method: en este método la ganancia es recibida en un número de años y el seller paga los taxes en el mismo periodo. Generalmente la ganancia es reportada cuando es recibida, con cada pago tratado como parte de ganancia y parte de propiedad invertida. Si un installment sale resulta en pérdida, esta debe ser reportada en el año de la venta. Los requerimientos del IRS para este tipo de método son complejos por lo que el consejo de un especialista en taxes es mandatario.

Like-kind exchange: es usado para cambiar propiedades y diferir (no eliminar) taxes sobre alguna ganancia. La propiedad debe ser cambiada por otra real property aunque sea de diferente tipo, por ejemplo un complejo multifamiliar puede ser cambiado por un complejo de oficinas. Cualquier capital adicional o personal property incluida en la transaccion es denominada boot. El IRS requiere que los taxes sobre el boot sean pagados al tiempo del exchange por la parte que los recibe. El inversor realiza el cambio y percibe los beneficios inmediatamente pagando los taxes más tarde (diferimiento). Estos diferimientos están sujetos a un número de reglas del IRS, por lo que deben ser aconsejados por un especialista en taxes.

Residencias personales y dueños extranjeros no califican.

