

Homestead Exemption na Geórgia: Registre até 1º de Abril

Como a homestead exemption da Geórgia reduz seu imposto do imóvel, as isenções de idoso aos 62 e 65 anos, o novo teto de valor do HB 581 e como registrar no condado.

JULHO DE 2026 · PELA EQUIPE ALVORADA MORTGAGE

Se você é dono da casa onde mora, a Geórgia cobra menos imposto dela — mas só se você **pedir**. A homestead exemption é um registro feito uma única vez que reduz seu imposto do imóvel todos os anos, e um número surpreendente de proprietários (principalmente recém-compradores) nunca registra. Dinheiro grátis, deixado na mesa, ano após ano.

■ Como Funciona o Imposto na Geórgia (30 Segundos)

A Geórgia tributa 40% do valor de mercado da casa — o **valor avaliado** (assessed value). As isenções subtraem desse número antes de aplicar a alíquota. Uma casa de \$300.000 tem valor avaliado de \$120.000; cada dólar de isenção sai dali.

■ A Isenção Padrão — e a Melhor, do Seu Condado

A isenção estadual básica é de **\$2.000 do valor avaliado** — modesta. A ação de verdade é local: a maioria dos condados metropolitanos e distritos escolares adiciona **isenções locais bem maiores** por cima (Gwinnett, Fulton, DeKalb e Cobb têm cada um seu cardápio). Um único requerimento normalmente inscreve você em tudo que o condado oferece automaticamente.

As regras: você precisa **ser dono e morar** na casa como residência principal em 1º de janeiro, e **registrar até 1º de abril** no tax commissioner ou assessor do condado (a maioria aceita registro online). Registre uma vez — renova sozinho até você se mudar. Uma homestead por família, e imóvel de aluguel/investimento nunca qualifica.

■ Novo Desde 2025: O Teto de Valor do HB 581

A homestead "flutuante" da Geórgia limita a velocidade com que o **valor tributável** da sua casa pode crescer — restringindo os aumentos anuais à inflação para imóveis com homestead. O detalhe: condados,

cidades e distritos escolares puderam sair do sistema, e **muitas jurisdições da região de Atlanta saíram** (incluindo Fulton, Gwinnett, Cobb, DeKalb e suas redes escolares), enquanto muitos outros condados mantiveram. Tradução: se o seu valor tem teto depende do seu condado — mais um motivo para registrar a homestead, já que o teto só se aplica a imóveis com homestead onde vigora.

Isenções de Idoso: Onde a Geórgia É Generosa

Os benefícios de idoso da Geórgia são dinheiro de verdade, e **não são automáticos** — é preciso requerer, normalmente com prova de idade e às vezes de renda:

Benefício	Regras típicas
62+ isenção escolar (estadual)	Até \$10.000 do valor avaliado fora do imposto escolar; com limite de renda (renda líquida ≤ \$10.000 — mas Social Security e a maior parte da aposentadoria não contam no limite)
65+ isenção estadual extra	Mais \$4.000 fora do imposto do condado, mesmo teste de renda
Isenções de idoso do condado	As grandes: vários condados metropolitanos reduzem ou eliminam o imposto escolar inteiro aos 62 ou 65, alguns sem limite de renda — o imposto escolar costuma ser metade da conta, então isso pode cortar dramaticamente o imposto de um idoso

Como as isenções de idoso variam muito por condado, a jogada é simples: no ano em que você (ou um dos seus pais) fizer 62, ligue para o tax office do condado e pergunte exatamente quais isenções se aplicam. Perder esse registro custa milhares em alguns condados.

Também Vale Saber

- **Veteranos com deficiência** têm isenção grande (mais de \$100.000 do valor avaliado, ajustada anualmente); cônjuges sobreviventes podem manter.
- **Comprou casa este ano?** A isenção do vendedor não transfere. Registre a sua até 1º de abril do ano seguinte — coloque no calendário na semana do fechamento.
- **Confira o aviso de avaliação** toda primavera — você tem 45 dias para recorrer se o valor parecer alto (veja nosso guia de escrow para entender como isso bate na sua parcela mensal).

Um casal fechou uma casa em Gwinnett em novembro e registrou a homestead online em fevereiro. O pacote de isenções cortou cerca de \$1.100/ano da conta de imposto em relação à alíquota sem homestead que o escrow tinha orçado — e na análise de escrow seguinte, a parcela mensal caiu na mesma medida.

A Letra Miúda

Cada condado administra as próprias isenções e os valores mudam — confirme com o tax commissioner do seu condado (este guia é educação, não consultoria fiscal, atual em julho de 2026). E quando você fecha uma compra conosco, o registro da homestead está no checklist pós-fechamento que percorremos juntos — em português.

Vamos Conversar Sobre o Seu Financiamento

Nossa equipe atende em português, inglês e espanhol — sem custo e sem compromisso.



Jade Taylor

BROKER / PROPRIETÁRIA

NMLS # 1822210

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

English • Português • Español

ALVORADA MORTGAGE, LLC

ESCRITÓRIO

2326 Wisteria Drive
Suite 210
Snellville, GA 30078

CONTATO

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

ONLINE

alvoradamortgage.com
info@alvoradamortgage.com
[Google Business Profile](#)

LICENÇAS

NMLS # 2137907
Georgia # 2137907
Florida # MBR5158

Pronto para começar?

Aplique online em cerca de 15 minutos: alvorada.my1003app.com/1822210/register

Este relatório tem finalidade exclusivamente educativa e não constitui compromisso de crédito nem oferta de condições específicas. Requisitos, taxas e condições variam por banco e estão sujeitos a alteração sem aviso prévio. Nem todos os solicitantes serão aprovados. A Alvorada Mortgage, LLC é uma correspondente de crédito imobiliário licenciada nos estados da Geórgia e da Flórida. NMLS # 2137907 | Geórgia - Licença # 2137907 | Flórida - Licença # MBR5158.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY LENDER