

La Homestead Exemption en Florida: Registre antes del 1 de Marzo

La homestead exemption de Florida, el tope Save Our Homes del 3%, la portabilidad y las exenciones extra para mayores, viudos y veteranos — y el plazo del 1 de marzo.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Florida no tiene impuesto estatal sobre la renta — el impuesto de propiedad es el que paga todo, lo que hace de la **homestead exemption** el registro más valioso que un propietario en Florida hace en su vida. Recorta su valor gravable de inmediato y, más importante, enciende un tope de crecimiento que se convierte en un ahorro enorme entre más tiempo sea dueño. Si pierde el registro, paga la cuenta completa.

■ La Exención en Sí

Para 2026, la homestead quita hasta **\$51,411** del valor tasado de la casa: los primeros \$25,000 aplican a todos los impuestos, incluyendo escuelas; la segunda parte (ahora ajustada por inflación cada año gracias a la Enmienda 5 de 2024 — \$26,411 en 2026) aplica a impuestos no escolares sobre el valor entre \$50,000 y \$75,000. Ahorro típico: **unos \$750-\$1,000+ al año**, según las tasas locales.

Las reglas: ser dueño y ocupar la casa como **residencia permanente el 1 de enero**, y registrar con el **property appraiser del condado antes del 1 de marzo** (en línea en la mayoría de los condados — tenga su licencia de Florida y, normalmente, registro vehicular o credencial de elector con la dirección). Registre una vez; se renueva solo. Las rentas y segundas casas nunca califican — y reclamar homestead indebidamente trae multas fuertes con impuestos retroactivos.

■ Save Our Homes: El Verdadero Premio

Con la homestead activa, el tope **Save Our Homes** limita el crecimiento del valor tasado a **3% al año o la inflación, lo que sea menor** — sin importar lo que haga el mercado. En los mercados de Florida que suben rápido, esto se vuelve silenciosamente el mayor refugio fiscal que usted posee: después de una década, los vecinos con homestead muchas veces pagan una fracción de lo que paga quien acaba de comprar la casa idéntica de al lado.

■ Portabilidad: Llévase Su Ahorro

¿Se muda dentro de Florida? Puede transferir — "portar" — hasta **\$500,000** del beneficio acumulado del Save Our Homes (la brecha entre valor de mercado y valor tasado) a la nueva homestead. En general debe establecer la nueva homestead dentro de **tres años**. Es un formulario aparte (DR-501T) en el condado nuevo — fácil de olvidar, caro de perder.

■ Las Exenciones Extra

Quién	Qué
Mayores 65+ (con límite de ingresos)	Condados/ciudades pueden dar hasta \$50,000 adicionales fuera de impuestos no escolares; el límite de ingreso familiar ajusta cada año (alrededor de los treinta y tantos mil) — se solicita con el property appraiser
Mayores residentes de largo plazo	Algunos condados exentan totalmente a mayores 65+ con 25+ años en la misma casa de valor modesto
Viudos y viudas	Exención de \$5,000
Discapacidad	\$5,000; exención total para discapacidad total y permanente en casos calificados
Veteranos	\$5,000 por discapacidad de servicio de 10%+; exención total para veteranos 100% permanentemente incapacitados; descuentos por combate a los 65+; cónyuges sobrevivientes pueden conservarlos

■ Para Estar Pendiente: Noviembre de 2026

Una enmienda constitucional en la boleta de noviembre de 2026 de Florida propone subir dramáticamente la homestead (a \$150,000 en 2027 y \$250,000 en 2028, necesitando 60% de los votos). Pase lo que pase en las urnas, la mecánica de arriba — y el plazo del 1 de marzo — siguen igual. Actualizaremos esta guía después de la votación.

■ Notas para Nuestra Comunidad

- **La residencia permanente importa:** la homestead exige que Florida sea su residencia legal permanente — quien tiene green card califica; quien está con visa temporal en general no (aunque un dependiente residente que viva en la casa puede calificarla en algunos casos). El extranjero que compra casa vacacional o de inversión no tiene homestead — presupueste los impuestos en consecuencia.
- **Comprador nuevo: el impuesto se reinicia.** El tope Save Our Homes del vendedor muere con la venta — su cuenta se basará en el valor de *su* compra, muchas veces muy arriba de lo que pagaba el vendedor. Nunca presupueste con la cuenta vieja del vendedor; vea nuestra guía de escrow para entender el susto del segundo año.

Una familia compró en Kissimmee en octubre, registró la homestead en línea en enero y consiguió la exención completa — unos \$900/año ahorrados de inmediato. Mejor aún: el Save Our Homes ahora limita el crecimiento de su valor tasado al 3% mientras el vecindario se valoriza más rápido — una brecha que probablemente valdrá varios miles de dólares al año dentro de una década.

La Letra Pequeña

Los montos y límites de ingreso ajustan cada año y cada condado administra sus propios extras — confirme con el property appraiser de su condado (educación, no asesoría fiscal; vigente a julio de 2026). Cuando cierra una compra en Florida con nosotros, el registro de la homestead — y el formulario de portabilidad cuando aplica — está en el checklist post-cierre que recorreremos juntos, en español.

Hablemos de Su Hipoteca

Nuestro equipo le atiende en español, inglés y portugués — sin costo ni compromiso.



Jade Taylor

BROKER / PROPIETARIA

NMLS # 1822210

(678) 753-5233 • jade@alvoradamortgage.com

English • Português • Español

ALVORADA MORTGAGE, LLC

OFICINA

2326 Wisteria Drive
Suite 210
Snellville, GA 30078

CONTACTO

Teléfono: (770) 742-6000
Fax: (770) 285-5530
WhatsApp:
+1 (678) 753-5233

ONLINE

alvoradamortgage.com
info@alvoradamortgage.com
Google Business Profile

LICENCIAS

NMLS # 2137907
Georgia # 2137907
Florida # MBR5158

¿Listo para comenzar?

Aplique en línea en unos 15 minutos: alvorada.my1003app.com/1822210/register

Este reporte tiene fines exclusivamente educativos y no constituye un compromiso de préstamo ni una oferta de términos específicos. Los requisitos, tasas y condiciones varían según el prestamista y están sujetos a cambios sin previo aviso. No todos los solicitantes calificarán. Alvorada Mortgage, LLC es un bróker hipotecario con licencia en los estados de Georgia y Florida. NMLS # 2137907 | Georgia - Licencia # 2137907 | Florida - Licencia # MBR5158.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY LENDER