



# Everything You Need to Know About the Homestead Exemption

## HOMESTEAD EXEMPTION AND PROPERTY TAX BENEFITS

The Homestead Exemption is a valuable property tax benefit that can save homeowners up to \$50,000 on their taxable value. The Homestead Exemption includes an additional benefit which limits the annual increase of the assessed value to 3% or the Consumer Price Index (CPI), whichever is less. This benefit is called "Save Our Homes Cap (SOH Cap)", and over time may result in savings of thousands of dollars.

Property owners with Homestead Exemption and an accumulated SOH Cap can apply to transfer (or "Port") the SOH Cap value (up to \$500,000) to a new homestead property. This application is known as the "Transfer of Homestead Assessment Difference", and the annual deadline to file for this benefit and any other property tax exemption is March 1st.

## FRAUDULENT OR UNDESERVED HOMESTEAD EXEMPTION

When someone receives an exemption they are not entitled to, he or she is evading the payment of taxes. The burden of the unpaid taxes shifts to the rest of the Miami-Dade County property owners and the affected community services, such as children's education, police, fire rescue and other local services provided to our residents (Ref. Sections 196.161 & 196.011, Florida Statutes).

## RENTING YOUR HOME ON JANUARY 1ST

You will not be eligible for Homestead Exemption if your home is rented on January 1st, and you will lose your SOH Cap. However, upon termination of the rental, and subsequently making the property your permanent residence by January 1st of the following year, you must file a new application

on or before March 1st of that year to receive a new Homestead Exemption (Ref. Sections 193.155 & 196.061, Florida Statutes).

## RENTING YOUR HOME WHEN YOU HAVE HOMESTEAD EXEMPTION

You may lose your Homestead Exemption and the SOH Cap if you rent your home and have Homestead Exemption. However, state law may allow you to rent your home for a short period of time without affecting your Homestead Exemption (Ref. Section 196.061, Florida Statutes). When renting your home periodically for more than 30 days in two consecutive years, you will be ineligible for the Homestead Exemption or the SOH Cap. For example, if your rent for a total of 35 days in year one and 31 days in year two, you will no longer qualify for the Homestead Exemption and you will lose your SOH Cap (Ref. Sections 193.155, Florida Statutes). Failure to timely report the rental of your home may result in your Homestead Exemption and SOH Cap benefit being collected retroactively plus 50% penalty and 15% interest per year\* by way of a recorded lien against your property (Ref. Section 193.155, Florida Statutes).

\*If the granting of the benefit is due as a result of a clerical error or omission by the Office of the Property Appraiser, no penalties or interests will be assessed, but the base amount of taxes are still due.



## CONTACT US:



[www.miamidade.gov/PA](http://www.miamidade.gov/PA)



[pawebmail@miamidadepa.gov](mailto:pawebmail@miamidadepa.gov)



305-375-4712

Follow us on Facebook and Twitter: @MiamiDadePA



# Todo lo que necesita saber acerca de la exención homestead

## EXENCIÓN HOMESTEAD Y BENEFICIOS DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS

La exención homestead es un valioso beneficio de impuestos inmobiliarios que puede ahorrar a los propietarios de viviendas hasta \$50,000 del valor imponible. La exención homestead incluye un beneficio adicional que limita al 3% el incremento anual del valor tasado o del Índice de Precios al Consumidor (CPI, por sus siglas en inglés), lo que sea menor. Este beneficio se conoce como el límite del programa “Save Our Homes”, SOH (en español, “Salvemos nuestros Hogares”), y con el tiempo puede generar ahorros de miles de dólares.

Los dueños de propiedades que tengan una exención homestead, y hayan acumulado el límite del programa SOH, pueden presentar una solicitud para transferir (“portabilidad”) el valor del límite SOH (hasta \$500,000) a una nueva propiedad homestead. Esta solicitud se conoce como la “transferencia de la diferencia de la tasación homestead”, y la fecha límite anual para solicitar ese beneficio, y cualquier otra exención de impuesto inmobiliario, es el 1 de marzo.

## EXENCIÓN HOMESTEAD FRAUDULENTA O NO MEREcida

Cuando una persona recibe una exención a la que no tiene derecho, está evadiendo el pago de impuestos. La carga de esos impuestos no pagados recae sobre el resto de los dueños de propiedades en el Condado de Miami-Dade y de los servicios comunitarios afectados, como la educación infantil, la policía, los bomberos y otros servicios locales ofrecidos a los residentes (Ref. secciones 196.161 y 196.911, Estatutos de la Florida).

## ALQUILAR SU VIVIENDA AL 1 DE ENERO

Si su vivienda está alquilada al 1 de enero, usted no reunirá los requisitos para recibir una exención homestead y perderá el límite del programa SOH; sin embargo, una vez que deje de alquilar la vivienda y por consiguiente la propiedad vuelva a ser su residencia permanente al 1 de enero del año siguiente, es preciso que presente una nueva solicitud antes del 1 marzo, a fin de recibir una nueva exención homestead (Ref. secciones 193.155 y 196.061, Estatutos de la Florida).

## ALQUILAR SU VIVIENDA QUE TIENE UNA EXENCIÓN HOMESTEAD

Si usted alquila la vivienda y tiene una exención homestead, puede que pierda la exención homestead y el límite del programa SOH; no obstante, puede que la ley del estado le permita alquilar su vivienda durante un período de tiempo corto, sin afectar la exención homestead (Ref. Sección 196.061, Estatutos de la Florida). Si alquila la vivienda después del 1 de enero por más de 30 días durante dos años seguidos, usted ya no reunirá los requisitos para recibir la exención homestead o el beneficio del límite de programa Save Our Homes. Por ejemplo, si usted renta la vivienda por un total de 35 días en un año y 31 días el segundo año, usted ya no será admisible para recibir la exención homestead y perderá el beneficio del límite del programa Save Our Homes. (Ref. Sección 193.155, Estatutos de la Florida). Si no reportademaneraoportunaalquilerdesuvivienda, esto puede traer consigo que se cobre de manera retroactiva la exención homestead y el límite del programa SOH, una multa del 50% mas 15%\* de interés por año, mediante la imposición de un gravamen a su propiedad (Ref. Sección 193.155, Estatutos de la Florida).

\*Si la concesión del beneficio es resultado de un error administrativo o de una omisión por parte de la Oficina del Tasador de Inmuebles, no se impondrá ninguna multa o interés, pero aún se deberá la cantidad base de los impuestos.



## CONTÁCTENOS:



[www.miamidade.gov/PA](http://www.miamidade.gov/PA)



[pawebmail@miamidadepa.gov](mailto:pawebmail@miamidadepa.gov)



305-375-4712

Síganos en Facebook y Twitter: @MiamiDadePA



# Tout Sa Ou Dwe Konnen Sou Egzanpsyon Homestead

## EGZANPSYON HOMESTEAD AK AVANTAJ TAKS SOU PWOPRIYÈTE

Egzanpsyon Homestead se yon bonjan avantaj taks sou pwopriyete ki ka fè pwopriyete kay ekonomize jiska \$50,000 sou valè taksab yo. Egzanpsyon Homestead genyen ladan yon avantaj anplis ki limite ogmantasyon anyèl valè evalye a 3% oswa Endis Pri Konsomasyon an (CPI, sig anglè), kèlkeswa sa ki mwens lan. Avantaj sa a rele “Save Our Homes Cap (SOH Cap)”, epi apre kèk tan, li ka lakòz ekonomi plizyè milye dola.

Pwopriyete ki gen Egzanpsyon Homestead ak yon Cap SOH akimile ka aplike pou transfere (oswa “Pote”) valè SOH Cap la (jiska \$500,000) nan yon nouvo pwopriyete homestead. Aplikasyon sa a ke yo rekonèt kòm “Transfè diferans evalyasyon Homestead”, epi dat limit anyèl pou aplike pou avantaj sa a ak kèlkeswa lòt egzanpsyon taks sou pwopriyete se 1ye mas.

## EKZANPSYON HOMESTEAD KI GEN FWOD OSWA MAL SÈVI

Lè yon moun resevwa yon egzanpsyon ke li pa dwe resevwa, li ap fè evazyon fiskal. Chay taks ke yo pa peye yo tonbe sou rès pwopriyete Konte Miami-Dade yo ak sèvis kominote ki afekte yo, tankou edikasyon timoun, lapolis, ponpye ak lòt sèvis lokal nou bay rezidan nou yo (Ref. Seksyon 196,161 & 196,911, Lwa Florid).

## LWE KAY OU NAN DAT 1YE JANVYE

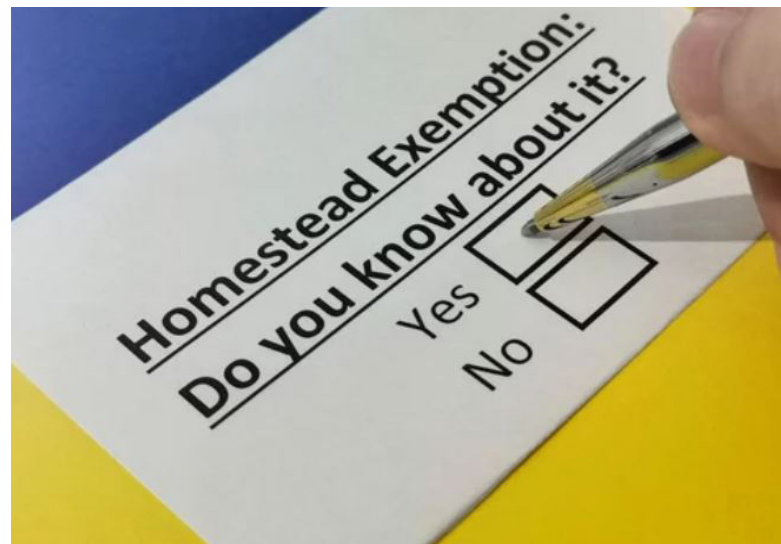
Si yon moun lwe kay ou nan 1ye janvyè, ou pap elijib pou Egzanpsyon Homestead, epi ou va pèdi SOH Cap ou. Pa egzanp, si ou lwe kay ou nan dat 1ye janvyè ane sa a, ou pap elijib pou resevwa Egzanpsyon Homestead oswa SOH Cap. Lè lwaye a fini, epi imedyatman ou fè pwopriyete a tounen rezidans pèmanan ou apati 1ye janvyè ane annapre a, ou dwe ranpli yon nouvo aplikasyon

pa pi ta pase 1ye mas nan ane sa a pou w resevwa yon nouvo Egzanpsyon Homestead (Ref. Seksyon 193.155 & 196.061, Lwa Florid).

## LWE KAY OU LÈ W GEN YON EGZAN- PSYON HOMESTEAD

Si ou lwe kay ou, epi ou gen egzanpsyon, ou ka pèdi Egzanpsyon Homestead ou ak SOH Cap la. Sepandan, lwa eta a ka pèmèt ou lwe kay ou pou yon peryòd tou kout san sa pa afekte Egzanpsyon Homestead ou (Ref. Seksyon 196.061 Lwa Florid). Lè w ap lwe kay ou pou plis pase 30 jou nan de (2) ane konsekitif, ou pap elijib pou Egzanpsyon Homestead la oswa SOH Cap la. Pa egzanp, si ou lwe kay ou pou yon total 35 jou nan premye ane a ak 31 jou nan dezyèm ane a, ou pap elijib pou Egzanpsyon Homestead epi ou va pèdi SOH Cap ou (Ref. Seksyon 193.155 Lwa Florid). Si ou pa rapòte lwaye kay ou alè, sa ka lakòz yo fè koleksyon retwoaktif Egzanpsyon Homestead ak avantaj SOH Cap ou an plis 50% penalite ak 15%\* enterè pa ane lè yo mete yon lyen kont pwopriyete w la (Ref. Seksyon 193.155, Lwa Florid).

\*Si yo akòde avantaj la akòz yon erè biwo oswa yon omisyon Biwo Evalyatè Pwopriyete a, pa gen okenn penalite oswa enterè yo pral evalye, men ou toujou dwe kantite lajan baz taks la.



## KONTAKTE NOU:



[www.miamidade.gov/PA](http://www.miamidade.gov/PA)



[pawebmail@miamidadepa.gov](mailto:pawebmail@miamidadepa.gov)



305-375-4712

Sviv nou sou Facebook ak Twitter: @MiamiDadePA