

## GUÍA GENERAL

# Exenciones del impuesto sobre bienes inmuebles del Condado de Cook

Los impuestos sobre bienes inmuebles son uno de los gastos anuales más importantes para los propietarios de viviendas de Illinois. Para ayudar a aliviar parte de esa carga económica, la Oficina del Tasador del Condado de Cook (CCAO, por sus siglas en inglés) gestiona diversas exenciones del impuesto sobre bienes inmuebles. Existen cuatro categorías de exenciones (detalladas a continuación) que reducen el valor imponible de una vivienda y el importe del impuesto sobre bienes inmuebles que el propietario debe pagar anualmente. Los contribuyentes pueden solicitar exenciones por Internet, o bien entregando o enviando por correo las solicitudes en papel a una de las cuatro oficinas de la CCAO, que pueden encontrarse aquí: [www.cookcountyassessoril.gov/assessors-office-locations](http://www.cookcountyassessoril.gov/assessors-office-locations).

Los propietarios también pueden concertar una cita con la CCAO para cumplimentar las solicitudes de exención en persona. Para más información, llame al (312) 443-7550 o visite: [www.cookcountyassessoril.gov/exemptions](http://www.cookcountyassessoril.gov/exemptions).

Consulte la sección “términos clave” de esta hoja informativa para conocer las definiciones de las palabras o frases **resaltadas**.

## Categoría n.º 1: Exenciones para propietarios de viviendas

### Exención para propietarios de vivienda

Los propietarios pueden acogerse a esta exención si: (1) son propietarios del inmueble o tienen un contrato de arrendamiento o un acuerdo que les obligue a pagar los impuestos sobre bienes inmuebles, y (2) ocupan el inmueble como su residencia principal a fecha de 1 de enero del **ejercicio fiscal correspondiente** (los propietarios tienen derecho a una exención prorrateada si han adquirido una vivienda de nueva construcción que no estaba lista para ser ocupada hasta después del 1 de enero). Una vez aprobada, esta exención se renueva automáticamente cada año. La exención para propietarios de vivienda está disponible independientemente de los ingresos del hogar o de la situación migratoria.

Para más información, incluyendo una lista de los documentos necesarios para presentar la solicitud, visite: [www.cookcountyassessoril.gov/homeowner-exemption](http://www.cookcountyassessoril.gov/homeowner-exemption)

### Exención por reformas en el hogar

Por lo general, las reformas en el hogar añaden valor a un inmueble, lo que aumenta su valoración catastral y la cuota tributaria del propietario. En virtud de esta exención, los propietarios pueden realizar determinadas mejoras en su vivienda (p. ej., aumentar la superficie del edificio en pies cuadrados), pero no tendrán que pagar impuestos por el valor añadido de hasta 75 000 \$ durante cuatro años. No se requiere presentar ninguna solicitud para esta exención. La CCAO determinará si una propiedad cumple los requisitos para acogerse a la exención y, en caso afirmativo, aplicará automáticamente dicha exención.

Para más información sobre esta exención, visite: [www.cookcountyassessoril.gov/home-improvement-exemption](http://www.cookcountyassessoril.gov/home-improvement-exemption)

### Exención para propietarios de larga duración

La CCAO determina qué inmuebles cumplen los requisitos para esta exención y envía por correo un formulario de solicitud a los propietarios que cumplen dichos requisitos. Los propietarios podrán acogerse a esta medida si (1) han sido propietarios y han ocupado su vivienda durante al menos diez años (p. ej., si la solicitud corresponde al ejercicio fiscal 2026, el ocupante debe haber vivido allí entre el 1 de enero de 2016 y el 1 de enero de 2026), (2) los ingresos totales de su unidad familiar sean de 100 000 \$ o menos en el **ejercicio fiscal correspondiente**, y (3) el incremento de la valoración de tasación haya sido lo suficientemente significativo como para superar los importes máximos establecidos por la Asamblea Legislativa del estado.

Para más información, visite: [www.cookcountyassessoril.gov/longtime-homeowner-exemption](http://www.cookcountyassessoril.gov/longtime-homeowner-exemption)



## Categoría n.º 2: Exenciones para ciudadanos ancianos

### Exención para ancianos

Los propietarios pueden acogerse a esta exención si: (1) tienen 65 años o más; (2) son propietarios del inmueble o tienen un contrato de arrendamiento o un acuerdo que les obligue a pagar los impuestos sobre la propiedad; y (3) ocupan el inmueble como su residencia principal durante el **ejercicio fiscal correspondiente**. Los propietarios deben solicitar esta exención, pero, una vez aprobada, se renueva automáticamente cada año. Los propietarios que se hayan mudado o tengan previsto hacerlo pueden tener derecho a una exención parcial para ancianos, que se prorratea en función de la fecha en que ocuparon la vivienda.

Para más información, visite: [www.cookcountyassessoril.gov/senior-citizen-exemption](http://www.cookcountyassessoril.gov/senior-citizen-exemption)

### Exención para la congelación de alquileres de ancianos con ingresos bajos

Los propietarios pueden acogerse a esta exención si: (1) tienen 65 años o más; (2) su **renta familiar total** no supera los 65 000 \$ en el **ejercicio fiscal correspondiente**; (3) son propietarios del inmueble o tienen un **derecho legal, equitativo o de arrendamiento** sobre el mismo durante los ejercicios fiscales correspondientes; (4) son legalmente responsables del pago del impuesto sobre bienes inmuebles en los años correspondientes, y (5) habitan la vivienda como su residencia principal durante los ejercicios fiscales correspondientes, es decir, durante dos 1 de enero consecutivos. La CCAO no renueva automáticamente esta exención, por lo que los propietarios deben solicitar su renovación cada año.

Para más información, incluyendo una lista de los documentos necesarios, visite: [www.cookcountyassessoril.gov/senior-freeze-exemption](http://www.cookcountyassessoril.gov/senior-freeze-exemption)

## Categoría n.º 3: Exenciones para veteranos

### Exención para veteranos que regresan

La exención para veteranos que regresan solo está disponible para los veteranos durante el año en que regresan a su hogar tras haber prestado servicio activo en un conflicto armado. La exención permite a aquellos que cumplan los requisitos obtener una reducción de hasta 5000 \$ en el **valor de tasación igualado** (EAV, por sus siglas en inglés) o en el valor imponible de su propiedad. Los propietarios de viviendas pueden acogerse a esta exención si: (1) son residentes en Illinois y han prestado servicio como miembros de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, de la Guardia Nacional de Illinois o de las Fuerzas de Reserva de los Estados Unidos; (2) regresan del servicio activo en un conflicto armado, (3) son propietarios o tienen un **derecho legal o equitativo sobre** su vivienda habitual durante el ejercicio fiscal correspondiente, y (4) están obligados al pago de los impuestos sobre bienes inmuebles.

Para más información, incluyendo una lista de los documentos necesarios para presentar la solicitud, visite: [www.cookcountyassessoril.gov/returning-veterans-exemption](http://www.cookcountyassessoril.gov/returning-veterans-exemption)

### Exención para veteranos con discapacidad

*(También conocida como «exención sobre la vivienda familiar para veteranos con discapacidad»)*

Los propietarios pueden acogerse a esta exención si: (1) son residente en Illinois y han prestado servicio como (a) miembros de las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos en servicio activo o en servicio activo estatal, o (b) miembros de la Guardia Nacional de Illinois o de las Fuerzas de Reserva de los Estados Unidos; (2) el Departamento de Asuntos de Veteranos de los Estados Unidos (VA) ha certificado que padecen una discapacidad relacionada con su servicio, al menos en un 30 %; y (3) son propietarios y ocupantes de la vivienda durante el **ejercicio fiscal correspondiente**. Por lo general, esta exención no se renueva automáticamente; esto significa que, en la mayoría de los casos, los propietarios deben solicitar su renovación cada año. La renovación automática solo está disponible para aquellas personas a las que el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) haya evaluado con un grado de discapacidad del 100 % y haya clasificado como «discapacitados de forma permanente y total», así como para los veteranos con discapacidad que formaron parte de las Fuerzas Armadas durante la Segunda Guerra Mundial (independientemente de su grado de discapacidad). Los cónyuges supervivientes pueden tener derecho a esta exención.

Para más información, incluyendo una lista de los documentos necesarios para presentar la solicitud, visite: [www.cookcountyassessoril.gov/veterans-disabilities-exemption](http://www.cookcountyassessoril.gov/veterans-disabilities-exemption)

## Categoría n.º 4: Exenciones para personas con discapacidad

### Exención para personas con discapacidad *(Anteriormente conocida como «Exención para propietarios con discapacidad»)*

Los propietarios pueden acogerse a esta exención si: (1) tienen **una discapacidad**; (2) son propietarios del inmueble o tienen un **derecho legal, equitativo o de arrendamiento** sobre una vivienda unifamiliar a 1 de enero del **ejercicio fiscal correspondiente**; (3) son legalmente responsables del pago del impuesto sobre bienes inmuebles, y (4) habitan la vivienda en cuestión como residencia principal a 1 de enero del ejercicio fiscal correspondiente.

Para más información, incluyendo una lista de los documentos necesarios para presentar la solicitud, visite: [www.cookcountyassessoril.gov/persons-disabilities-exemption](http://www.cookcountyassessoril.gov/persons-disabilities-exemption)

## Términos clave

**Certificado de Error:** Los Certificados de Error permiten a los contribuyentes recuperar cualquier exención que falte en relación con el ejercicio fiscal actual u obtener una devolución de las liquidaciones del impuesto sobre bienes inmuebles de ejercicios anteriores en caso de faltar exenciones. Para más información, consulte la guía explicativa sobre el «Certificado de Error» de Impact for Equity.

**Personas con discapacidad:** Se considera que un propietario tiene una discapacidad si cumple alguna de las siguientes condiciones: (1) si padece una discapacidad contemplada en la Ley Federal de la Seguridad Social, (2) si una Tarjeta de Identificación de Personas con Discapacidad de Illinois en la que se indique que padece una discapacidad de clase 2, o bien (3) si la condición de persona con discapacidad determinada tras un examen realizado por un médico, un optometrista, una enfermera titulada de práctica avanzada o un asistente médico, aplicando los mismos criterios que emplea la Administración de la Seguridad Social.

**Valor de tasación igualado (EAV):** El EAV, o valor imponible, es un valor parcial del inmueble que se emplea para calcular los impuestos sobre bienes inmuebles de viviendas particulares. El EAV puede encontrarse en la segunda cuota de la factura del impuesto sobre bienes inmuebles, en la sección «calculadora de impuestos».

**Derecho legal, equitativo o de arrendamiento sobre un bien inmueble:** El derecho real sobre un inmueble significa que una persona es propietaria de dicho inmueble ante la ley, normalmente mediante una escritura de transmisión. El derecho equitativo sobre un bien inmueble es aquel que se adquiere mediante un título equitativo. El derecho de arrendamiento sobre un inmueble surge cuando una persona física o jurídica arrienda el inmueble en cuestión. Cabe destacar que los arrendatarios (p. ej., las personas con un derecho de arrendamiento), por lo general, no pueden acogerse a exenciones, salvo en contadas ocasiones.

**Ejercicio fiscal correspondiente:** Los impuestos sobre bienes inmuebles se recaudan por el año anterior (esto se denomina «pago a plazo vencido»). Esto significa que en 2026, por ejemplo, el Condado de Cook recauda los impuestos sobre bienes inmuebles correspondientes a 2025. Cuando en una solicitud de exención de la CCAO se solicite documentación correspondiente a un año concreto, por lo general, se tratará del año anterior al de la solicitud. Por ejemplo, en muchas solicitudes de exención se solicita a los particulares que acrediten que ocuparon la vivienda en cuestión durante el año natural inmediatamente anterior al actual. No obstante, la CCAO también puede solicitar documentación relativa a otros años.

**Ingresos totales del hogar:** Se trata de los ingresos conjuntos de todas las personas que conviven en un hogar.

---

## Preguntas frecuentes

### ¿Los contribuyentes pueden acogerse a más de una exención?

Sí, los contribuyentes pueden beneficiarse de hasta cuatro exenciones, siempre y cuando cumplan los requisitos para cada una de ellas por separado. Sin embargo, los propietarios no pueden beneficiarse de más de una exención relativa a los ingresos y algunas exenciones no pueden aplicarse simultáneamente. Por ejemplo, la exención para personas con discapacidad no puede combinarse con la exención sobre la vivienda familiar para veteranos con discapacidad, ni con la exención para propietarios veteranos que regresan del servicio.

### ¿Se pueden aplicar exenciones a más de una vivienda del mismo propietario?

No, las exenciones solo se pueden aplicar a una vivienda por propietario.

### ¿Cómo pueden saber los propietarios si se aplican exenciones a su vivienda actualmente?

Las exenciones aparecen en la segunda cuota del impuesto sobre bienes inmuebles del propietario. Los propietarios también pueden consultar la base de datos «Buscar una vivienda» de la CCAO en [www.cookcountyassessoril.gov/address-search](http://www.cookcountyassessoril.gov/address-search) (desplácese hacia abajo en la página «Detalles de la propiedad» tras la búsqueda del inmueble, para encontrar la sección «Historial y estado de exenciones»).

### ¿Qué deben hacer los propietarios si debería haberse aplicado una exención a su vivienda, pero no se ha hecho? ¿Los propietarios pueden solicitar exenciones después de la fecha límite?

Si el propietario de una vivienda considera que tiene derecho a exenciones en ejercicios fiscales anteriores, puede presentar una solicitud de «Certificado de Error» para recuperar los ahorros no disfrutados en el pasado. Los propietarios, además, pueden solicitar las exenciones que no hayan solicitado en los tres ejercicios fiscales anteriores presentando una solicitud de «Certificado de Error». Para más información, consulte la guía explicativa sobre el «Certificado de Error» de Impact for Equity.

### ¿Qué ocurre si fallece el propietario que se beneficia de la exención?

En algunos casos, la exención podría seguir siendo aplicable para el ejercicio fiscal. Del mismo modo, el cónyuge superviviente puede tener derecho a la exención.

