

Office of the Property Appraiser

For more
information,
please call
305-375-4712

mdcpa@miamidade.gov
www.miamidade.gov/pa

 MiamiDadePA

 @MiamiDadePA

008-1617-34496

RENTING YOUR HOMESTEAD PROPERTY MAY INCREASE PROPERTY TAXES

Homestead Exemption saves property owners thousands of dollars each year. Don't jeopardize your Homestead Exemption by renting your property.

Homestead Exemption provides two key savings:

- ▶ Up to a \$50,000 exemption on property taxes
- ▶ And limits the increase of the assessed value to a maximum of 3% per year, which is commonly referred to as the Save Our Homes cap. Only those portions of the property used as the homestead are eligible for the Save Our Homes cap.

The following will affect your Homestead Exemption eligibility:

RENTING YOUR HOME ON JANUARY 1ST

When renting your home on January 1st, you will not be eligible for Homestead Exemption and you will lose your Save Our Homes cap. For example, if you rented your home on January 1, 2017, then you cannot receive the Homestead Exemption and the Save Our Homes cap. If the rental is terminated and you move back in by January 1, 2018, you must file a new application by March 1, 2018, in order to receive a new Homestead Exemption. (Ref. sections 193.155 & 196.061, F.S.)

RENTING YOUR HOME PERIODICALLY AFTER JANUARY 1

When renting your home after January 1st for more than 30 days in two consecutive years, you will be ineligible for the Homestead Exemption and the Save Our Homes cap. For example, if you rent your home for a total of 35 days in 2017 and 31 days in 2018, you will no longer qualify for Homestead Exemption and will lose your Save Our Homes cap. (Ref. sections 193.155 & 196.061, F.S.)

RENTING A PORTION OF YOUR PROPERTY

If you own a 2 bedroom/1 bath condo with a Homestead Exemption and rent one room (on January 1st or periodically as described above), only 50% of the property will be eligible for the Homestead Exemption and Save Our Homes cap, resulting in an increase of your property taxes. (Ref. section 193.155, F.S.)

RENTAL INCOME AND HOUSEHOLD MEMBERS' INCOME MAY DISQUALIFY YOU FOR THE LOW-INCOME SENIOR EXEMPTION(S)

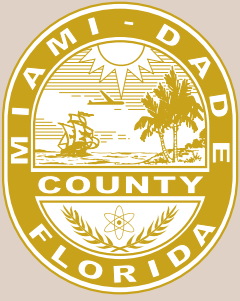
To qualify for the Low-Income Senior or Long-Term Resident Senior Exemptions (age 65 and older), property owners must meet the annual adjusted gross income limits (2017 adjusted gross income limit is \$28,841). The rental income of the property may disqualify you from both Low-Income Senior Exemptions. If your adjusted gross income, including rental income, exceeds statutory limits, you will lose both Low-Income Senior Exemptions and your property taxes will increase. Additionally, the income from persons living with you cannot exceed the same annual adjusted gross income limits combined to qualify for the Low-Income Senior and Long-Term Resident Senior Exemptions. (Ref. section 196.075, F.S.)

Example 1 - Rental: if your 2017 adjusted gross income is \$27,000 and you receive an additional \$3,000 of rental income, you will no longer qualify for either of the Low-Income Senior Exemptions and your property taxes will increase.

Example 2 - Persons living with you: if your 2017 adjusted gross income is \$27,000 and the income of the person living with you is \$10,000, the combined household adjusted gross income is \$37,000. You will no longer qualify for either of the Low-Income Senior Exemptions and your property taxes will increase.

Failure to report the rental of your home may result in your Homestead Exemption and the Save Our Homes cap benefit being back taxed by recording a lien on your property.





Oficina del Tasador de Inmuebles

Para más
información,
por favor
llame al
305-375-4712

mdcpa@miamidade.gov
www.miamidade.gov/pa

 MiamiDadePA

 @MiamiDadePA

008-1617-34496

RENTAR SU PROPIEDAD QUE TENGA LA EXENCIÓN HOMESTEAD PUEDE AUMENTAR SUS IMPUESTOS INMOBILIARIOS

La exención homestead permite que los propietarios ahorren miles de dólares cada año. No ponga en peligro su exención *homestead* al alquilar su propiedad.

La exención *homestead* brinda dos ahorros fundamentales:

- ▶ Una exención hasta \$50,000 en impuestos inmobiliarios
- ▶ Limita el aumento del valor tasado hasta un máximo de un 3% anual, lo que se conoce como el límite *Save Our Homes*. Solo las partes de la propiedad que se utilizan como residencia primaria reúnen los requisitos para recibir este límite del programa *Save Our Homes*.

Las situaciones que se presentan a continuación afectan su exención *homestead*:

RENTAR SU PROPIEDAD EL 1 DE ENERO

Al alquilar su hogar el 1 de enero, usted no reúne los requisitos para recibir la exención *homestead* y pierde el beneficio de *Save Our Homes*. Por ejemplo, si rentó su propiedad el 1 de enero de 2017, entonces usted no puede recibir la exención *homestead* ni el beneficio de *Save Our Homes*. Si el acuerdo de renta termina y usted ocupa de nuevo la propiedad el 1 de enero de 2018, es necesario que presente una nueva solicitud a más tardar el 1 de marzo de 2018 para recibir una nueva exención *homestead*. (Ref. secciones 193.155 & 196.061, F.S.)

RENTAR SU PROPIEDAD PERIÓDICAMENTE DESPUÉS DEL 1 DE ENERO

Al alquilar su hogar después del 1 de enero por más de 30 días durante dos años seguidos, usted ya no reúne los requisitos para recibir la exención *homestead* y pierde el beneficio de *Save Our Homes*. Por ejemplo, si usted renta su casa por un total de 35 días en 2017 y 31 días en 2018, ya usted no reúne los requisitos para recibir la exención *homestead* y usted pierde el beneficio de *Save Our Homes*. (Ref. secciones 193.155 & 196.061, F.S.)

RENTAR UNA PARTE DE SU PROPIEDAD

Si usted es dueño/a de un condominio de dos habitaciones y un baño, que cuenta con una exención *homestead*, y alquila una habitación (el 1 de enero o

periódicamente, según se describe más arriba), solo el 50% de la propiedad reunirá los requisitos para recibir la exención *homestead* y el límite del programa *Save Our Homes*, lo cual aumentara sus impuestos inmobiliarios. (Ref. sección 193.155, F.S.)

EL INGRESO DE LA RENTA Y EL INGRESO DE MIEMBROS DEL HOGAR PUEDE ANULAR SU ELEGIBILIDAD PARA RECIBIR LAS EXENCIONES INMOBILIARIAS PARA ADULTOS MAYORES DE BAJOS INGRESOS

Para reunir los requisitos de las exenciones de adultos mayores de 65 años con bajos ingresos y adultos mayores residentes a largo plazo, es necesario que los propietarios cumplan con los límites anuales de ingreso bruto ajustado (el límite de ingreso bruto ajustado para el 2017 es \$28,841). Es posible que el ingreso por alquiler de la vivienda anule su elegibilidad para recibir ambas exenciones otorgadas a adultos mayores de bajos ingresos. Si su ingreso bruto ajustado (incluyendo el ingreso por concepto de alquiler) excede los límites establecidos por la ley, usted perderá ambas exenciones otorgadas a adultos mayores de 65 años con bajos ingresos y sus impuestos inmobiliarios aumentarán. Asimismo, es preciso que el ingreso de las personas que viven con usted cumpla con los mismos límites anuales combinados de ingreso bruto ajustado para reunir los requisitos de las exenciones otorgadas a adultos mayores de bajos ingresos y adultos mayores residentes a largo plazo. (Ref. sección 196.075, F.S.)

Ejemplo 1, renta: si su ingreso bruto ajustado en el 2017 es \$27,000 y recibe \$3,000 más por el alquiler, usted ya no reunirá los requisitos para ninguna de las exenciones otorgadas a adultos mayores de bajos ingresos y sus impuestos inmobiliarios aumentarán.

Ejemplo 2, personas que viven con usted: si su ingreso bruto ajustado en el 2017 es \$27,000 y el ingreso de la persona que vive con usted es \$10,000, el ingreso bruto ajustado combinado de miembros del hogar es \$37,000. Usted ya no reunirá los requisitos para ninguna de las exenciones otorgadas a adultos mayores de bajos ingresos y sus impuestos inmobiliarios aumentarán.

El no reportar el alquiler de su hogar puede traer como resultado un gravamen por impuestos no pagados de su propiedad en relación con los beneficios de la exención *homestead* y el beneficio que ofrece el programa *Save Our Homes*.

