

# Ley del Estado de la Florida para el avalúo tributario de tierras según su uso: Preguntas y respuestas sobre la *Clasificación Agropecuaria* en el Condado de Miami-Dade <sup>1</sup>

Edward A. Evans, Mauricio Mosquera, Rodney L. Clouser, y Jonathan Crane<sup>2</sup>

## Introducción

Florida fue el segundo estado de la nación en adoptar el programa de avalúo tributario de tierras según su uso, con el fin de favorecer aquellas propiedades que se dediquen a actividades agropecuarias (1959). Actualmente, todos los estados del país, con la excepción de Michigan, han adoptado alguna modalidad de avalúo tributario de la tierra según su uso. Debido a su adopción a gran escala, valor de uso evaluación es la técnica más utilizada en el Estados Unidos hoy en día para mantener la tierra en la producción agrícola.

Valor de uso turnos evaluación de la propiedad la carga fiscal a otras clases de bienes, ya que el valor de uso evaluación general reduce el valor de la producción agrícola propiedad en relación con la evaluación de su valor justo de mercado. Los productores agrícolas se evalúan un impuesto basado en el potencial de generación de ingresos de sus tierras en lugar de pagar impuestos sobre la cantidad

que un comprador estaría dispuesto a pagar para comprar la tierra misma. En la Florida, la evaluación de valor de uso comúnmente conocida como *greenbelt law*. Adicionalmente, los términos **valoración por uso** **valoración diferenciada** (differential assessment) se utilizan indistintamente. Los criterios de elegibilidad para avalúo tributario de la tierra según su uso en la Florida, están consignados en el Estatuto de la Florida 193.461. Un resumen del recién mencionado estatuto se puede consultar en la publicación EDIS FE550, *Issues at the Rural-Urban Fringe: Florida State Laws Related to Land Use* (<http://edis.ifas.ufl.edu/FE550>), o el Estatuto completo se puede consultar en la página web del estado <http://www.MyFlorida.com>.

A pesar de que los lineamientos generales de la *Ley del avalúo tributario de la tierra según su uso*, rigen para todos los condados de la Florida, los detalles de la aplicación de la norma varían según el condado. Esta variación entre condados deben ser congruentes con los principios

1. Éste documento (EDIS FE895), es una publicación del Departamento de Economía de la alimentación y de los recursos naturales (FRE, por sus siglas en inglés), Servicio Cooperativo de Extensión de la Florida, Instituto de la Alimentación y las Ciencias Agrícolas (IFAS, pos sus siglas en inglés), Universidad de la Florida, Gainesville, Florida. Publicado en agosto de 2011. Favor visitar la página web de documentos EDIS en <http://edis.ifas.ufl.edu>.
2. Edward A. Evans, associate professor, Food and Resource Economics Department, University of Florida, Tropical Research and Education Center, Homestead, FL; Mauricio Mosquera, PhD student, Food and Resource Economics Department, University of Florida, Gainesville, FL; Rodney L. Clouser, professor and associate chair, Food and Resource Economics Department, University of Florida, Gainesville, FL; Jonathan Crane, professor and tropical fruit specialist, University of Florida, Tropical Research and Education Center, Homestead, FL; Florida Cooperative Extension Service, Institute of Food and Agricultural Sciences, University of Florida, Gainesville, FL 32611.

El uso de nombres comerciales citados en esta publicación es sólo con el propósito de brindar información específica. El Instituto (UF/IFAS) no garantiza los productos nombrados, y las referencias a ellos en esta publicación no significan nuestra aprobación a la exclusión de otros productos de composición comparable.

The Institute of Food and Agricultural Sciences (IFAS) is an Equal Opportunity Institution authorized to provide research, educational information and other services only to individuals and institutions that function with non-discrimination with respect to race, creed, color, religion, age, disability, sex, sexual orientation, marital status, national origin, political opinions or affiliations. U.S. Department of Agriculture, Cooperative Extension Service, University of Florida, IFAS, Florida A&M University Cooperative Extension Program, and Boards of County Commissioners Cooperating. Millie Ferrer-Chancy, Interim Dean

generales directrices. En razón a lo anterior, es muy importante que los propietarios de tierra estén al tanto de los procedimientos empleados en el condado en donde está ubicada la propiedad. Este documento aplica específicamente al condado de Miami-Dade, en la Florida.

## **Clasificación Agropecuaria (Agricultural Classification) en el condado de Miami-Dade de la Florida**

Las preguntas y respuestas contenidas en este documento se basan en la información de la página web de la Oficina del Avaluador de Propiedades del Condado de Miami-Dade (*Office of the Miami-Dade County Property Appraiser*), al igual que en comunicaciones personales con el Señor Elier Fernández, quien se desempeña como Supervisor de la Sección Agropecuaria de dicha Oficina. Este documento tiene por objeto servir como guía de referencia rápida para algunas de las cuestiones planteadas por los productores nuevos y existentes en materia de clasificación agrícola en *Miami-Dade County, Florida*. No es la intención de este documento para dar asesoramiento jurídico.

### **¿Cuál es el objetivo de la Clasificación Agropecuaria?**

Los lineamientos de la política pública del Estado de la Florida se comprometen a conservar, proteger y fomentar el uso agropecuario de las tierras. En este orden de ideas, la Clasificación Agropecuaria es un incentivo tributario a través del cual se reduce la base gravable de la tierra. En lugar de considerar como base gravable el valor comercial de la propiedad, se considera como base gravable el potencial de generación de ingreso, bajo la condición de que la tierra esté dedicada a actividades de índole agropecuario. El propósito de la rebaja de impuestos es para que sea económicamente viable para los propietarios de tierras para seguir a dicho uso.

### **¿Qué se requiere para obtener la Clasificación Agropecuaria?**

En general tres criterios deben ser satisfechos para obtener la Clasificación Agropecuaria:

1. El uso principal de la tierra debe ser de índole agropecuario. Entre otras cosas, esto implica que la principal actividad que se desarrolla en las tierras de la propiedad sea: horticultura, floricultura, viticultura, agroforestería, lechería, ceba de ganado, avicultura, apicultura,

piscicultura (siendo la principal actividad la producción con fin comercial de peces tropicales), acuicultura, producción de pastura y demás formas de productos del agro, incluidos aquellos elaborados a partir de lo obtenido en la producción agropecuaria. Las anteriores no excluyen actividades agropecuarias que no hayan sido mencionadas.

2. Tiene que demostrarse, de buena fe, que se lleva a cabo una actividad agropecuaria (*bona fide agricultural purposes*). Esto significa que la operación agrícola es real, genuino y engañosa no sólo para el fin de obtener la reducción de impuestos.

La actividad económica debe ser comercial. Lo anterior implica que si en un año determinado no se generan ingresos, es porque el negocio aún no los está arrojando pero se espera que en futuras vigencias lo haga. En otras palabras, deben comprobarse ciertas prácticas de manejo comercial del predio, bien sea agrícola o pecuario. En este orden de ideas, actividades como jardinería, árboles frutales para consumo propio o la presencia de mascotas, no se considerarán actividades comerciales.

### **¿Es lo mismo Clasificación Agropecuaria y Zonificación agrícola?**

No, de hecho, son conceptualmente diferentes. La Zonificación Agrícola es una herramienta de planeación del uso de las tierras del condado o del municipio, con el fin de regular el desarrollo urbano. De esta manera, es perfectamente posible que NO todas las tierras que se han zonificado como agrícolas reciban la Clasificación Agropecuaria. De la misma manera, puede ocurrir que tierras que no están zonificadas en áreas destinadas a la agricultura reciban la Clasificación Agropecuaria.

### **¿Cómo aplico para obtener la Clasificación Agropecuaria para mi propiedad?**

Es importante destacar que para obtener la Clasificación Agropecuaria ES NECESARIO SEGUIR EL PROCESO DE APLICACIÓN ante la Oficina del Avaluador de Propiedades del Condado de Miami-Dade (*Office of the Miami-Dade County Appraiser*). Solo si aplica antes del 1º de marzo, el caso de su propiedad es estudiado y en caso de obtener la Clasificación Agropecuaria, pueda acceder al alivio tributario para el año correspondiente a la aplicación. Usted debe diligenciar y entregar el formulario *Return/Application for Agricultural Assessment*. Este formulario se consigue en la Oficina del Avaluador de Propiedades del Condado de Miami-Dade (*Office of the Miami-Dade*

County Appraiser, South Dade Government Center, Stephen P. Clark Government Center). Alternativamente puede bajarlo de internet en la dirección: [http://www.miamidade.gov/pa/library/form/agricultural\\_assessment.pdf](http://www.miamidade.gov/pa/library/form/agricultural_assessment.pdf).

Dado que la fecha límite del 1° de marzo es decisiva, se requiere fecha en el sello de correo. En caso de no entregar la documentación antes de la fecha límite (1° de marzo) puede perder el alivio tributario para ese año o aplicar extemporáneamente, en cuyo caso se incrementa innecesariamente el costo (más adelante se amplía esta información).

El formulario (*Return/Application for Agricultural Assessment*) debe entregarse con documentos de soporte (mayor información más adelante). La tierra debe estar dedicada a algún uso agropecuario a 1° de enero del año para el cual se está aplicando para obtener Clasificación Agropecuaria. Si la documentación está incompleta en el momento de entrega de la misma, los documentos faltantes deben entregarse tan pronto como sea posible. Si la aplicación no tiene la totalidad de los documentos requeridos, le será negada la Clasificación Agropecuaria.

## ¿Qué pasa si no logro cumplir la fecha del 1° de marzo para aplicar por la Clasificación Agropecuaria?

Si no logra entregar la aplicación y la información de soporte antes del 1° de marzo, usted tiene hasta el 1° de agosto del mismo año para hacer una aplicación extemporánea en la Oficina del Avaluador de Propiedades del Condado de Miami-Dade y una petición extemporánea al Comité de Ajuste de Valor (*Value Adjustment Board*), ello implica costos extra por folio entregado.

## ¿Cuáles son los documentos de soporte que debo entregar para probar que mi negocio es agropecuario de buena fe (bona fide agricultural purposes)?

Cualquiera de los siguientes documentos es aceptable:

- Declaración de impuestos federales (*Federal Income Tax Return*), la cual puede probarse con alguna de las siguientes formas del año inmediatamente anterior: *Form 1040* acompañada del estado de pérdidas y ganancias por actividad agropecuaria (*Profit and Loss from Farming [Schedule F]*); estado de pérdidas y ganancias del negocio (*Profit and Loss from Business [Schedule C]*); *Form 1120*; o *Form 1065*

- Certificado de estados financieros
- Prueba de póliza de seguro contra pérdida de cultivos/árboles
- Prueba de la cobertura para los cultivos no asegurados (es decir, Desastres Programa de Asistencia para Los Cultivos No Asegurados o *NAP*)
- Aplicación y el Certificado de Registro del Departamento de Agricultura y Servicio al Consumidor de la Florida (FDACS, por sus siglas en inglés) para actividad agropecuaria, acuicultura o apicultura
- Copia de contrato con algún proveedor de servicios reconocido
- Prueba de registro o venta de producto, emitida por el Comité Administrativo de Ordenes de Mercadeo del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (*USDA Marketing Order Administrative Committee*)
- Prueba de membresía a alguna cooperativa agropecuaria; prueba de certificación de productos orgánicos, o prueba de ayuda financiera o de compensación por desastre de alguna de una agencia estatal o federal
- Prueba de póliza de seguro, mediante el cual se indemniza al propietario de la tierra en caso de uso inapropiado de la tierra (en caso de que el predio sea arrendado)
- Facturas de venta también se aceptan si se adjuntan documentos que prueben que se trata de una actividad agropecuaria de buena fe (*bona fide agricultural purposes*)

## ¿Cómo me entero de que mi Clasificación Agropecuaria ha sido aprobada?

Los anuncios único que consigue realmente enviados por correo son las de negación, y estos son enviados del 1° de julio. A los propietarios de predios a los cuales se les ha aprobado la Clasificación Agropecuaria verán una reducción en la valoración de la tierra de las *TRIM notices* (que se envían en el mes de agosto).

## ¿Qué puedo hacer si mi aplicación para Clasificación Agropecuaria es negada?

Si algún propietario considera que se le negó sin justa razón la Clasificación Agropecuaria, está en el derecho de apelar la decisión ante el Comité de Ajuste de Valor (*VAB – Value Adjustment Board*). Las notas de negación de la Clasificación Agrícola contienen toda la información

necesaria (fecha, lugar, teléfonos y direcciones) para que el propietario, en caso de requerirlo, apele la decisión.

## ¿Tengo algún otro recurso de apelación, si el VAB también rechaza mi aplicación a Clasificación Agropecuaria?

Si la aplicación le fue negada por el VAB, el propietario puede solicitar audiencia ante el Magistrado Especial (*Special Magistrate*). La solicitud se debe realizar antes de la fecha límite establecida en el *TRIM notice*.

## ¿Cuáles son las razones más frecuentes para que se niegue la Clasificación Agrícola?

Entre las razones más frecuentes para la negación de la Clasificación Agrícola se pueden mencionar:

- Que no se entreguen los documentos de soporte para probar que se trata de un predio en el cual se realiza una actividad agropecuaria de buena fe (*bona fide agricultural purposes*)
- En el momento de la inspección física del predio, el funcionario encargado determina que la principal actividad no es de índole agropecuario
- Cambio en el uso de la tierra
- Cambio de propietario/título de propiedad
- Nueva zonificación y la tierra queda en un predio que no es considerado agropecuario
- Abandono de la tierra

Entre los aspectos que seguramente son considerados en el otorgamiento de la Clasificación Agropecuaria, por parte la Oficina del Avaluador de la Propiedad del Condado de Miami-Dade (*Office of the Miami Dade County Property Appraisal*), se encuentran: tiempo que lleva la tierra siendo utilizada para fines agropecuarios; continuidad del uso agropecuario; uso de prácticas comúnmente asociadas con agricultura comercial (como fertilización, encalado, labranza, siega y/o reforestación); si la tierra es arrendada, los términos y condiciones del contrato de arrendamiento.

## ¿Se me otorgó la Clasificación Agropecuaria, ¿debo aplicar cada año?

La renovación de la Clasificación Agropecuaria es automática siempre y cuando no haya cambios en la situación

de la propiedad, en relación con el año inmediatamente anterior. Si hay algún cambio, como por ejemplo en título, dueño, o uso (se incluye el incremento en la cantidad de terreno dedicada al uso actual), debe aplicarse de nuevo. De otra parte, se puede perder la Clasificación Agropecuaria si:

- cambia el uso a alguna actividad diferente a la agropecuaria
- la propiedad cambia de dueño y éste no aplica para obtener la Clasificación Agropecuaria

## ¿Debo aplicar para la clasificación agrícola si compro una propiedad que ya tiene la Clasificación Agropecuaria?

Sí, el nuevo propietario debe aplicar por la Clasificación Agropecuaria.

## ¿Si yo vivo en la propiedad, ¿puedo aplicar a Clasificación Agropecuaria?

Sí, en estas circunstancias, el evaluador, en el momento de la inspección de la propiedad, determina la proporción del predio que se considera como de uso residencial y la proporción que corresponde a uso agropecuario. Ésta última puede clasificar para Clasificación Agropecuaria y recuerde que la primera puede clasificar para la *Homestead Exemption*.

## ¿Cuánto quedo pagando en impuesto a la propiedad, por la tierra dedicada a usos agropecuarios, una vez reciba la Clasificación Agropecuaria?

El valor a pagar depende del *Millage rate (Truth and Millage Law - TRIM)* y del valor en el que se avalúa la tierra. Por ejemplo, en 2010, para tierra de uso agropecuario el millage rate en el Condado de Miami-Dade equivalía a USD20 por cada USD1000 de la valoración de la tierra. Muchos factores entran en consideración a la hora de definir el valor de la tierra de uso agrícola, entre otros: ingreso potencial de la actividad económica, el tipo de actividad económica (como en ganado, vivero, plantío de cultivos perennes, cultivos transitorios, entre otros), la etapa en la que se encuentra el negocio (si se trata de árboles en edad productiva o si aún están en etapas tempranas); etcétera. A pesar de lo anterior, el valor de tasación de las tierras agrícolas en el Condado de Miami-Dade por lo general oscila entre USD2000 a USD4000 por acre.

Con el fin de dimensionar el alivio tributario que representa la Clasificación Agropecuaria se presenta el siguiente ejemplo. Suponga que un individuo es dueño de una propiedad de 5 acres cuya valoración de mercado es \$250,000. Sin la Clasificación Agropecuaria la cantidad a pagar en impuestos sería \$5,000 ( $\$20 \times 250$ ). Ahora asuma que al mismo predio le es otorgada la Clasificación Agropecuaria. Si se toma el valor máximo del rango planteado para un acre en el Condado de Miami-Dade, es decir \$4,000, la base gravable de la propiedad sería equivalente a \$20,000 ( $\$4,000 \times 5$  acres). Con el *millage rate* del año 2010 la cantidad a pagar en impuesto sería de \$400 ( $\$20 \times 20$ ), comparado con \$5,000 ( $\$20 \times 250$ ) que debe pagar sin la Clasificación Agropecuaria. En otras palabras, el ahorro es \$4,600 ( $\$5,000 - \$400$ ), para la propiedad en cuestión. Ahora tome el valor mínimo del rango, es decir, \$2,000 y haga el cálculo. En este caso el valor tributario de la tierra con Clasificación Agrícola sería de \$10,000 ( $\$2,000 \times 5$  acres), para un impuesto total de \$200 ( $\$20 \times 10$ ). El ahorro es de \$4,800.

## Entonces, ¿la Clasificación Agropecuaria disminuye el valor de mercado de la tierra?

No, el valor de mercado es diferente a la base gravable que determina el Avaluador de propiedades (*Property Appraisal*) con fines exclusivamente tributarios, una vez es otorgada la Clasificación Agropecuaria. La base gravable de la propiedad no tiene ninguna influencia sobre el precio de mercado (es decir, el valor que estaría dispuesto a pagar un comprador por la tierra). Inclusive, el hecho de que la tierra ya tenga Clasificación Agropecuaria puede ser un incentivo para el comprador, debido a que éste hecho puede facilitar el otorgamiento de la Clasificación Agrícola para el nuevo dueño.

## ¿Puedo aplicar por Clasificación Agrícola si la tierra está en la fase de establecimiento y desarrollo?

Sí, su propiedad es elegible para obtener la Clasificación Agropecuaria, siempre y cuando demuestre de buena fe que ésta es utilizada en actividades agropecuarias (*bona fide agricultural purposes*).

## ¿Puedo aplicar para obtener la Clasificación Agrícola si estoy arrendando la tierra?

Si la propiedad está en arriendo y está siendo utilizada para actividades agropecuarias, las mismas reglas aplicables a

la clasificación agrícola. La aplicación puede ser enviada por el dueño o por el arrendatario. La aplicación debe acompañarse de copia del contrato de arrendamiento y de una declaración juramentada y firmada por el propietario (*affidavit*) en la que se establezca que el arrendatario puede aplicar por la Clasificación Agropecuaria en su nombre. Si se trata de un contrato de arrendamiento verbal, se requiere una declaración juramentada conjunta entre el propietario y el arrendatario en la cual se manifieste que la tierra está siendo utilizada para fines agropecuarios de buena fe (*bona fide*). Si se trata de un contrato de arrendamiento entre el arrendatario y un tercero (*sublease*), se debe adjuntar copia del contrato de arrendamiento entre el propietario y el arrendatario, además de ser requerido que el arrendatario pruebe, de buena fe, que la tierra está siendo utilizada para propósitos agropecuarios (*bona fide agricultural purposes*). Debe destacarse que es responsabilidad del dueño de la propiedad asegurarse de que el arrendatario cumple con los requerimientos pertinentes a la Clasificación Agropecuaria.

## Comentarios Finales

La información contenida en este documento es específica para el Condado de Miami-Dade, en la Florida. La Clasificación Agrícola puede hacer la diferencia en términos de hacer que una actividad agrícola sea rentable o no lo sea. Una parte importante de la tierra en la Florida está actualmente clasificado como agrícola y se grava en un disminución del valor imponible. Recuerde que si va a aplicar por la Clasificación Agropecuaria, el 1° de marzo es la fecha límite para la entrega de la aplicación y los documentos de soporte con miras a probar, de buena fe, que se trata de una propiedad en la que se desarrolla una actividad agropecuaria (*bona fide agricultural purposes*). Una aplicación tardía puede resultar en gastos extra que son innecesarios. Si le es negada la Clasificación Agropecuaria, usted puede apelar al Comité de Ajuste de Valor (VAB). Si en la instancia del VAB de nuevo le es negada la Clasificación Agropecuaria, usted puede apelar ante el Magistrado Especial (*Special Magistrate*). Aunque esté específicamente previsto en esta hoja informativa, hay bastante historia en relación con casos legales acerca de la Clasificación Agropecuaria en la Florida. La aplicación para la clasificación agrícola disminuye el valor imponible de la tierra, pero no su valor justo de mercado.

## Referencias Bibliográficas (en Inglés)

Clouser, Rodney L. 2009. *Issues at the Rural-Urban Fringe: Methods to Sustain Agricultural Land—Use-Value*

*Assessment.* Electronic Data Information Source (EDIS) FE553. Gainesville, FL: UF/IFAS. <http://edis.ifas.ufl.edu/FE553>

Clouser, Rodney L., and Michael T. Olexa. 2009. Issues at the Rural-Urban Fringe: Florida State Laws Related to Land Use. Electronic Data Information Source (EDIS) FE550. Gainesville, FL: UF/IFAS. <http://edis.ifas.ufl.edu/FE550>

Florida Senate. Florida Statutes Section 193.461. Florida Senate, Tallahassee, FL. [http://www.flsenate.gov/Statutes/index.cfm?App\\_mode=Display\\_Statute&Search\\_String=&URL=0100-0199/0193/Sections/0193.461.html](http://www.flsenate.gov/Statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&Search_String=&URL=0100-0199/0193/Sections/0193.461.html)

Miami-Dade Property Appraiser's Office, Miami, FL. [http://www.miamidade.gov/pa/property\\_agriculture.asp](http://www.miamidade.gov/pa/property_agriculture.asp)