

¿CÓMO PROPORCIONAN LOS ESTADOS

ALIVIO TRIBUTARIO?

Un estudio nacional sobre exenciones a la vivienda familiar y créditos del impuesto sobre la propiedad

Crédito: Barbara Helgason

Por Adam H. Langley

EL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD ES EL TRIBUTO MÁS IMPOPULAR DE LOS ESTADOS UNIDOS. Los estados han respondido a esta oposición pública promulgando una serie de políticas de alivio fiscal, especialmente para propietarios de vivienda (Cabral y Hoxby 2012). Entre los programas más comúnmente adoptados se encuentran las exenciones para la vivienda familiar (en inglés, *homestead exemption*) y los créditos al impuesto sobre la propiedad; todos los estados salvo tres cuentan por lo menos con uno de estos programas. Pero a pesar de su uso generalizado y su impacto potencialmente grande sobre la distribución de la carga del impuesto sobre la propiedad, hay muy pocos datos disponibles sobre los ahorros tributarios generados por las exenciones y los créditos del impuesto sobre la propiedad.

Dos nuevos recursos, disponibles en *Características significativas del impuesto sobre la propiedad*, subcentro de la página web del Instituto Lincoln, comienzan a satisfacer esta necesidad. Estas tablas proporcionan información para cada estado sobre el porcentaje de propietarios elegibles para estos programas y el nivel de ahorros tributarios que reciben, además de un análisis de cómo la elegibilidad y los beneficios varían en función de la distribución de ingresos (ver recuadro 1, pág. 32). Este artículo utiliza estos recursos para proporcionar el primer estudio nacional de exenciones y créditos del impuesto sobre la propiedad, con estimaciones de los ahorros tributarios obtenidos de estos programas. Con esta información, los dirigentes políticos cuentan con una herramienta fundamental para evaluar y mejorar la efectividad de sus programas de alivio del impuesto sobre la propiedad.

Cómo funcionan las exenciones y los créditos del impuesto sobre la propiedad

Los programas de alivio del impuesto sobre la propiedad adoptan diversas formas. Las exenciones por vivienda familiar reducen el *valor de la*

TABLA 1
ALIVIO DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD EN ESCENARIOS DE EJEMPLO (TASA TRIBUTARIA = 1%)

	VIVIENDA DE US\$100.000	VIVIENDA DE US\$200.000	VIVIENDA DE US\$400.000
IMPUESTO (US\$) ANTES DE LA EXENCIÓN O CRÉDITO	1.000	2.000	4.000
EXENCIÓN DE IMPORTE FIJO EN US\$ (EJ: US\$20.000)			
VALOR IMPONIBLE (US\$) DESPUÉS DE LA EXENCIÓN	80.000	180.000	380.000
IMPUESTO (US\$) DESPUÉS DE LA EXENCIÓN	800	1.800	3.800
AHORRO EN US\$	200	200	200
PORCENTAJE DE AHORRO (%)	20	10	5
EXENCIÓN PORCENTUAL (EJ: 10%)			
VALOR IMPONIBLE (US\$) DESPUÉS DE LA EXENCIÓN	90.000	180.000	360.000
IMPUESTO (US\$) DESPUÉS DE LA EXENCIÓN	900	1.800	3.600
AHORRO EN US\$	100	200	400
PORCENTAJE DE AHORRO (%)	10	10	10
CRÉDITO DE IMPORTE FIJO EN US\$ (EJ: US\$200)			
IMPUESTO (\$) DESPUÉS DEL CRÉDITO	800	1.800	3.800
AHORRO EN US\$	200	200	200
PORCENTAJE DE AHORRO (%)	20	10	5
CRÉDITO TRIBUTARIO PORCENTUAL (EJ: 10%)			
IMPUESTO (\$) DESPUÉS DEL CRÉDITO	900	1.800	3.600
AHORRO EN US\$	100	200	400
PORCENTAJE DE AHORRO (%)	10	10	10

Fuente: ejemplo del autor

propiedad sujeta al tributo, ya sea por un monto fijo en dólares o por un porcentaje del valor de la vivienda. Los créditos del impuesto sobre la propiedad, en contraste, reducen directamente de la factura de cobro un monto fijo o un cierto porcentaje.

Como se ilustra en la tabla 1, los programas diseñados para proporcionar beneficios idénticos

DETALLES POR ESTADO DE EXENCIONES Y CRÉDITOS DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD

El subcentro del sitio web del Instituto Lincoln *Características significativas del impuesto sobre la propiedad* proporciona tres recursos clave de información sobre las exenciones y créditos del impuesto sobre la propiedad en los 50 estados de los EE.UU. Se puede acceder a este subcentro en www.lincolnst.edu/subcenters/significant-features-property-tax.

AHORROS TRIBUTARIOS POR EXENCIONES Y CRÉDITOS DE IMPUESTOS

Este archivo Excel en línea incluye estimaciones de ahorros tributarios por programas en cada estado (ver el ejemplo abreviado a continuación) más tablas resumen que facilitan la comparación entre estados. El archivo proporciona estimaciones sobre la cantidad

de propietarios elegibles y la mediana del beneficio para cada programa, así como un análisis distributivo por quintil de ingresos. Esta es la primera vez que se dispone de datos detallados para la mayoría de estos programas.

TABLA RESUMEN DE EXENCIONES Y CRÉDITOS

Este archivo Excel incluye un conjunto de tablas de 167 programas que muestra el valor de las exenciones expresadas en términos de valor de mercado, criterios relacionados con la edad, discapacidad, ingresos, condición de veterano de guerra, el tipo de impuestos afectado (es decir, impuestos escolares o de condado), si la pérdida de recaudación tributaria es absorbida por el gobierno estatal o los gobiernos locales,

PANORAMA GENERAL DE LOS PROGRAMAS DE EXENCIÓN Y CRÉDITO FISCAL DEL IMPUESTO INMOBILIARIO EN OHIO (2012)

PROGRAMA	AHORRO TOTAL DEL IMPUESTO (MILLONES DE US\$)	PROPIETARIOS ELEGIBLES (%)	VIVIENDAS ELEGIBLES (%)	MEDIANA DEL BENEFICIO	
				AHORROS (US\$)	AHORROS (%)
EXENCIÓN DEL IMPUESTO INMOBILIARIO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR PARA ADULTOS MAYORES Y DISCAPACITADOS	392,3	29,3	19,9	447	20,8
ADULTOS MAYORES	378,3	28,2	19,1	447	20,8
DISCAPACITADOS	22,1	1,7	1,2	447	31,3
REDUCCIÓN DEL 2,5%	221,9	100	67,8	58	2,5
REDUCCIÓN DEL 10%	887,5	100	67,8	232	10,0
TODOS LOS PROGRAMAS	1.499,8	100	67,8	402	12,5

a propietarios de viviendas de US\$200.000 tienen un impacto muy distinto en los propietarios de viviendas de alto valor que en los de viviendas de bajo valor. Dada una tasa tributaria del 1%, una **exención de importe fijo** de US\$20.000 reduce el impuesto sobre la propiedad para cada hogar en US\$200 (US\$20.000 x 1%). Este programa tiene un impacto progresivo en la distribución del impuesto sobre la propiedad porque las unidades familiares de menores ingresos tienden a tener viviendas de valor menor, y la exención representa un porcentaje mayor del valor de sus viviendas.

En este caso, la exención de US\$20.000 reduce el impuesto sobre la propiedad un 20% en una vivienda de US\$100.000, 10% en una vivienda de US\$200.000 y un 5% en una vivienda de US\$400.000.

Una **exención porcentual**, por el contrario, proporciona la misma reducción porcentual en el impuesto para los tres propietarios del ejemplo: 10%. En dólares, sin embargo, las exenciones porcentuales favorecen a los propietarios de viviendas de mayor valor: una reducción generalizada del 10% reduce el impuesto sobre la propiedad en

opciones locales, etc. La tabla resumen permite efectuar fácilmente un análisis cuantitativo de estos programas o comparar rápidamente un estado con otro. La información de estas tablas se usó para generar las estimaciones de ahorros tributarios.

ALIVIO DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD RESIDENCIAL

Esta sección del sitio web *Características significativas* incluye descripciones detalladas de las exenciones y créditos del impuesto sobre la propiedad que se usaron para crear la tabla resumen sobre exenciones y créditos. También describe otros tipos de alivio del impuesto sobre la propiedad, tales como programas de desgravación y de prórroga tributaria.

Notas: Los ahorros tributarios totales de la exención del impuesto sobre la propiedad por vivienda familiar para adultos mayores y discapacitados (US\$392 millones) es menor que el total combinado de los programas para adultos mayores (US\$378 millones) y discapacitados (US\$22 millones), porque los propietarios que tienen más de 65 años y están discapacitados no pueden reclamar la exención dos veces. La tabla resumen en línea muestra que la exención para adultos mayores y discapacitados es de US\$25.000 para propietarios que tienen más de 65 de años de edad o están discapacitados; los dos programas retroactivos son exenciones porcentuales del 2,5% y 10% para todas las residencias ocupadas por sus dueños. Fuente: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (2015).

ANÁLISIS DE DISTRIBUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE EXENCIÓN Y CRÉDITO FISCAL DEL IMPUESTO INMOBILIARIO EN OHIO (2012)

QUINTIL DE INGRESOS	% DE REDUCCIÓN EN LA FACTURA DE COBRO PARA LOS HOGARES ELEGIBLES (MEDIANA)				
	MÁS BAJO 20%	2°	MEDIO 20%	4°	MÁS ALTO 20%
EXENCIÓN DEL IMPUESTO INMOBILIARIO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR PARA ADULTOS MAYORES Y DISCAPACITADOS	29,4	25,0	20,8	17,9	13,2
ADULTOS MAYORES	27,8	25,0	20,8	17,2	12,8
DISCAPACITADOS	50,0	31,3	25,0	22,7	16,7
REDUCCIÓN DEL 2,5%	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
REDUCCIÓN DEL 10%	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
TODOS LOS PROGRAMAS	22,5	12,5	12,5	12,5	12,5
LÍMITE MÁXIMO DEL QUINTIL DE INGRESOS EN EL ESTADO	US\$17.743	US\$34.435	US\$55.000	US\$88.112	N/C

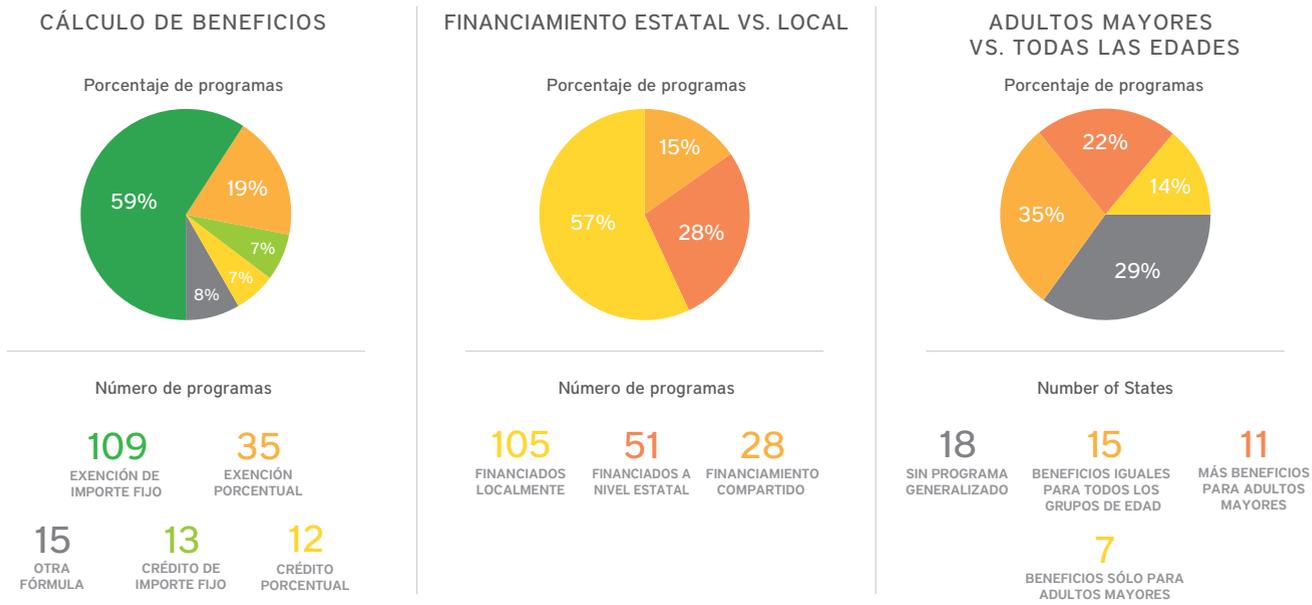
sólo US\$100 para una vivienda de US\$100.000, pero US\$400 para una vivienda de US\$400.000.

En el caso de **créditos de importe fijo**, los propietarios con viviendas de menor valor en general reciben los descuentos tributarios mayores en términos porcentuales. Por el contrario, el **crédito tributario porcentual** proporciona al propietario de una vivienda de US\$400.000 el mayor descuento tributario al calcularse en dólares.

Una característica importante de las exenciones y los créditos porcentuales del impuesto

sobre la propiedad es que la reducción en dólares (pero no la reducción porcentual) del impuesto aumenta con las tasas tributarias. Por ejemplo, si las viviendas de la tabla 1 fueran objeto de una tasa tributaria del 2%, el ahorro en dólares para sus propietarios sería el doble bajo la exención de US\$20.000, la exención del 10% y el crédito del 10%. Si bien el ahorro en dólares de los créditos de importe fijo no varía con las tasas tributarias, el ahorro porcentual para los propietarios disminuye a medida que crecen las tasas tributarias.

FIGURA 1
CARACTERÍSTICAS CLAVE DE LOS PROGRAMAS ESTATALES DE EXENCIÓN Y CRÉDITO DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD (2012)



Fuente: Análisis del autor sobre los datos del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (2014)

Características esenciales de las exenciones y los créditos

El diseño de los programas de exención para viviendas familiares y créditos del impuesto sobre la propiedad varía significativamente en los 50 estados. La figura 1 hace un resumen de la cantidad y el porcentaje de programas estatales con las siguientes características claves.

CÁLCULO DEL BENEFICIO Quizás la característica más importante de los programas de alivio del impuesto sobre la propiedad es cómo se calculan los beneficios. En 2012, el 59% de los programas estatales proporcionaban exenciones de importe fijo, el 19% proporcionaban exenciones porcentuales, y el quinto restante usó créditos del impuesto sobre la propiedad u otras fórmulas más complicadas para determinar la cantidad de alivio tributario para cada propietario.

Si bien los programas funcionan de manera similar, sus efectos difieren considerablemente. Como se muestra en los ejemplos de la tabla 1, las exenciones y créditos de importe fijo hacen que la distribución del impuesto sobre la propiedad sea más progresiva, mientras que las exenciones

y los créditos porcentuales no lo son. En consecuencia, para proporcionar un cierto nivel de alivio tributario para la mediana de propietarios, las exenciones porcentuales son más caras que otros programas porque se traducen en descuentos mayores en el impuesto sobre la propiedad para los propietarios de viviendas de mayor valor. En vez de cambiar la distribución del impuesto sobre la propiedad entre los propietarios, las exenciones porcentuales son principalmente una manera de desplazar la carga tributaria de los propietarios, como grupo, a las empresas, los inquilinos y propietarios de más de una vivienda.

FINANCIAMIENTO ESTATAL VS. LOCAL El impacto final de las exenciones y los créditos del impuesto sobre la propiedad en las facturas de cobro depende de cómo se financian los programas. La figura 1 muestra que en 2012 sólo el 28% de estos programas recibía un reembolso íntegro por parte del estado para cubrir las pérdidas de ingresos locales, mientras que en el 57% de los casos los gobiernos locales tenían que absorber las pérdidas de ingresos. En el 15% de los programas, el gobierno estatal y los gobiernos locales compartieron las pérdidas de ingresos de alguna

manera. (Los programas generalizados para todos los propietarios o todos los adultos mayores tienen una mayor probabilidad de recibir financiamiento estatal que los programas para grupos más pequeños, como los veteranos de guerra o los discapacitados. En 2012, el 43% de los programas de alivio tributario para todos los propietarios o adultos mayores fue financiado por el estado, el 48% fue financiado localmente y el resto dividió la pérdida de ingresos [Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, 2014]).

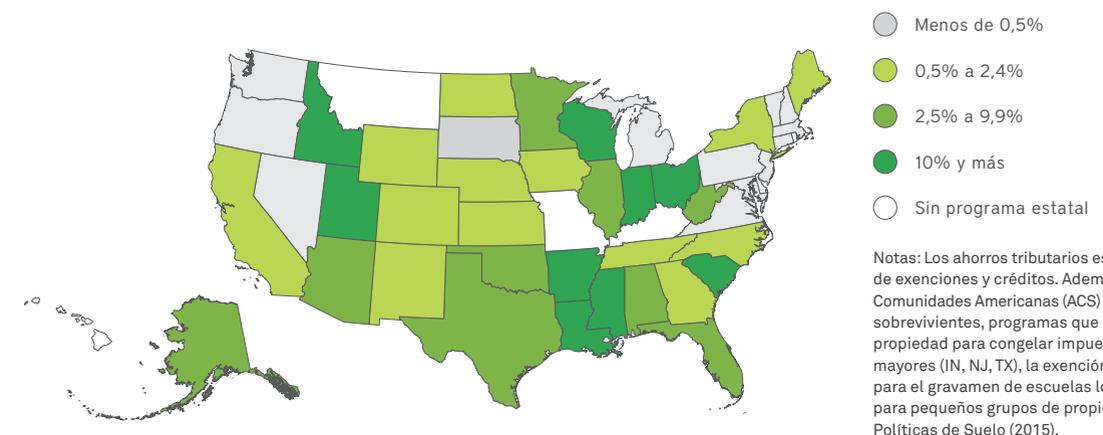
El argumento principal a favor del financiamiento estatal de las exenciones y los créditos del impuesto sobre la propiedad es que pueden ayudar a mitigar las disparidades de riqueza inmobiliaria entre distintas localidades. Las comunidades más pobres y aquellas sin una base tributaria significativa tienen tasas normalmente más altas de impuesto sobre la propiedad, y estas comunidades reciben más fondos por propietario de los programas financiados por el estado. Sin esta ayuda, las comunidades con mayores tasas tributarias experimentarán una pérdida mayor de ingresos debido a los programas de alivio tributario, a menos que aumenten sus tasas tributarias aún más.

ADULTOS MAYORES VS. GRUPOS DE TODAS LAS EDADES Ciertos estados proporcionan alivio del impuesto sobre la propiedad a los adultos mayores. En 2012, más de un tercio de los estados

favorecieron de alguna manera a los adultos mayores: siete tenían programas estatales exclusivamente para este grupo, mientras que 11 cubrían también a propietarios más jóvenes, pero proporcionaba más beneficios a los propietarios adultos mayores. Otros estados o bien proporcionaron la misma cantidad de beneficios a propietarios de todas las edades (15 estados), o bien no tenían programas generalizados (18 estados).

Los argumentos más comunes para beneficiar a los propietarios mayores son que el impuesto sobre la propiedad consume un porcentaje más alto de sus ingresos y que los gobiernos locales gastan menos en los adultos mayores que en propietarios más jóvenes con hijos en edad escolar. Si bien es cierto que el impuesto sobre la propiedad representa un porcentaje más alto de los ingresos para los adultos mayores que para los propietarios que son trabajadores activos, los dos grupos dedican una proporción casi idéntica de sus ingresos a gastos totales de vivienda, porque es mucho menos probable que los adultos mayores estén pagando una hipoteca (Bowman et al. 2009, 11). Además, el impuesto sobre la propiedad es un pago por servicios públicos, no un arancel de uso (Kenyon 2007, 36). Los hogares compuestos por personas más jóvenes sin hijos en las escuelas públicas no se benefician del alivio del impuesto sobre la propiedad bajo estos programas. El tratamiento tributario preferencial de los adultos mayores puede reflejar simplemente que los

FIGURA 2
AHORROS TOTALES POR EXENCIONES Y CRÉDITOS DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD COMO PORCENTAJE DE LA RECAUDACIÓN TOTAL DE CADA ESTADO POR IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD (2012)



hogares formados por personas mayores forman un grupo políticamente poderoso que tiende a votar masivamente.

Estimación de los beneficios de exenciones y créditos

Para estimar los ahorros tributarios de las exenciones de la vivienda familiar y créditos del impuesto sobre la propiedad, el primer paso fue crear la *Tabla de resumen de exenciones y créditos* en línea, que describe las características clave de cada programa (ver el recuadro 1 para una descripción). Estos datos se extraen casi por completo de la sección *Programas de alivio del impuesto sobre la propiedad residencial* de la base de datos *Características significativas del impuesto sobre la propiedad* del Instituto Lincoln.

El segundo paso fue combinar esta información con los datos a nivel familiar de la Encuesta de Comunidades Americanas (*American Community Survey* o ACS) de 2008–2012. Esta encuesta

nacionalmente representativa tiene datos sobre más de 6,5 millones de hogares en los EE.UU., incluyendo las características de las familias que determinan su elegibilidad para el programa (edad, ingresos, discapacidad, condición de veteranía de guerra, etc.) y el nivel de beneficios recibidos (valores de las viviendas y montos del impuesto sobre la propiedad). Para una explicación completa de la metodología utilizada para estimar los ahorros tributarios de exenciones y créditos, ver Langley (2015).

Es importante hacer notar que las estimaciones registradas aquí son ahorros brutos en el impuesto sobre la propiedad. Los programas de alivio tributario frecuentemente resultan en un aumento de las tasas del impuesto sobre la propiedad, sobre todo en los programas financiados localmente, en los que las jurisdicciones aumentan las tasas tributarias para compensar la pérdida de la base imponible debida a las exenciones. Las estimaciones de ahorros netos en el impuesto sobre la propiedad serían menores en aquellas

comunidades, debido a que las mayores tasas tributarias contrarrestarían parcialmente el alivio tributario directo debido a las exenciones y créditos.

La figura 2 (pág. 35) muestra que el alivio total del impuesto sobre la propiedad debido a las exenciones de vivienda familiar y créditos del impuesto sobre la propiedad varía mucho entre estados, pero en general es pequeño con relación a los ingresos totales por ese concepto. En 14 de los 45 estados que tienen estos programas, los ahorros totales son menos del 0,5% de la recaudación total del impuesto sobre la propiedad; en 27 estados, los ahorros son menos del 2,5%. Por otro lado, los ahorros tributarios en nueve estados son mayores o iguales al 10% de los ingresos totales del impuesto sobre la propiedad. El programa de Indiana es particularmente generoso, ya que ofrece a todos los propietarios una exención de US\$45.000, y después una exención adicional del 35% para los primeros US\$600.000 de valuación fiscal y una exención del 25% para las valuaciones que superan los US\$600.000.

ADULTOS MAYORES 18 estados cuentan con programas de alivio del impuesto sobre la propiedad para propietarios mayores (normalmente a partir de 65 años de edad). Estos programas son mucho más generosos que aquellos que cubren a todos los propietarios, con una mediana de reducción tributaria de casi el 30% en un estado típico. Más de la mitad de estos programas proporcionan una mediana de descuento de por lo menos el 25%, y sólo un sexto de ellos tienen una mediana de descuento de menos del 10%.

En la mediana de los estados, el 19,6% de los propietarios son elegibles para los programas, pero las tasas de elegibilidad varían mucho entre un estado y otro, dependiendo de si hay un límite de ingresos. En los siete estados que proporcionan alivio del impuesto sobre la propiedad a los adultos mayores sin tener en cuenta el nivel de ingresos, normalmente un 25–30% de los propietarios son elegibles. Pero en siete estados con programas sólo para propietarios de bajos ingresos (límites entre US\$10.000 y US\$30.000), sólo del 5 al 10% de los propietarios son elegibles. Los otros cuatro estados con programas de alivio del impuesto sobre la propiedad para adultos mayores no se pueden clasificar en ninguna de estas dos categorías, porque marcan un tope de ingresos, ponen límites estrictos de riqueza u otros criterios de elegibilidad.

VETERANOS DE GUERRA Los programas estatales para veteranos de guerra están más extendidos que para cualquier otro grupo de propietarios, aun cuando la elegibilidad frecuentemente está limitada a los discapacitados. En efecto, sólo 10 estados proporcionan exenciones o créditos del impuesto sobre la propiedad para todos los veteranos, incluso a aquellos sin discapacidades. En la mediana de los estados para estos programas, el beneficiario típico recibe un descuento en el impuesto sobre la propiedad de sólo el 3,2%.

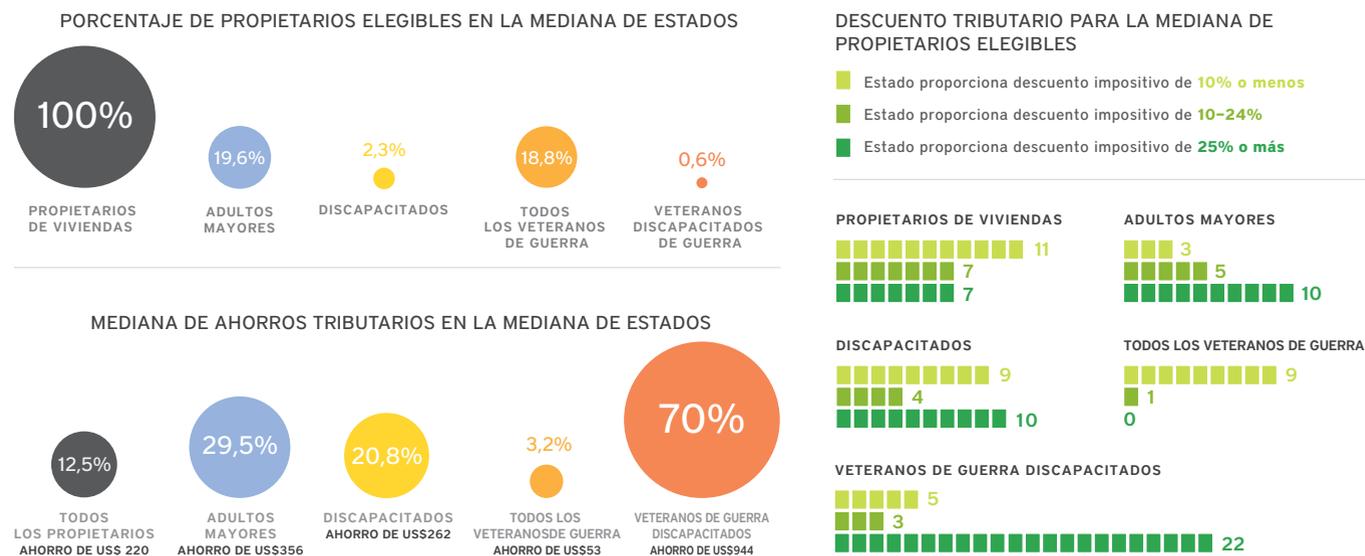
Hay 31 estados que proporcionan exenciones o créditos al impuesto sobre la propiedad a veteranos de guerra con discapacidades relacionadas con su servicio en las Fuerzas Armadas. Debido al requisito de discapacidad, la mayoría de los veteranos de guerra no son elegibles para estos

Ahorros tributarios por distintos tipos de programas

La mayoría de los estados tienen más de un programa de exención o crédito del impuesto sobre la propiedad, dirigidos a distintos grupos de contribuyentes: normalmente, a todos los propietarios, a los mayores, a los veteranos de guerra o a los discapacitados. La figura 3 (pág. 36) presenta estimaciones de la proporción de propietarios elegibles para estos programas, junto con el nivel de ahorros tributarios que reciben.

PROPIETARIOS En 26 estados hay programas que cubren a la casi totalidad de los propietarios, pero en general están limitados a la primera vivienda ocupada por sus propietarios. En los programas para un estado típico, la mediana del valor que cada propietario recibe es un descuento del 12,5% en su impuesto sobre la propiedad. En el extremo superior, sin embargo, la mediana del descuento del impuesto sobre la propiedad fue de al menos un 25% en más de un cuarto de los estados que tenían estos programas.

FIGURA 3
ELEGIBILIDAD Y BENEFICIOS EN CINCO TIPOS DE PROGRAMAS (2012)



Nota: La cantidad de estados con programas para propietarios y veteranos de guerra discapacitados que se muestra en esta figura no coincide con la cantidad que aparece en el texto porque no es posible usar los datos de la Encuesta de Comunidades Americanas (ACS) para estimar los ahorros tributarios de algunos estados.

Fuente: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (2015).

programas. En efecto, sólo el 15% de los veteranos de guerra son elegibles en el estado típico. En general, sólo el 0,6% de los propietarios son elegibles para estos programas en la mediana de los estados.

Más aún, la mayoría de los 31 programas determinan la elegibilidad y los niveles de beneficio aplicando la graduación de discapacidad del Departamento de Asuntos de Veteranos. Sólo siete estados tienen programas para todos los veteranos parcialmente discapacitados, y aquellos con un grado de discapacidad menor normalmente reciben descuentos tributarios modestos. Por otro lado, 18 estados restringen la elegibilidad a veteranos de guerra que sufren discapacidad permanente y total. Estos programas benefician a una proporción muy pequeña de veteranos de guerra, pero en general les proporciona una exención completa del impuesto sobre la propiedad.

DISCAPACITADOS 23 estados tienen programas para los propietarios discapacitados, pero en realidad están dirigidos a dos grupos distintos: los propietarios discapacitados y los propietarios invidentes. En 2012, 12 estados tenían programas para propietarios discapacitados, siete estados tenían programas para los invidentes y cinco estados cubrían a ambos grupos. Los programas para discapacitados normalmente exigen que los beneficiarios tengan una discapacidad permanente y total, pero los criterios exactos varían. En la mediana de los estados, el 2,3% de los propietarios son elegibles para estos programas y reciben una mediana de descuento en el impuesto sobre la propiedad del 21%.

Conclusión

Las exenciones para vivienda familiar y los créditos del impuesto sobre la propiedad son una parte importante del sistema de impuestos sobre la propiedad. Estos programas se usan en casi todos los estados y pueden resultar en una distribución de impuestos sobre la propiedad mucho más progresiva. Por lo tanto, es fundamental que los dirigentes políticos dispongan de datos fidedignos sobre el alivio del impuesto sobre la propiedad que estos programas proporcionan realmente.

Por primera vez, nuevas investigaciones permiten disponer de esta información. Mediante el

uso del subcentro web *Características significativas del impuesto sobre la propiedad* del Instituto Lincoln, los dirigentes políticos pueden comparar fácilmente las características clave de los programas de exención y crédito del impuesto sobre la propiedad en los distintos estados, y consultar las estimaciones de elegibilidad y ahorros tributarios. Estos datos permiten evaluar el impacto de las exenciones y créditos del impuesto sobre la propiedad en cada estado en particular, así como encontrar ideas para mejorar los programas. □

Adam H. Langley es Analista de Investigación *Senior* del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Un agradecimiento especial para **Andrew Reschovsky**, quien proporcionó exhaustivos comentarios sobre este artículo y otros documentos relacionados.

REFERENCIAS

- Bowman, John H., Daphne A. Kenyon, Adam Langley, y Bethany P. Paquin. 2009. *Property Tax Circuit Breakers: Fair and Cost-Effective Relief for Taxpayers*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Cabral, Marika, y Caroline Hoxby. 2012. "The Hated Property Tax: Salience, Tax Rates, and Tax Revolts." Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research. Documento de Trabajo 18514. Noviembre.
- Kenyon, Daphne A. 2007. *The Property Tax-School Funding Dilemma*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Langley, Adam H. 2015. "Estimating Tax Savings from Homestead Exemptions and Property Tax Credits." Documento de Trabajo. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Lincoln Institute of Land Policy. 2014. Significant Features of the Property Tax. Residential Property Tax Relief Programs: Summary Table on Exemptions and Credits in 2012. www.lincolninst.edu/subcenters/significant-features-property-tax/Report_Residential_Property_Tax_Relief_Programs.aspx
- Lincoln Institute of Land Policy. 2015. Significant Features of the Property Tax. Tax Savings from Property Tax Exemptions and Credits in 2012. www.lincolninst.edu/subcenters/significant-features-property-tax/Report_Residential_Property_Tax_Relief_Programs.aspx