

Cómo solicitar una evaluación fiscal agrícola Greenbelt¹

Raychel Thomas, Jana Caracciolo, Catherine Campbell, John Diaz, y Valeria Caicedo Zapata²

Introducción

Esta publicación de EDIS es para operadores agrícolas actuales o potenciales que estén interesados en saber más sobre cómo la Ley Greenbelt de Florida afecta a los impuestos sobre la propiedad de las explotaciones agrícolas y cómo las explotaciones agrícolas pueden aplicar para recibir una valoración fiscal agrícola. Una variedad de factores puede afectar la rentabilidad de su granja. Una forma de reducir potencialmente sus costos anuales de impuestos a la propiedad es obtener una evaluación de impuestos agrícolas, que también se conoce como “exención agrícola” o “protección de la Ley de Greenbelt”, o simplemente “Greenbelt”. Tener Greenbelt para su granja significa que usted paga una cantidad menor de impuestos porque se ha reconocido formalmente que utiliza su tierra para fines agrícolas.

La ley de Florida proporciona una evaluación preferencial del impuesto a la propiedad para granjas y operaciones agrícolas clasificadas como “agrícolas”. En general, la Constitución de Florida requiere que todas las propiedades en Florida se evalúen en su “valoración justa”, que es el “valor justo de mercado” de la propiedad. El valor justo de mercado se basa en “el uso más alto y mejor” de esa propiedad (ver Estatuto de Florida 193.011 (2)). El “uso más alto y mejor” se refiere al valor de esa tierra en su uso potencial más valioso; por ejemplo, el valor más alto y

mejor de un terreno no desarrollado podría ser su valor después de que se haya convertido en condominios o una subdivisión. La Ley Greenbelt de Florida es una excepción a la valoración fiscal de “uso más alto y mejor”. La Ley Greenbelt de Florida permite que las tierras *clasificadas* como agrícolas (no *zonificadas* como agrícolas) se evalúen a una tasa impositiva más baja que si la propiedad no se utilizara con fines agrícolas.

Esta publicación de EDIS está diseñada para proporcionar un resumen preciso y actual de la Ley Greenbelt de Florida. Sin embargo, el lector debe ser consciente de que debido a que las leyes, las decisiones administrativas y las decisiones judiciales están sujetas a revisión constante, partes de esta publicación podrían quedar obsoletas en cualquier momento. La información contenida en este documento está actualizada a la fecha de publicación. Esta publicación se distribuye con el entendimiento de que los autores no se dedican a prestar asesoramiento legal u otro asesoramiento profesional, y la información contenida en este documento no debe considerarse como un sustituto del asesoramiento profesional. Por estas razones, el uso de estos materiales por cualquier persona constituye un acuerdo para eximir de responsabilidad a los autores, al Instituto de Ciencias Alimentarias y Agrícolas y a la Universidad de Florida por cualquier reclamo de responsabilidad, daños o gastos en los que pueda incurrir cualquier persona como resultado de la

1. Este documento es el FCS3358-Span, uno de una serie del Departamento de Familia, Juventud y Ciencias Comunitarias, UF/IFAS Extensión. Publicación original de agosto del 2023. Visite la página web de EDIS para obtener la versión que soporta esta publicación <https://edis.ifas.ufl.edu>.
2. Raychel Thomas, doctora en Derecho y ex estudiante asociada, Clínica de Conservación, Universidad de Florida, Levin College of Law; Jana Caracciolo, doctora en Derecho y ex estudiante asociado, Clínica de Conservación, Universidad de Florida, Levin College of Law; Catherine Campbell, master y post doctorado en Salud Pública, profesora asistente, sistemas comunitarios de alimentación, Departamento de Familia, Juventud y Ciencias Comunitarias, UF/IFAS Centro de Investigación y Educación de Florida Central; John Diaz, profesor asociado y especialista de Extensión, desarrollo comunitario y evaluación de programas, Departamento de Educación y Comunicación Agrícola, UF/IFAS Centro de Investigación y Educación de la Costa del Golfo; y Valeria Caicedo Zapata, estudiante, Departamento de Agronomía; UF/IFAS Extensión, Gainesville, FL 32611.

El Institute of Food and Agricultural Sciences (IFAS) es una institución con igualdad de oportunidades autorizada a proporcionar investigación, información educativa y otros servicios solo a personas e instituciones que funcionen sin discriminación por motivos de raza, credo, color, religión, edad, discapacidad, sexo, orientación sexual, estado civil, país de origen, opiniones o afiliación políticas. Para obtener más información sobre cómo obtener otras publicaciones de UF/IFAS Extension, comuníquese con la oficina UF/IFAS Extension de su condado. Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (U.S. Department of Agriculture), UF/IFAS Extension Service, University of Florida, IFAS, Programa de Extensión Cooperativa (Cooperative Extension Program) de Florida A&M University, y Juntas de Comisionados del Condado en Cooperación. Andra Johnson, decano de la UF/IFAS Extension.

referencia o confianza en la información contenida en esta publicación.

¿Cuándo se clasifica la tierra como agrícola para fines de Greenbelt?

La Ley Greenbelt de Florida exige que solo las tierras que se utilizan principalmente para “fines agrícolas de buena fe” pueden clasificarse como agrícolas. Un propósito agrícola de buena fe es un uso agrícola comercial de buena fe de la tierra (es decir, la tierra se está utilizando con fines agrícolas con la intención de obtener un beneficio). Por lo tanto, criar o mantener animales en su propiedad para consumo personal, donación o pasatiempo no se consideraría fines agrícolas de buena fe. La Ley Greenbelt de Florida está relacionada con la Ley de Derecho a la Agricultura de Florida. La Ley de Derecho a la Agricultura de Florida especifica que los gobiernos locales no pueden regular las actividades de las operaciones agrícolas de buena fe en los casos en que esas actividades ya están sujetas a regulaciones estatales (Caracciolo et al., 2021; Olexa y Fernández, 2018).

El tasador de propiedades del condado hace la determinación oficial de si la tierra se considera de uso agrícola de buena fe. Es importante tener en cuenta que la determinación es discrecional, a juicio de cada tasador de propiedades. Por lo tanto, lo que se clasifica como un propósito agrícola de buena fe en un condado no necesariamente puede clasificarse como agrícola en otro condado.

Mientras que los tasadores de propiedades ejercen su propio juicio para determinar si la propiedad se clasifica como agrícola para fines Greenbelt, la Ley Greenbelt de Florida proporciona una serie de factores que los tasadores de propiedades deben considerar, que incluyen:

- La cantidad de tiempo que la tierra ha sido utilizada así.
- Si el uso ha sido continuo.
- El precio de compra pagado.
- Tamaño, ya que se refiere a un uso agrícola específico, pero puede no ser necesaria una superficie mínima para la evaluación agrícola.
- Si se ha hecho un esfuerzo indicado para cuidar suficiente y adecuadamente la tierra de acuerdo con las prácticas agrícolas comerciales aceptadas, incluidas, entre otras, la fertilización, el encalado, la labranza, la siega, la reforestación y otras prácticas agrícolas aceptadas.

- Si la tierra está bajo arrendamiento y, de ser así, la duración efectiva, los términos y las condiciones del arrendamiento.
- Otros factores que puedan llegar a ser aplicables (Estatuto de Florida 193.461 (3)(b)).

Tenga en cuenta que esta evaluación fiscal Greenbelt se aplica cuando la tierra se *clasifica* como agrícola, no cuando se *zonifica* como agrícola. Esto significa que puede tener tierras clasificadas como agrícolas para fines Greenbelt que no están zonificadas como agrícolas, y tierras que están zonificadas como agrícolas, pero no clasificadas como agrícolas.

La zonificación es la forma en que los gobiernos locales controlan los tipos de actividades y desarrollo que pueden ocurrir en la propiedad bajo su jurisdicción. Cada pieza de propiedad o “parcela” tiene una designación de zonificación que especifica qué actividades pueden ocurrir en ella. La zonificación de la parcela especificará un “uso principal”, que es una actividad que se permite automáticamente debido a la designación de zonificación. El propietario no necesita tomar ninguna acción para que se le permita usar la tierra de esa manera. Por ejemplo, para un terreno zonificado como residencial, se permite automáticamente que el terreno se use para fines residenciales. Hay otros tipos de usos más allá de un uso principal que pueden permitirse en un terreno, pero esos tipos de usos no se permiten automáticamente y están subordinados al uso principal. Estos otros tipos de usos requieren permisos o aprobaciones especiales de la junta de zonificación. Por ejemplo, construir un cobertizo en una propiedad zonificada como residencial es uno de esos usos adicionales. Para la tierra que está zonificada como agrícola, el propietario puede participar en actividades agrícolas en ese pedazo de tierra sin necesidad de permisos o aprobaciones especiales. La zonificación agrícola es decidida por las jurisdicciones locales y está destinada a proteger las tierras y las actividades agrícolas de usos no agrícolas incompatibles.

La propiedad zonificada como agrícola no recibe automáticamente la clasificación agrícola para fines de Greenbelt, ni una zonificación diferente -como la zonificación residencial o comercial- impide que una propiedad sea clasificada como agrícola a efectos la Ley Greenbelt. Sin embargo, si en la propiedad hay una casa residencial, los impuestos de la parte residencial se calcularán por separado de los de la tierra clasificada como agrícola bajo la Ley Greenbelt. Estar zonificado para la agricultura significa que las actividades agrícolas están permitidas en una parcela, mientras que ser clasificado

como agrícola para fines Greenbelt significa que la parcela puede ser gravada a una tasa más baja. Para alguien que está interesado en iniciar o continuar una operación agrícola, tanto la designación de zonificación como la evaluación fiscal del cinturón verde son factores importantes que podrían afectar el éxito de una operación en una parcela de tierra.

Cómo solicitar una evaluación fiscal Greenbelt

Para obtener la clasificación agrícola para fines Greenbelt, un propietario debe solicitar la clasificación con la oficina local del tasador de propiedades. El Formulario DR-482 del Departamento de Ingresos de Florida es el formulario de solicitud estándar para la clasificación agrícola. La mayoría de las oficinas de tasación de propiedades tienen los formularios oficiales de solicitud disponibles en línea o por solicitud. Los tasadores de propiedades de Florida también pueden solicitar información adicional del propietario para respaldar la solicitud, por lo que los propietarios deben estar preparados para proporcionar información detallada sobre su propiedad. La propiedad debe ser comprada y en uso agrícola a partir del 1 de enero del año en que el propietario tiene la intención de solicitar la clasificación agrícola. El dueño de la propiedad tiene hasta el 1 de marzo de ese año para completar y presentar la solicitud oficial al tasador de la propiedad. Luego, el tasador inspeccionará la propiedad para determinar si la propiedad se clasificará como agrícola en función de su uso actual, teniendo en cuenta los factores enumerados anteriormente.

Una vez que se ha determinado que un pedazo de tierra tiene un uso agrícola de buena fe y recibirá una evaluación agrícola, el tasador de la propiedad deberá evaluar la tierra por su valor en ese uso agrícola, en lugar de su valor por su “uso más alto y mejor”. Para decidir sobre el valor de la tierra en su uso agrícola, los estatutos de Florida proporcionan criterios específicos que el tasador de propiedades debe usar. El tasador de la propiedad debe evaluar la tierra basándose solo en su uso agrícola y considerar solo los siguientes factores:

1. La cantidad y el tamaño de la propiedad;
2. La condición de la propiedad;
3. El valor actual de mercado de la propiedad como tierra agrícola;
4. Los ingresos producidos por la propiedad;

5. La productividad de la tierra en su uso actual;
6. La comercialidad económica del producto agropecuario [la medida en que puede venderse]; y
7. Otros factores agrícolas que de vez en cuando sean aplicables, que reflejen las prácticas actuales estándar de uso y producción agrícola (Estatuto de Florida 193.461 (6) (a)).

Si un solicitante no cumple con la fecha límite del 1 de marzo para presentar la solicitud de clasificación agrícola, se considera que el solicitante ha renunciado a la clasificación agrícola para ese año.

Petición de denegación de clasificación agrícola

Si al solicitante se le niega la clasificación agrícola, el tasador de la propiedad notifica al solicitante por escrito en o antes del 1 de julio del año para el cual se presentó la solicitud. Un solicitante a cuya tierra se le niega la clasificación agrícola puede apelar la denegación ante la junta de ajuste de valor presentando una petición. Deben presentar esa petición ante la junta de ajuste de valor en o antes del día 25 después de que el tasador de propiedades envíe por correo el aviso de denegación al solicitante. La tarifa de presentación de la petición es de \$15. La junta de ajuste de valor revisará entonces la petición y podrá otorgar la clasificación agrícola si considera que el solicitante está calificado para recibir la clasificación.

En un caso en que un solicitante está calificado para recibir la clasificación agrícola pero no cumple con la fecha límite del 1 de marzo y, por lo tanto, recibe un aviso de denegación de clasificación agrícola, ese solicitante puede presentar la solicitud dentro de los 25 días posteriores a la fecha en que el tasador de la propiedad envía el aviso de denegación de la clasificación agrícola. Esta oportunidad de solicitud tardía solo se aplica si el solicitante puede proporcionar evidencia de que no pudo presentar la solicitud a tiempo o que otras circunstancias atenuantes justifican la concesión de la clasificación. Si el solicitante proporciona esa evidencia, el tasador de la propiedad puede otorgar la clasificación.

Conclusión

La cantidad que una operación agrícola debe pagar en impuestos anuales a la propiedad es solo uno de los muchos factores que afectan la viabilidad financiera de una empresa agrícola (véase, por ejemplo, Hochmuth et al., 2019).

Sin embargo, la evaluación del impuesto agrícola que se proporciona en la Ley Greenbelt de Florida fue escrita a propósito para apoyar la viabilidad financiera de las operaciones agrícolas comerciales de Florida. Los ahorros fiscales que puede recibir de Greenbelt dependen de las características de su propiedad y de las políticas fiscales de su condado. En el condado de Bay, como ejemplo, tener cinturón verde podría significar la diferencia en pagar \$ 2,28 en impuestos por acre versus \$ 30 por acre (Bay County Property Appraiser, n.d.). Puede que no sea bien sabido que no es necesario estar zonificado como agrícola para recibir este beneficio fiscal, y no existe un tamaño mínimo oficial para que esta clasificación se considere una empresa agrícola de buena fe. Si se dedica a actividades agrícolas con fines de lucro, vale la pena averiguar si actualmente tiene la clasificación agrícola para fines Greenbelt y solicitarla si aún no la tiene. Consulte la Tabla 1 para obtener información sobre cómo comunicarse con el tasador de propiedades de su condado.

Referencias

Bay County Property Appraiser. (n.d.). Agricultural Classifications. <https://www.baypa.net/ag.html>

Caracciolo, J., Thomas, R., & Campbell, C. (2021). *The Florida Right to Farm Act*. FCS3357. Gainesville: University of Florida Institute of Food and Agricultural Sciences. <https://edis.ifas.ufl.edu/fy1496>

Florida Statute 193.461. <https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2014/193.461>

Florida Statute 193.011. <https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2014/0193.011>

Hochmuth, R., Halsey, L., Hochmuth, G., & Landrum, L. (2019). *Keys to Successfully Choosing Enterprises That Suit Your Small Farm*. HS1121. Gainesville: University of Florida Institute of Food and Agricultural Sciences. <https://edis.ifas.ufl.edu/publication/hs338>

Olexa, M. T., & Fernandez, V. (2018). *Handbook of Florida Agricultural Laws: General Agriculture-Related Laws*. FE114. Gainesville: University of Florida Institute of Food and Agricultural Sciences. <https://edis.ifas.ufl.edu/publication/FE114>

Tabla 1. Información de los tasadores de propiedades en Florida.

CONDADO	Tasador	Sitio web del tasador de propiedades	Número telefónico
Alachua	Ayesha Solomon	https://www.acpafl.org/	(352) 374-5230
Baker	Timothy P. Sweat, CPA	http://www.bakerpa.com/	(904) 259-3191
Bay	Dan Sowell, CFA	https://baypa.net/	(850) 248-8401
Bradford	Kenny Clark	http://www.bradfordappraiser.com/	(904) 966-6216
Brevard	Dana Blickley, CFA	https://www.bcpao.us/Home.aspx	(321) 264-5393
Broward	Marty Kiar	https://bcpa.net/	(954) 357-6830
Calhoun	Carla Trickey Peacock, CFA	https://calhounpa.net/	(850) 674-2419
Charlotte	Paul L. Polk, CFA, AAS, RES	https://www.ccappraiser.com/real.aspx	(941) 743-1353
Citrus	Cregg E. Dalton	https://www.citruspa.org/_DNN/	Inverness Office (352) 341-6000 Crystal River Office (352) 564-7130
Clay	Tracy S. Drake, CFA, CAE, ASA, RES, AAS	https://ccpao.com/	(904) 284-6305
Collier	Abe Skinner, CFA	https://www.collierappraiser.com/	(239) 252-8141
Columbia	Jeff Hampton	http://columbia.floridapa.com/	
DeSoto	David A. Williams, CFA	http://www.desotopa.com/	(863) 993-4866
Dixie	Robert A. Lee, CFA	https://www.qpublic.net/fl/dixie/	(352) 498-1212
Duval	Jerry Holland	https://www.coj.net/departments/property-appraiser	(904) 255-5951
Escambia	Chris Jones	https://www.escpa.org/	(850) 434-2735
Flagler	James E. Gardner, Jr., CFA	https://qpublic.net/fl/flagler/	
Franklin	Rhonda Millender Skipper, CFA	https://franklincountypa.net/	(850) 653-9236
Gadsden	Reginald A. Cunningham, CFA	https://gadsdenpa.com/	(850) 627-7168
Gilchrist	Damon C. Leggett, CFA	https://www.qpublic.net/fl/gilchrist/	(352) 463-3190
Glades	Lorie Ward	https://qpublic.net/fl/glades/	(863) 946-6025
Gulf	Mitch Burke, CFA	https://gulfpapa.com/	
Hamilton	David H. Goolsby, Jr., CFA	https://hamiltonpa.com/	(386) 792-2791
Hardee	Kathy L. Crawford	https://hardeepa.com/	(863) 773-2196
Hendry	Dena R. Pittman	http://www.hendryprop.com/	(863) 675-5270
Hernando	John C. Emerson, CFA	https://www.hernandopa-fl.us/pawebsite/(S(1zp52di1mmmjnzmdkiugiesy))/default.aspx	(352) 754-4190
Highlands	C. Raymond McIntyre, CFA	https://www.hcpao.org/	(863) 402-6659
Hillsborough	Bob Henriquez, CFA	https://www.hcpafl.org/	(813) 272-6100
Holmes	Bryan A. Bell, CFA	https://www.qpublic.net/fl/holmes/	(850) 547-1113
Indian River	Wesley Davis	https://www.ircpa.org/	(772) 567-8000
Jackson	Rebecca Morris-Haid, CFA	https://www.qpublic.net/fl/jackson/	(850) 482-9646
Jefferson	Angela Gray	https://jeffersonpa.net/	(850) 997-3356
Lafayette	Wayne McCray, CFA	http://www.lafayettepa.com/	(386) 294-1991
Lake	Carey Baker, CFA	https://www.lakecopropappr.com/	(352) 253-2150

CONDADO	Tasador	Sitio web del tasador de propiedades	Número telefónico
Lee	Kenneth M. Wilkinson, CFA	https://www.leepa.org/	(888) 721-0510
Leon	Akin Akinyemi, PhD, RA, CFA	https://www.leonpa.org/_dnn/	(850) 606-6200
Levy	Osborn "Oz" Barker	https://www.qpublic.net/fl/levy/	(352) 486-5222
Liberty	Cindy Walker Potter	https://libertypa.org/	(850) 643-2279
Madison	Leigh B. Barfield, CFA	https://madisonpa.com/	(850) 973-6133
Manatee	Charles E. Hackney	https://www.manateepao.com/	(941) 748-8208
Marion	Jimmy H. Cowan, Jr., CFA	http://www.pa.marion.fl.us/	(352) 368-8300
Martin	Jenny Fields, CFA	https://www.pa.martin.fl.us/	(772) 288-5608
Miami-Dade	Pedro J. Garcia	http://www.miamidade.gov/pa/	(305) 375-4712
Monroe	Scott P. Russell, CFA, RES, AAS, PPS	https://qpublic.net/fl/Monroe/	(305) 292-3420
Nassau	A. Michael Hickox, CFA	https://www.nassaufpa.com/	(904) 491-7300
Okaloosa	Mack Busbee, CFA	https://okaloosapa.com/	(850) 651-7240
Okeechobee	Mickey L. Bandi	http://www.okeechobeeepa.com/	(863) 763-4422
Orange	Amy Mercado	https://www.ocpafl.org/	(407) 836-5044
Osceola	Katrina Scarborough, CFA, CCF, MCF	https://www.property-appraiser.org/	(407) 742-5000
Palm Beach	Dorothy Jacks, CFA, AAS	https://www.pbcgov.com/papa/?redirect=1	(561) 355-2781
Pasco	Mike Wells	https://www.pascopa.com/	Dade City (352) 521-4483 Land O'Lakes (813) 929-2780 New Port Richey (727) 847-8151
Pinellas	Mike Twitty, MAI, CFA	https://www.pcpao.org/	(727) 464-3207
Polk	Marsha M. Faux, CFA, ASA	https://www.polkpa.org/	Bartow (863) 534-4777 Lakeland (863) 802-6163
Putnam	Tim Parker	http://pa.putnam-fl.com/	(386) 329-0286
Santa Rosa	Gregory S. Brown II, CFE	https://www.srcpa.org/	(850) 983-1880
Sarasota	Bill Furst	https://www.sc-pa.com/	(941) 861-8200
Seminole	David Johnson, CFA	https://www.scpafl.org/Splash	(407) 665-7506
St. Johns	Eddie Creamer	https://www.sjcpa.us/	(904) 827-5500
St. Lucie	Michelle Franklin	https://www.pasl.org/	(772) 462-1000
Sumter	Joey Hooten	http://www.sumterpa.com/	(352) 569-6780
Suwannee	Lamar Jenkins, CFA	http://www.suwanneeepa.com/	(386) 362-1385
Taylor	Shawna Beach	https://qpublic.net/fl/taylor/	(850) 838-3511
Union	Bruce D. Dukes	http://www.unionpa.com/	(386) 496-3431
Volusia	Larry Bartlett, JD, CFA	https://vcpa.vcgov.org/	(386) 736-5901
Wakulla	James Burke, ASE, CFE	https://www.qpublic.net/fl/wakullapa/	(850) 926-0500
Walton	Gary J. Gregor, CFA, AAS	https://qpublic.net/fl/walton/	DeFuniak Springs (850) 892-8374 South Walton (850) 267-4500
Washington	Gil Carter, CFA	https://www.qpublic.net/fl/washington/contact.html	(850) 638-6205