



PROPERTY APPRAISER OF MIAMI-DADE COUNTY

Tomas Regalado

PACE Loans: How the New Financial Trend Impacts Your Property Taxes and Affects Home Buyers



What is Property Assessed Clean Energy (PACE)?

PACE is a low-cost, long term financing option for a variety of energy efficiency, renewable energy, water conservation, storm protection and seismic improvements. It is repaid as a non-ad valorem on your property taxes. Depending on where you live, PACE financing can be used for improvements on commercial, residential, nonprofit, light industrial and agricultural properties.

What Type of Home Improvements Will it Cover?

Some of the most commonly financed improvements are qualified solar systems, energy-efficient heating and cooling systems, hurricane impact windows and doors, roofing, insulation and ducts, pool pumps, water heaters, drought tolerant landscaping and water saving plumbing repairs.

How Do the Payments Affect My Property Taxes?

Payments are made through a non-ad valorem added to your property taxes and repaid with payment terms up to 30 years, depending on the location of the property and type of improvement. Your first annual payment may be deferred for up to one year or longer, subject to underwriting guidelines, approvals and date of funding. Your payment is secured by a continuing lien on the property.

Can I Sell My Property If It Has a PACE Non-Ad Valorem?

In some cases, payments may transfer over to the new owner. However, some mortgage lenders require the seller's full payoff for any non-ad valorem or lien upon sale or refinance. It is legally required for the seller to disclose the lien to buyers. Florida Statute 163.08 states: *At or before the time a purchaser executes a contract for the sale and purchase of any property for which a non-ad valorem assessment has been levied under this section and has an unpaid balance due, the seller shall give the prospective purchaser a written disclosure statement in the following form, which shall be set forth in the contract or in a separate writing: QUALIFYING IMPROVEMENTS FOR ENERGY EFFICIENCY, RENEWABLE ENERGY, OR WIND RESISTANCE - The property being purchased is located within the jurisdiction of a local government that has placed an assessment on the property pursuant to 163.08, Florida Statutes. The assessment is for a qualifying improvement to the property relating to energy efficiency, renewable energy, or wind resistance, and is not based on the value of property. You are encouraged to contact the county property appraiser's office to learn more about this and other assessments that may be provided by law.* You may want to check with your mortgage lender before deciding to sell your property or enter into a PACE financial agreement.

How Can I Confirm the Property I am About to Purchase Doesn't Have a PACE Non-Ad Valorem?

Florida Statute 163.08 also states: *Any financing agreement entered into pursuant to this section or a summary memorandum of such agreement shall be recorded in the public records of the county within which the property is located by the sponsoring unit of local government within 5 days after execution of the agreement. The recorded agreement shall provide constructive notice that the assessment to be levied on the property constitutes a lien of equal dignity to county taxes and assessments from the date of recordation.* Below are some tips to help identify the potential lien, should the seller not disclose accordingly:

- Visit the Property Search tool option under the Miami-Dade County Property Appraiser's website to access previous TRIM notices and non-ad valorem assessments, where the PACE details may appear. If it is not appearing in county records, review the disclosures listed in the seller's contract.
- The Miami-Dade County Records Search provides access to the PACE contract detailing the payment terms, if available. If the property owner deferred payment the first year, the contract may not appear in the county search.
- If no records of the PACE loan appear on the above options, search for "Letter of Commencement" on the records search for any energy efficient related work done on the property and confirm with the seller and attorneys on how the work was financed or paid for.



BUYER BEWARE:

When purchasing a property with a non-ad valorem, be aware that the sales price of the property does not include the financial obligation of the non-ad valorem unless it is negotiated into the price of the home between the seller and buyer.

TASADOR DE PROPIEDADES DEL CONDADO DE MIAMI-DADE

Tomas Regalado

Préstamos PACE: Cómo la Nueva Tendencia Financiera Impacta sus
Impuestos Inmobiliarios y Afecta a los Compradores de Viviendas



¿Qué es “Property Assessed Clean Energy” (PACE)?

PACE es una opción de financiación a bajo costo y a largo plazo para una variedad de eficiencia energética, energía renovable, conservación del agua, protección contra tormentas y mejoras sísmicas. Se reembolsa como una contribución no ad valorem en sus impuestos inmobiliarios. Según su lugar de residencia, la financiación PACE puede emplearse para hacer mejoras en propiedades comerciales, residenciales, no rentables, industriales ligeras y agrícolas.

¿Qué Tipo de Mejoras en el Hogar Abarca esta Opción?

Entre las mejoras financiadas más comunes figuran sistemas solares elegibles, sistemas de calefacción y enfriamiento de eficiencia energética, ventanas y puertas resistentes a huracanes, techos, aislamiento y conductos, bombas para piscinas, calentadores de agua, jardinería resistente a sequías y reparaciones de plomería para el ahorro del agua.

¿De qué Manera Repercuten los Pagos en Mis Impuestos Inmobiliarios?

Los pagos se efectúan a través de una contribución no ad valorem agregada a sus impuestos inmobiliarios y se reembolsan, según las condiciones de pago, hasta en un plazo de 30 años, según la ubicación de la propiedad y el tipo de mejoras. Se puede aplazar el primer pago anual hasta un año más, lo cual estará sujeto a las normas de aseguramiento, aprobaciones o fecha de financiación. Su pago está asegurado por un gravamen permanente impuesto a la propiedad.

¿Puedo Vender mi Propiedad si Tiene una Contribución No Ad Valorem PACE?

En algunos casos, los pagos se pueden transferir al nuevo propietario. No obstante, algunas compañías prestamistas hipotecarias exigen que el vendedor efectúe la liquidación total de la contribución no ad valorem o gravamen en el momento de la venta o refinanciación. Legalmente se le exige al vendedor que dé a conocer al comprador los gravámenes existentes. El Estatuto de Florida 163.08 establece que: en el momento, o previo a que el comprador formalice un contrato de compra-venta de una propiedad a la cual se ha impuesto una contribución no ad valorem (según este inciso) y tenga un saldo no pagado, el comprador entregará al futuro comprador una declaración de divulgación escrita de la siguiente manera. La declaración debe detallarse en el contrato o en un documento aparte: **MEJORAS ELEGIBLES PARA EFICIENCIA ENERGÉTICA, ENERGÍA RENOVABLE O RESISTENCIA AL AIRE:** la propiedad a adquirir se encuentra en la jurisdicción de un gobierno local que ha impuesto una contribución a la vivienda, conforme al estatuto 163.08, de los Estatutos de Florida. La contribución se aplica a mejoras elegibles en la propiedad relativas a eficiencia energética, energía renovable o resistencia al aire, y no se basa en el valor de la propiedad. Se le anima a comunicarse con la Oficina del Tasador de Inmuebles para obtener más información sobre esta y otras contribuciones legalmente establecidas. Antes de tomar la decisión de vender su propiedad o de formalizar un acuerdo de financiación PACE, debe consultar con la compañía prestamista hipotecaria.

¿Cómo Puedo Verificar que la Vivienda que Voy a Comprar No Tiene Una Contribución No Ad Valorem PACE? El estatuto 163.08 de los Estatutos de Florida también establece que: Todo acuerdo financiero formalizado, conforme a este inciso, o un memorando de resumen de dicho acuerdo, constarán en los registros públicos del condado donde se encuentra ubicada la propiedad. La dependencia patrocinadora del gobierno local deberá asentar la inscripción en un plazo de cinco (5) días posteriores a la formalización del acuerdo. En las actas del acuerdo se establecerá, mediante notificación implícita, que la contribución impuesta sobre la propiedad constituye un gravamen de igual consideración que los impuestos y contribuciones condales desde la fecha de inscripción. A continuación se detallan algunas sugerencias para ayudar a identificar posibles gravámenes, en caso de que el vendedor no lo divulgue como es debido:

- Utilice la función de búsqueda de propiedades (Property Search) en la página web del Tasador de Inmuebles del Condado de Miami-Dade para ver avisos anteriores TRIM y contribuciones no ad valorem; puede que aquí encuentre detalles sobre PACE. Si no los encuentra en los registros del condado, revise las declaraciones indicadas en el contrato del vendedor.
- La función de búsqueda de registros (Record Search) del Condado de Miami-Dade brinda acceso a los contratos PACE con las condiciones de pago detalladas, en caso de que estén disponibles. Si el propietario de la vivienda aplazó el pago el primer año, puede que no encuentre el contrato en el buscador de registros del condado.
- Si no encuentra ningún registro del préstamo PACE en las opciones anteriores, haga una búsqueda del documento de inicio (Letter of Commencement) en los registros para ver si se hizo algún trabajo de eficiencia energética en la propiedad y verificar con el vendedor y los abogados cómo se hizo la financiación o el pago del trabajo.



PRECAUCIÓN PARA EL COMPRADOR:

En el momento de comprar una propiedad con una contribución no ad valorem, tenga en cuenta que el precio de venta de la propiedad no incluye la responsabilidad financiera de la contribución no ad valorem, a menos que se llegue a un acuerdo de precio negociado de la propiedad entre el vendedor y el comprador.



APREZATÈ PWOPRIYETE KONTE MIAMI-DADE a Tomas Regalado

Prè PACE yo: Kijan Nouvo Tandans Finansye sa a Gen Konsekans sou Taks sou Pwopriyete W Yo epi



Kisa yo rele Enèji Pwòp pou Pwopriyete Prive (Property Assessed Clean Energy, PACE)?

PACE se yon opsyon finansman bon mache alontèm pou yon varyete amelyorasyon nan efikasite enèjetik, enèji renouvlab, konsèvasyon dlo, pwoteksyon kont tanpèt ak tranblemanntè. W ap ranbouse li sou fòm taks sou pwopriyete w lan ki pa baze sou valè. Selon kote ou rete a, finansman PACE la kapab sèvi pou amelyorasyon nan pwopriyete komèsyal, rezidansyèl, pwopriyete òganizasyon ki pa gen bi fè pwofi, pwopriyete ki sèvi pou endistri leje ak pwopriyete agrikòl.

Ki Tip Amelyorasyon I Ap Kouvri?

Kèk nan amelyorasyon yo finanse pi souvan yo se sistèm solè ki kalifye, sistèm chofaj ak refwadisman ki ekonomize enèji, fenèt ak pòt ki reziste chòk siklòn, twati, izolan ak tiyo, ponp pisin, chof ben, jaden ki adapte a sechrès ak reparasyon nan plonbri ki pèmèt ekonomize dlo.

Ki Konsekans Peman yo ap Genyen sou Taks sou Pwopriyete Mwen?

Peman yo fèt pase pa yon taks ki pa baze sou valè yo ajoute nan taks sou pwopriyete ou yo epi w ap ranbouse li avèk echeyans jiska 30 lane, selon kote pwopriyete a ye ak tip amelyorasyon an. Yo gen dwa repòte premye peman anyèl ou an pou omwen yon lane, selon liy direktis sou seleksyon risk yo, apwobasyon yo ak dat finansman an. Peman w lan gen kòm garanti yon dwa retansyon kontini sou pwopriyete a.

Èske Mwen Kapab Vann Pwopriyete Mwen an Si li Gen yon PACE ki Pa Baze sou Valè?

Nan sèten ka, peman yo gen dwa transfere sou responsabiltè nouvo pwopriyete a. Sepandan, gen sèten òganis prè imobilye ki egzijè pou vandè a fin peye nèt tout taks ki pa baze sou valè oswa dwa retansyon lè l ap vann oswa refinanse. Vandè a gen obligasyon jiridik pou li mete achtè yo okouran dwa retansyon an. Lwa Florida 163.08 di: Nan moman oswa anvan lè yon achtè siyen yon kontra pou vant ak acha yon pwopriyete yo preleve taks ki pa baze sou valè sou li selon seksyon sa a epi gen yon balans ki poko peye, vandè a dwe bay achtè potansyèl la yon deklarasyon ekri sou fòm ki annapre a, ki dwe prezante nan kontra a oswa nan yon dokiman ekri separe: **AMELYORASYON KI KALIFYE POU EFIKASITE ENÈJETIK, ENÈJI RENOUVLAB, OSWA REZISTANS KONT VAN – Pwopriyete w ap achte a fè pati jiridiksyon yon gouvènman lokal ki mete yon taks sou pwopriyete a konfòmman a 163.08, Lwa Florida. Taks la se pou amelyorasyon ki kalifye nan pwopriyete a ki gen pou wè avèk efikasite enèjetik, enèji renouvlab, oswa rezistans kont van, epi li pa baze sou valè pwopriyete a. Nou ankouraje ou kontakte biwo evalyatè pwopriyete konte a pou jwenn plis enfòmasyon sou sa ak sou lòt taks lalwa gen dwa prevwa.** Li ta bon pou w verifye avèk òganis prè imobilye w lan anvan ou deside vann pwopriyete w lan oswa siyen yon akò finansye PACE.

Kijan Mwen Kapab Konfime Pwopriyete Mwen Pral Achte a Pa Gen yon Taks Ki Pa Baze sou Valè PACE?

Lwa Florida 163.08 di tou: **Enstitisyon parennaj gouvènman lokal la dwe enskri tout akò finansman ki siyen konfòmman a seksyon sa a oswa yon memorandum akò sa a nan dosye piblik konte kote pwopriyete a ye a disi 5 jou apre siyati akò a. Akò yo enskri a dwe bay avètisman enplisit taks y ap preleve sou pwopriyete a se yon dwa retansyon ki gen menm diyite avèk taks ak prelevman fiskal yo nan konte a apati dat enskripsyon an.** Pi ba a w ap jwenn kèk konsèy pou ede ou idantifye dwa retansyon posib la, si vandè a pa divilge li kòm sadwa:

- Al sou opsyon zouti Rechèch Pwopriyete a (Property Search) sou sit wèb Evalyatè Pwopriyete Konte Miami-Dade la pou wè avi TRIM ak taks ki pa baze sou valè ki te la deja yo, kote detay PACE la gen dwa parèt. Si li pa parèt nan dosye konte a, gade divilgasyon ki nan kontra vandè a.
- Rechèch Dosye (Records Search) Konte Miami-Dade la ofri aksè a kontra PACE la ki detaye tèm peman yo, si li disponib. Si mèt pwopriyete a te repòte peman premye ane a, kontra a gen dwa pa parèt nan rechèch konte a.
- Si pa gen ankenn dosye sou prè PACE la ki parèt nan opsyon ki pi wo yo, chèche “Lèt Lansman (Letter of Commencement)” nan rechèch dosye a pou tout travay ki gen pou wè avèk efikasite enèjetik ki fèt sou pwopriyete a epi konfime avèk vandè a ak avoka yo kijan yo te finanse oswa peye travay la.



ACHTÈ, FÈ ATANSYON:

Lè w ap achte yon pwopriyete ki gen taks ki pa baze sou valè, ou dwe konnen pri vant pwopriyete a pa gen ladan obligasyon finansye taks ki pa baze sou valè a sòf si vandè a ak achtè a negosye li nan pri kay la.