

La Homestead Exemption en Georgia: Registre antes del 1 de Abril

Cómo la homestead exemption de Georgia baja su impuesto de propiedad, las exenciones para mayores a los 62 y 65 años, el nuevo tope de valor del HB 581 y cómo registrarla.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Si usted es dueño de la casa donde vive, Georgia le cobra menos impuesto — pero solo si usted lo **pide**. La homestead exemption es un registro que se hace una sola vez y baja su impuesto de propiedad cada año, y un número sorprendente de propietarios (sobre todo compradores recientes) nunca la registra. Dinero gratis, dejado en la mesa, año tras año.

■ Cómo Funciona el Impuesto en Georgia (30 Segundos)

Georgia grava el 40% del valor de mercado de la casa — el **valor tasado** (assessed value). Las exenciones se restan de ese número antes de aplicar la tasa. Una casa de \$300,000 tiene valor tasado de \$120,000; cada dólar de exención sale de ahí.

■ La Exención Estándar — y la Mejor, de Su Condado

La exención estatal básica es de **\$2,000 del valor tasado** — modesta. La acción real es local: la mayoría de los condados metropolitanos y distritos escolares agregan **exenciones locales mucho mayores** encima (Gwinnett, Fulton, DeKalb y Cobb tienen cada uno su menú). Una sola solicitud normalmente lo inscribe automáticamente en todo lo que su condado ofrece.

Las reglas: debe **ser dueño y ocupar** la casa como residencia principal el 1 de enero, y **registrar antes del 1 de abril** con el tax commissioner o assessor del condado (la mayoría acepta registro en línea). Registre una vez — se renueva solo hasta que se mude. Una homestead por familia, y las propiedades de renta/inversión nunca califican.

■ Nuevo Desde 2025: El Tope de Valor del HB 581

La homestead "flotante" de Georgia limita qué tan rápido puede crecer el **valor gravable** de su casa — restringiendo los aumentos anuales a la inflación para propiedades con homestead. El detalle: condados,

ciudades y distritos escolares pudieron salirse, y **muchas jurisdicciones del área de Atlanta se salieron** (incluyendo Fulton, Gwinnett, Cobb, DeKalb y sus sistemas escolares), mientras muchos otros condados lo mantuvieron. Traducción: si su valor tiene tope depende de su condado — una razón más para registrar la homestead, ya que el tope solo se aplica a propiedades con homestead donde rige.

Exenciones para Mayores: Donde Georgia Es Generosa

Los beneficios para mayores en Georgia son dinero real, y **no son automáticos** — se solicitan, normalmente con prueba de edad y a veces de ingresos:

Beneficio	Reglas típicas
62+ exención escolar (estatal)	Hasta \$10,000 del valor tasado fuera del impuesto escolar; con límite de ingresos (ingreso neto ≤ \$10,000 — pero el Social Security y la mayoría del retiro no cuentan para el límite)
65+ exención estatal extra	\$4,000 adicionales fuera del impuesto del condado, misma prueba de ingresos
Exenciones de mayores del condado	Las grandes: varios condados metropolitanos reducen o eliminan el impuesto escolar completo a los 62 o 65, algunos sin límite de ingresos — el impuesto escolar suele ser la mitad de la cuenta, así que esto puede recortar dramáticamente el impuesto de un adulto mayor

Como las exenciones de mayores varían tanto por condado, la jugada es simple: el año en que usted (o uno de sus padres) cumpla 62, llame a la oficina de impuestos del condado y pregunte exactamente cuáles aplican. Perder ese registro cuesta miles en algunos condados.

También Vale Saber

- **Veteranos con discapacidad** tienen una exención grande (más de \$100,000 del valor tasado, ajustada anualmente); los cónyuges sobrevivientes pueden conservarla.
- **¿Compró casa este año?** La exención del vendedor no se transfiere. Registre la suya antes del 1 de abril del año siguiente — póngalo en el calendario la semana del cierre.
- **Revise el aviso de tasación** cada primavera — tiene 45 días para apelar si el valor parece alto (vea nuestra guía de escrow para entender cómo pega en su pago mensual).

Una pareja cerró una casa en Gwinnett en noviembre y registró la homestead en línea en febrero. El paquete de exenciones recortó cerca de \$1,100/año de la cuenta de impuestos frente a la tasa sin homestead que su escrow había presupuestado — y en el siguiente análisis de escrow, el pago mensual bajó en la misma medida.

La Letra Pequeña

Cada condado administra sus propias exenciones y los montos cambian — confirme con el tax commissioner de su condado (esta guía es educación, no asesoría fiscal, vigente a julio de 2026). Y cuando cierra una compra con nosotros, el registro de la homestead 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