

Processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles dans la catégorie des immeubles non résidentiels

Document à l'intention des évaluateurs et des officiers municipaux



Mai 2018

Québec 

Ce document a été réalisé par la Direction générale de la fiscalité et de l'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT).
Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : www.mamot.gouv.qc.ca

Rédaction

Nicolas Bouchard, évaluateur agréé, coordonnateur de l'évaluation foncière

Julie Laflamme, évaluatrice agréée

En collaboration avec Robin Hémond, évaluateur agréé

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, 2018

ISBN 978-2-550-81533-4 (PDF)

Dépôt légal – 2018

Bibliothèque et Archives nationales du Québec

Bibliothèque et Archives Canada

La reproduction partielle ou totale de ce document est autorisée à condition de mentionner la source.

Table des matières

Contexte	1
Description du processus d'établissement des sous-catégories	2
Étape 1 – Lancement du processus	2
Étape 2 – Dépôt du rôle d'évaluation préliminaire	3
Étape 3 – Détermination des sous-catégories retenues	3
Étape 4 – Identification des unités appartenant à chacune des sous-catégories	4
Étape 5 – Dépôt du rôle définitif et gestes subséquents	5
Exemples d'application	7
Exemples n° 1 – Immeuble non résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est inférieure à 25 M\$	7
Exemples n° 2 – Immeuble non résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est supérieure à 25 M\$	11
Exemples n° 3 – Immeuble non résidentiel et résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est supérieure à 25 M\$	15
Dates importantes à considérer	19



Contexte

Depuis l'entrée en vigueur le 16 juin 2017 du projet de loi n° 122 intitulé *Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs*, les municipalités du Québec disposent d'un nouveau pouvoir leur permettant d'établir des sous-catégories d'immeubles non résidentiels pour les fins de la taxe foncière générale. En établissant de telles sous-catégories en vertu des articles 71.1 et 244.61.1 à 244.64.7 de la Loi sur la fiscalité municipale, les municipalités peuvent notamment atténuer les déplacements fiscaux résultant de l'évolution différente de la valeur de certaines composantes de la catégorie des immeubles non résidentiels.

Le présent document expose l'essentiel des informations relatives à l'établissement de telles sous-catégories dans l'objectif de favoriser une compréhension commune et une application uniforme sur le territoire québécois des diverses règles portant sur ce sujet.

Mise en garde

Destiné à être consulté principalement par les évaluateurs et les officiers municipaux, ce document fournit des informations relatives au processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles dans la catégorie des immeubles non résidentiels. Sa forme synthétisée vise avant tout à optimiser la compréhension, et les exemples qui y figurent sont offerts à titre indicatif seulement. Son contenu ne remplace toutefois pas les dispositions et les consignes en vigueur apparaissant à la Loi sur la fiscalité municipale, aux règlements qui en découlent et au Manuel d'évaluation foncière du Québec. En cas de divergence avec ces sources officielles, ces dernières ont toujours préséance sur le présent document.



Description du processus d'établissement des sous-catégories







La présente section détaille le processus d'établissement de sous-catégories d'immeubles en cinq étapes. Chacune d'elles comporte des informations pertinentes et importantes, accompagnées des dispositions de la Loi sur la fiscalité municipale et des sections du Manuel d'évaluation foncière du Québec s'y rapportant.

Légende

 La Loi sur la fiscalité municipale

 Le Manuel d'évaluation foncière du Québec

Étape 1 – Lancement du processus

N°	Référence
1.1 Une municipalité souhaitant établir des sous-catégories d'immeubles dans la catégorie des immeubles non résidentiels doit exprimer son intention en faisant adopter une résolution en ce sens par son conseil. Cette résolution constitue le premier geste d'un processus menant à l'établissement de sous-catégories.	 Art. 71.1, al. 1
1.2 Ce processus doit être amorcé avant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation et viser les exercices financiers auxquels s'appliquera ce rôle. En conséquence, une résolution exprimant l'intention de la municipalité d'établir des sous-catégories qui aurait été adoptée après le dépôt du rôle demeure sans effet.	 Art. 71.1, al. 1  Art. 71.1, al. 3
1.3 L'adoption de la résolution reporte d'emblée du 15 septembre au 1 ^{er} novembre la date limite pour déposer le rôle d'évaluation foncière définitif au bureau du greffier de la municipalité. Toutefois, l'évaluateur devra y déposer un rôle préliminaire au plus tard le 15 septembre.	 Art. 71.1, al. 1
1.4 Dans le cas où la municipalité n'a pas de compétence en matière d'évaluation, l'organisme municipal responsable de l'évaluation (OMRE) n'est tenu de poursuivre le processus menant à l'établissement de sous-catégories que s'il a reçu, avant le 1 ^{er} avril de l'exercice qui précède le premier de ceux auxquels doit s'appliquer le rôle, une copie vidimée de la résolution prévue à 1.1. L'OMRE peut toutefois poursuivre le processus même s'il a reçu la copie après l'expiration du délai.	 Art. 244.64.4, al. 1  Art. 57.1.1, al. 4
Pour toutes les autres municipalités, l'évaluateur municipal n'est tenu de poursuivre le processus que si la résolution est adoptée avant le dépôt du rôle. Étant donné que la période comprise entre ces deux événements peut être très courte, il est conseillé à l'évaluateur de s'informer auprès de la municipalité pour connaître ses intentions à l'égard de l'établissement de sous-catégories, et ce, lors de la confection de tout nouveau rôle d'évaluation.	



Étape 2 – Dépôt du rôle d'évaluation préliminaire

N°	Référence
<p>2.1 Au plus tard le 15 septembre qui précède le premier des exercices pour lesquels le rôle est fait et sans report possible, l'évaluateur doit déposer un rôle préliminaire au bureau du greffier de la municipalité locale.</p> <p>Ce rôle préliminaire permettra à la municipalité de bien étudier l'évolution de la valeur de certaines composantes de la catégorie des immeubles non résidentiels et de prendre ainsi une décision éclairée quant à l'établissement de sous-catégories et leur composition, le cas échéant.</p>	<p>📖 Art. 71.1, al. 1</p>
<p>2.2 Contrairement au rôle définitif, la forme du rôle d'évaluation préliminaire n'est pas encadrée par le Règlement sur le rôle d'évaluation foncière. Il appartient donc à l'évaluateur de convenir avec la municipalité de la forme sous laquelle sera déposée la version préliminaire du rôle.</p>	
<p>2.3 Le rôle préliminaire n'a pas à être transmis annuellement au ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire.</p>	

Étape 3 – Détermination des sous-catégories retenues

N°	Référence
<p>3.1 Une municipalité souhaitant établir des sous-catégories d'immeubles dans la catégorie des immeubles non résidentiels et ayant exprimé son intention en ce sens (voir 1.1) doit adopter une résolution déterminant la composition de chacune des sous-catégories retenues.</p>	<p>📖 Art. 244.64.1</p>
<p>3.2 La résolution établissant les sous-catégories doit être adoptée après le dépôt du rôle préliminaire au bureau du greffier, mais avant le dépôt du rôle définitif qu'elle vise. Après le dépôt du rôle définitif, la résolution ne peut pas être modifiée ni abrogée. Ainsi, elle a effet aux fins des exercices financiers auxquels s'applique le rôle et aux fins des exercices des rôles subséquents tant qu'elle n'est pas abrogée.</p>	<p>📖 Art. 71.1, al. 1, paragr. 3 📖 Art. 244.64.1, al. 2 📖 Art. 57.1.1, al. 5</p>
<p>3.3 La catégorie des immeubles non résidentiels peut être répartie jusqu'à un maximum de quatre sous-catégories, incluant une sous-catégorie de référence. Cette dernière est composée de toutes les unités de la catégorie des immeubles non résidentiels n'étant pas comprises dans l'une des sous-catégories établies.</p>	<p>📖 Art. 244.64.1, al. 1 📖 Art. 244.64.3</p>
<p>3.4 Tout critère de détermination des sous-catégories, autre que celle de référence, doit se baser sur une caractéristique des immeubles non résidentiels portés au rôle.</p>	<p>📖 Art. 244.64.2</p>

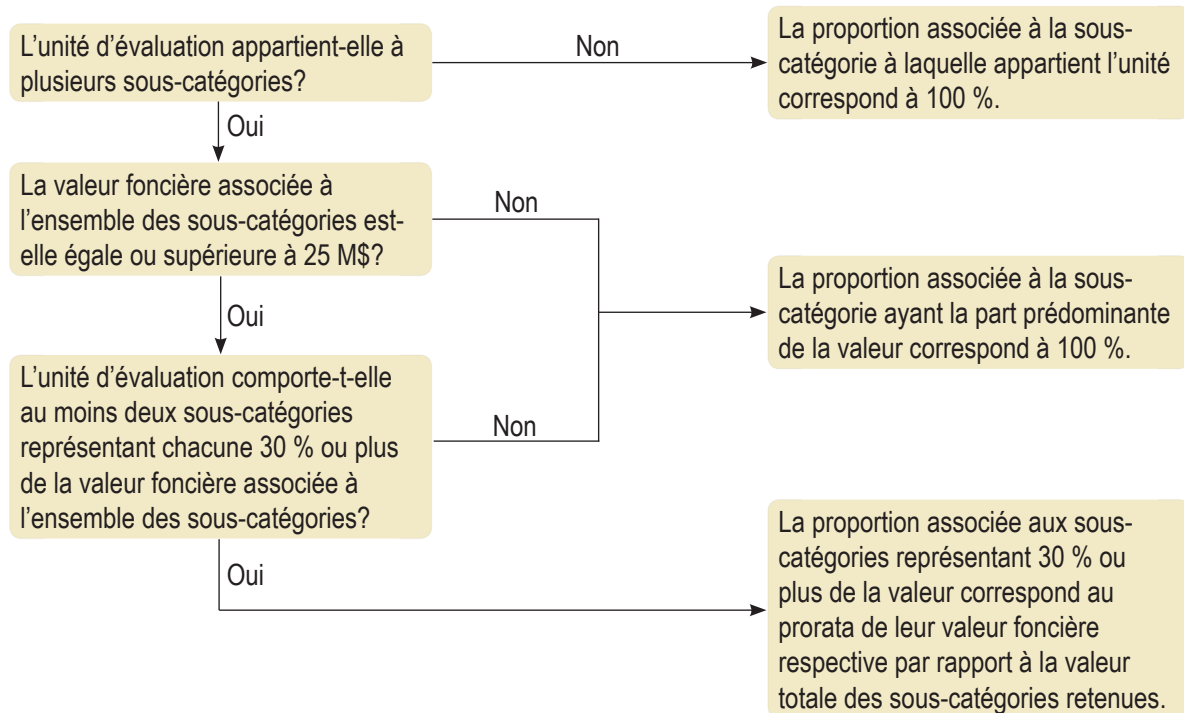
Par ailleurs, la localisation d'un immeuble sur le territoire de la municipalité ne peut servir de critère de détermination. Enfin, selon toute vraisemblance, le nom du propriétaire ou la domanialité de l'immeuble (privée ou publique) ne constitueraient pas des caractéristiques de l'immeuble.



Étape 4 – Identification des unités appartenant à chacune des sous-catégories

N°		Référence
4.1	<p>Pour assurer la transparence de la fiscalité foncière, le rôle d'évaluation foncière doit identifier chaque unité d'évaluation appartenant aux sous-catégories établies et comporter l'inscription des renseignements requis pour l'application des règles relatives à ce domaine. À cette fin, le dossier de propriété prévoit deux renseignements devant être relevés par l'évaluateur, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le code correspondant à chacune des sous-catégories auxquelles appartient l'unité; - la proportion de la valeur de la partie non résidentielle associée à chacune des sous-catégories établies selon les règles prévues (voir 4.2). <p>Une fois ces renseignements relevés au dossier de propriété, la constitution du fichier du rôle d'évaluation foncière prévoit l'inscription de ces deux renseignements.</p>	<p>Art. 244.64.4 Partie 2C, point 1.4 Partie 4B, annexe 1</p>

4.2	<p>La proportion de la valeur de la partie non résidentielle associée à chacune des sous-catégories s'établit selon les règles résumées dans le schéma ci-dessous :</p>	Art. 244.64.7
-----	---	---------------



N°	Référence
4.3 Seules les modifications prévoyant l'inscription au rôle des sous-catégories peuvent être apportées au rôle préliminaire pour en faire le rôle définitif. Dans ce contexte, la valeur d'une unité ne peut pas être modifiée après le dépôt du rôle préliminaire, sauf lorsque le rôle définitif aura été déposé et au moyen des gestes que permet la Loi, notamment la correction d'office ou la tenue à jour du rôle.	📖 Art. 71.1, al. 2

Étape 5 – Dépôt du rôle définitif et gestes subséquents

N°	Référence
5.1 Le rôle définitif doit être déposé au bureau du greffier au plus tard le 1 ^{er} novembre.	📖 Art. 71.1, al. 1, paragr. 4
5.2 Pendant la durée d'application de la résolution établissant les sous-catégories (voir 3.2), la municipalité peut, à l'égard d'un exercice auquel cette résolution s'applique, fixer un taux particulier à toute sous-catégorie déterminée par cette résolution. L'établissement d'une sous-catégorie n'oblige donc pas une municipalité à adopter un taux particulier à celle-ci et cette décision demeure annuelle.	📖 Art. 244.64.5
5.3 Le taux particulier de chaque sous-catégorie ne peut excéder le taux maximal applicable à la catégorie des immeubles non résidentiels ni être inférieur au taux de base. De plus, ce taux particulier doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux particulier à la sous-catégorie de référence et ne pas excéder 133,3 % de ce taux.	📖 Art. 244.64.6
5.4 Les renseignements relatifs aux sous-catégories inscrits au rôle d'évaluation foncière ont une forme codifiée ou abrégée pour faciliter leur traitement et leur transmission par des moyens électroniques. Afin de les rendre intelligibles dans le contexte de la présentation publique du rôle, ceux-ci doivent être transformés selon les règles prévues au Manuel d'évaluation foncière du Québec.	🏠 Partie 4B, point 3.2.8
Au même titre que tous les autres renseignements inscrits au rôle, ceux concernant les sous-catégories peuvent faire l'objet d'une contestation par un contribuable. Ce dernier doit d'abord faire une demande de révision et ensuite, si aucune entente n'est conclue, exercer un recours devant le Tribunal administratif du Québec.	📖 Art. 124 📖 Art. 138.5
5.5 Le sommaire du rôle que l'évaluateur dresse et joint au rôle d'évaluation foncière prévoit une section réservée aux assiettes d'application des taux relatifs aux sous-catégories des immeubles non résidentiels. Cette section doit être remplie selon les règles prévues au Manuel d'évaluation foncière du Québec si une municipalité a adopté une résolution établissant des sous-catégories (voir 3.2).	🏠 Partie 4C, point 6.3



N°	Référence
5.6 Les avis d'évaluation doivent, le cas échéant, indiquer : <ul style="list-style-type: none">- l'appartenance de l'unité d'évaluation à toute sous-catégorie établie;- la proportion de la valeur de la partie non résidentielle associée à chacune d'elles.	📖 Art. 244.64.4, al. 2
5.7 Lorsqu'un taux particulier a été fixé à l'égard d'une sous-catégorie, le montant de la taxe d'une unité d'évaluation appartenant à celle-ci est établi en appliquant à ce taux la proportion de la valeur non résidentielle qui lui est associée. Rappelons que cette proportion est déterminée selon les règles prévues au point 4.2.	📖 Art. 244.64.7
Également, les règles relatives à l'application des taux prévues à la Loi sur la fiscalité municipale (articles 244.50 à 244.58) s'appliquent à une unité appartenant à une sous-catégorie pour l'établissement du montant de la taxe.	



Exemples d'application

Dans le but d'exposer plus concrètement certains aspects du processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles de la catégorie des immeubles non résidentiels, cette section présente trois exemples fictifs, mais réalistes quant à leur application. Il importe de souligner que ces exemples ont été produits à titre indicatif seulement.

Exemple n° 1 – Immeuble non résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est inférieure à 25 M\$

1. Prendre acte des sous-catégories établies par la municipalité

La municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle a adopté une résolution établissant les sous-catégories d'immeubles non résidentiels suivantes :

- Sous-catégorie A : Hôtels
- Sous-catégorie B : Bureaux
- Sous-catégorie C : Commerces

2. Établir la valeur associée à chacune des sous-catégories à laquelle appartient l'unité

Sous-catégorie « Bureaux » :	11 220 000 \$	51 %
Sous-catégorie « Commerces » :	3 960 000 \$	18 %
Sous-catégorie de référence :	6 820 000 \$	31 %
Total :	22 000 000 \$	
Valeur totale de l'unité :	22 000 000 \$	

3. Retenir la sous-catégorie correspondant à la part prédominante

Sous-catégorie « Bureaux » :	51 %	✓
Sous-catégorie « Commerces » :	18 %	✗
Sous-catégorie de référence :	31 %	✗

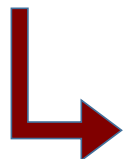
4. Inscrire au dossier de propriété les renseignements relatifs aux sous-catégories auxquelles appartient l'unité

*01 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX			
BÂTIMENTS	UTILISATION	ÉTAGES	LOGEMENTS
1	6000	8	
GENRE DE CONSTRUCTION	ANNÉE ORIGINELLE	E/R	ZONAGE AGRICOLE
5	1995	R	
CHAMBRES LOCATIVES	LOCAUX NON RÉSIDENTIELS	AIRE D'ÉTAGES	LIEN PHYSIQUE
	24	65 928,0	1
CLASSE INR	SOUS-CATÉGORIE INR CODE	CLASSE INDUSTRIELLE	VAGUE DESSERVI
10	B 100		
	C		
	REF		



5. Inscrire au rôle d'évaluation foncière les renseignements relatifs aux sous-catégories

Présentation publique des renseignements inscrits au rôle relativement à l'unité d'évaluation concernée.



Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle
en vigueur pour les exercices financiers 2018, 2019 et 2020

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : 48, rue de la Gloire
Arrondissement : Grand-Voilier
Cadastre(s) et numéro(s) de lot : 5897458
Numéro matricule : 6787-93-5897
Utilisation prédominante : Bureaux
Numéro d'unité de voisinage : 1234
Dossier n° : 25987456

2. Propriétaire

Nom : 9847-6189 Québec inc.
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale
Casier postal : C.P. 86 SUCC. Dumarcheur
Adresse postale : Saint-Jacques-la-Rochelle G2R 4K3
Date d'inscription au rôle : 2010-10-25

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	116,00 m	Nombre d'étages :	8
Superficie :	12 528,0 m ²	Année de construction :	1995
		Aire d'étages :	65 928,0 m ²
		Genre de construction :	À étages entiers
		Lien physique :	Détaché
		Nombre de logements :	0
		Nombre de locaux non résidentiels :	24
		Nombre de chambres locatives :	0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché : 2016-07-01
Valeur du terrain : 8 000 000 \$
Valeur du bâtiment : 14 000 000 \$
Valeur de l'immeuble : 22 000 000 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 20 000 000 \$

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :

Non résidentielle classe 10	
Sous-catégorie à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe
Sous-catégorie « Bureaux »	100 %
Sous-catégorie « Commerces »	
Sous-catégorie de référence	

Valeur imposable de l'immeuble : 22 000 000 \$ Valeur non imposable de l'immeuble : 0 \$



6. Dresser le sommaire du rôle en remplissant la section réservée aux sous-catégories

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX DE LA TAXE FONCIÈRE GÉNÉRALE													
TAUX APPLICABLES		TAUX NON RÉSIDENTIEL		TAUX INDUSTRIEL (CLASSE 2)		TAUX IND. (SAUF CL.1 ET 2)		TAUX AGRICOLE		TAUX 6 LOGEMENTS OU PLUS		TAUX DE BASE	
CLASSE NON RÉSIDENTIELLE ET POURCENTAGE DE TAXATION		VAL.NR À 100 % ET IND. CL. 2		VALEUR À 50 %		VALEUR À 100 %		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEUR À 100 %		VALEUR À 100 %	
		IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES
1A : 0,1 %	901								99,9 %				
1B : 0,5 %	902								99,5 %				
1C : 1 %	903								99 %				
2 : 3 %	904								97 %				
3 : 6 %	905								94 %				
4 : 12 %	906								88 %				
5 : 22 %	907								78 %				
6 : 40 %	908								60 %				
7 : 60 %	909								40 %				
8 : 85 %	910								15 %				
9 : 100 %	911												
10 : 100 %	912	22 000 000											
11 : Cours de triage 100 %	913												
12 : CHSLD 20 %	914												
13 : Cours de triage 40 %	915		CFIL (chemin de fer d'intérêt local)										
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD	916						(TTVD - TAUX DE BASE) x						
ASSIETTES D'APPLICATION	917	22 000 000					(TTVD) x						
ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX RELATIFS AUX SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS (si applicables)													
DÉNOMINATION DE LA SOUS-CATÉGORIE	TAUX SOUS-CATÉGORIE DE RÉFÉRENCE	TAUX SOUS-CATÉGORIE A		TAUX SOUS-CATÉGORIE B		TAUX SOUS-CATÉGORIE C							
		IMPOSABLES	COMPENSABLES	Hôtels	Bureaux	Commerces							
		IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES
1A : 0,1 %	918												
1B : 0,5 %	919												
1C : 1 %	920												
2 : 3 %	921												
3 : 6 %	922												
4 : 12 %	923												
5 : 22 %	924												
6 : 40 %	925												
7 : 60 %	926												
8 : 85 %	927												
9 : 100 %	928												
10 : 100 %	929					22 000 000							
11 : Cours de triage 100 %	930												
12 : CHSLD 20 %	931												
13 : Cours de triage 40 %	932		CFIL										
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD	933												
ASSIETTES D'APPLICATION	934					22 000 000							

N. B. Le sommaire ici illustré a été simplifié au seul cas de l'exemple pour en optimiser la compréhension.



7. Produire un compte de taxes municipales au moyen des renseignements inscrits au rôle

Pour l'année 2018, la municipalité a fixé les taux particuliers suivants :

Résiduel :	0,90 \$ / 100 \$
Sous-catégorie de référence :	2,45 \$ / 100 \$
Sous-catégorie A :	2,15 \$ / 100 \$
Sous-catégorie B :	2,60 \$ / 100 \$
Sous-catégorie C :	2,75 \$ / 100 \$

Compte de taxes municipales							
Ville de Saint-Jacques-la-Rochelle				Matricule 6787-93-5897		Numéro de dossier 25987456	
Emplacement de la propriété 48, rue de la Gloire				Période d'imposition du 2018-01-01 au 2018-12-31			
Désignation cadastrale 5 897 458				Date de facture 30 janvier 2018		Taux d'intérêt 7,0%	Pénalité 5,0%
Propriétaire(s) ou occupant(s) 9847-6189 Québec inc.				Échéances : 1 mars 2018 286 000,00 \$ 1 juin 2018 286 000,00 \$			
Classe N.R. 10		Classe Ind. 100 %		Sous-catégorie N.R. Bureaux 100 %			
Valeur imposable au rôle							
Terrain		8 000 000 \$					
Bâtiment		14 000 000 \$					
Immeuble		22 000 000 \$					
Description de la taxe	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% R/NR	% NR/Ind.	% S-C NR	Montant
Immeuble - Sous-catégorie « Bureaux »	Valeur de l'immeuble	22 000 000 \$	2,60	100 %		100 %	572 000,00 \$
Total :							572 000,00 \$



Exemple n° 2 – Immeuble non résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est supérieure à 25 M\$

1. Prendre acte des sous-catégories établies par la municipalité

La municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle a adopté une résolution établissant les sous-catégories d'immeubles non résidentiels suivantes :

Sous-catégorie A : Hôtels
 Sous-catégorie B : Bureaux
 Sous-catégorie C : Commerces

2. Établir la valeur associée à chacune des sous-catégories à laquelle appartient l'unité

Sous-catégorie « Bureaux » :	24 360 000 \$	51 %
Sous-catégorie « Commerces » :	8 850 000 \$	18 %
Sous-catégorie de référence :	<u>14 790 000 \$</u>	31 %
Total :	48 000 000 \$	
Valeur totale de l'unité :	48 000 000 \$	

3. Retenir les sous-catégories représentant chacune 30 % ou plus de la valeur totale associée aux sous-catégories auxquelles appartient l'unité

Sous-catégorie « Bureaux » :	51 %	✓
Sous-catégorie « Commerces » :	18 %	✗
Sous-catégorie de référence :	31 %	✓

4. Déterminer la part de la valeur que représente chacune des sous-catégories par rapport à la valeur totale des sous-catégories retenues

Sous-catégorie « Bureaux » :	24 360 000 \$	62 %
Sous-catégorie de référence :	<u>14 790 000 \$</u>	38 %
Total :	39 150 000 \$	

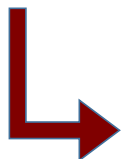
5. Inscrire au dossier de propriété les renseignements relatifs aux sous-catégories auxquelles appartient l'unité

*01 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX			
BÂTIMENTS	UTILISATION	ÉTAGES	LOGEMENTS
1	6000	12	
GENRE DE CONSTRUCTION	ANNÉE ORIGINELLE	E/R	ZONAGE AGRICOLE
5	1998	R	
CHAMBRES LOCATIVES	LOCAUX NON RÉSIDENTIELS	AIRE D'ÉTAGES	LIEN PHYSIQUE
	41	154 224,0	1
CLASSE INR	SOUS-CATÉGORIE INR CODE	CLASSE INDUSTRIELLE	VAGUE DESSERVI
10	B 62 %		
	REF 38 %		
	C		



6. Inscrire au rôle d'évaluation foncière les renseignements relatifs aux sous-catégories

Présentation publique des renseignements inscrits au rôle relativement à l'unité d'évaluation concernée.



Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle
en vigueur pour les exercices financiers 2018, 2019 et 2020

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : 256, rue des Grondines
Arrondissement : Jacques-Cartier
Cadastré(s) et numéro(s) de lot : 5987412
Numéro matricule : 6795-65-5963
Utilisation prédominante : Bureaux
Numéro d'unité de voisinage : 1256
Dossier n° : 69854712

2. Propriétaire

Nom : 9698-1587 Québec inc.
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale
Casier postal : C.P. 95 SUCC. Dumarcheur
Adresse postale : Saint-Jacques-la-Rochelle G2R 4K3
Date d'inscription au rôle : 2004-05-14

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	124,00 m	Nombre d'étages :	12
Superficie :	20 832,0 m ²	Année de construction :	1998
		Aire d'étages :	154 224,0 m ²
		Genre de construction :	À étages entiers
		Lien physique :	Détaché
		Nombre de logements :	0
		Nombre de locaux non résidentiels :	41
		Nombre de chambres locatives :	0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché : 2016-07-01
Valeur du terrain : 15 000 000 \$
Valeur du bâtiment : 33 000 000 \$
Valeur de l'immeuble : 48 000 000 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 45 000 000 \$

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :

Non résidentielle classe 10	
Sous-catégorie à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe
Sous-catégorie « Bureaux »	62 %
Sous-catégorie de référence	38 %
Sous-catégorie « Commerces »	

Valeur imposable de l'immeuble : 48 000 000 \$ Valeur non imposable de l'immeuble : 0 \$



7. Dresser le sommaire du rôle en remplissant la section réservée aux sous-catégories

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX DE LA TAXE FONCIÈRE GÉNÉRALE													
TAUX APPLICABLES		TAUX NON RÉSIDENTIEL		TAUX INDUSTRIEL (CLASSE 2)		TAUX IND. (SAUF CL.1 ET 2)		TAUX AGRICOLE		TAUX 6 LOGEMENTS OU PLUS		TAUX DE BASE	
CLASSE NON RÉSIDENTIELLE ET POURCENTAGE DE TAXATION		VAL.NR À 100 % ET IND. CL. 2		VALEUR À 50 %		VALEUR À 100 %		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEUR À 100 %		VALEUR À 100 %	
		IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES
1A : 0,1 %	901									99,9 %			
1B : 0,5 %	902									99,5 %			
1C : 1 %	903									99 %			
2 : 3 %	904									97 %			
3 : 6 %	905									94 %			
4 : 12 %	906									88 %			
5 : 22 %	907									78 %			
6 : 40 %	908									60 %			
7 : 60 %	909									40 %			
8 : 85 %	910									15 %			
9 : 100 %	911												
10 : 100 %	912	48 000 000											
11 : Cours de triage 100 %	913												
12 : CHSLD 20 %	914												
13 : Cours de triage 40 %	915		CFIL (chemin de fer d'intérêt local)										
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD	916						(TTVD - TAUX DE BASE) x						
ASSIETTES D'APPLICATION	917	48 000 000					(TTVD) x						
ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX RELATIFS AUX SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS (si applicables)													
DÉNOMINATION DE LA SOUS-CATÉGORIE		TAUX SOUS-CATÉGORIE DE RÉFÉRENCE		TAUX SOUS-CATÉGORIE A		TAUX SOUS-CATÉGORIE B		TAUX SOUS-CATÉGORIE C					
		IMPOSABLES	COMPENSABLES	Hôtels		Bureaux		Commerces					
		IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES				
1A : 0,1 %	918												
1B : 0,5 %	919												
1C : 1 %	920												
2 : 3 %	921												
3 : 6 %	922												
4 : 12 %	923												
5 : 22 %	924												
6 : 40 %	925												
7 : 60 %	926												
8 : 85 %	927												
9 : 100 %	928												
10 : 100 %	929	18 240 000				29 760 000							
11 : Cours de triage 100 %	930												
12 : CHSLD 20 %	931												
13 : Cours de triage 40 %	932		CFIL										
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD	933												
ASSIETTES D'APPLICATION	934	18 240 000				29 760 000							

N. B. Le sommaire ici illustré a été simplifié au seul cas de l'exemple pour en optimiser la compréhension.



8. Produire un compte de taxes municipales au moyen des renseignements inscrits au rôle

Pour l'année 2018, la municipalité a fixé les taux particuliers suivants :

Résiduel :	0,90 \$ / 100 \$
Sous-catégorie de référence :	2,45 \$ / 100 \$
Sous-catégorie A :	2,15 \$ / 100 \$
Sous-catégorie B :	2,60 \$ / 100 \$
Sous-catégorie C :	2,75 \$ / 100 \$

Compte de taxes municipales							
Ville de Saint-Jacques-la-Rochelle				Matricule 6795-65-5963		Numéro de dossier 69854712	
Emplacement de la propriété 256, rue des Grondines				Période d'imposition du 2018-01-01 au 2018-12-31			
Désignation cadastrale 5 987 412				Date de facture 30 janvier 2018		Taux d'intérêt 7,0%	Pénalité 5,0%
Propriétaire(s) ou occupant(s) 9698-1587 Québec inc.				Échéances : 1 mars 2018 610 320,00 \$ 1 juin 2018 610 320,00 \$			
Classe N.R. 10		100 %		Classe Ind.		Sous-catégorie N.R. Bureaux 62 % Référence 38 %	
Valeur imposable au rôle							
Terrain		15 000 000 \$		Bâtiment		33 000 000 \$	
Immeuble		48 000 000 \$					
Description de la taxe	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% R/NR	% NR/Ind.	% S-C NR	Montant
Immeuble - Sous-catégorie « Bureaux »	Valeur de l'immeuble	48 000 000 \$	2,60	100 %		62 %	773 760,00 \$
Immeuble - Sous-catégorie de référence	Valeur de l'immeuble	48 000 000 \$	2,45	100 %		38 %	446 880,00 \$
Total :							1 220 640,00 \$



Exemple n° 3 – Immeuble non résidentiel et résidentiel dont la valeur totale des sous-catégories est supérieure à 25 M\$

1. Prendre acte des sous-catégories établies par la municipalité

La municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle a adopté une résolution établissant les sous-catégories d'immeubles non résidentiels suivantes :

- Sous-catégorie A : Hôtels
- Sous-catégorie B : Bureaux
- Sous-catégorie C : Commerces

2. Établir la valeur associée à chacune des sous-catégories à laquelle appartient l'unité

Sous-catégorie « Bureaux » :	16 830 000 \$	51 %
Sous-catégorie « Commerces » :	5 940 000 \$	18 %
Sous-catégorie de référence :	<u>10 230 000 \$</u>	31 %
Total :	33 000 000 \$	

Valeur totale de l'unité : 40 500 000 \$

Non résidentielle classe 8

3. Retenir les sous-catégories représentant chacune 30 % ou plus de la valeur totale associée aux sous-catégories auxquelles appartient l'unité

Sous-catégorie « Bureaux » :	51 %	✓
Sous-catégorie « Commerces » :	18 %	✗
Sous-catégorie de référence :	31 %	✓

4. Déterminer la part de la valeur que représente chacune des sous-catégories par rapport à la valeur totale des sous-catégories retenues

Sous-catégorie « Bureaux » :	16 830 000 \$	62 %
Sous-catégorie de référence :	<u>10 230 000 \$</u>	38 %
Total :	27 060 000 \$	

5. Inscrire au dossier de propriété les renseignements relatifs aux sous-catégories auxquelles appartient l'unité

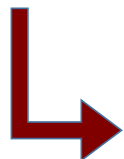
***01 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**

BÂTIMENTS	UTILISATION	ÉTAGES	LOGEMENTS
1	6000	10	10
GENRE DE CONSTRUCTION	ANNÉE ORIGINELLE	E/R	ZONAGE AGRICOLE
5	2003	R	
CHAMBRES LOCATIVES	LOCAUX NON RÉSIDENTIELS	AIRE D'ÉTAGES	LIEN PHYSIQUE
	35	125 480,0	1
CLASSE INR	SOUS-CATÉGORIE INR CODE	CLASSE INDUSTRIELLE	VAGUE DESSERVI
8	B 62 %		
	REF 38 %		
	C		



6. Inscrire au rôle d'évaluation foncière les renseignements relatifs aux sous-catégories

Présentation publique des renseignements inscrits au rôle relativement à l'unité d'évaluation concernée.



Rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Saint-Jacques-la-Rochelle
en vigueur pour les exercices financiers 2018, 2019 et 2020

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse : 546, rue des Voiliers
Arrondissement : Jacques-Cartier
Cadastré(s) et numéro(s) de lot : 5478963
Numéro matricule : 6795-66-5847
Utilisation prédominante : Bureaux
Numéro d'unité de voisinage : 1257
Dossier n° : 56987453

2. Propriétaire

Nom : 9784-2598 Québec inc.
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne morale
Casier postal : C.P. 95 SUCC. Dumarcheur
Adresse postale : Saint-Jacques-la-Rochelle G2R 4K3
Date d'inscription au rôle : 2010-05-14

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	116,00 m	Nombre d'étages :	10
Superficie :	18 965,0 m ²	Année de construction :	2003
		Aire d'étages :	125 480,0 m ²
		Genre de construction :	À étages entiers
		Lien physique :	Détaché
		Nombre de logements :	10
		Nombre de locaux non résidentiels :	35
		Nombre de chambres locatives :	0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché : 2016-07-01
Valeur du terrain : 9 500 000 \$
Valeur du bâtiment : 31 000 000 \$
Valeur de l'immeuble : 40 500 000 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur : 37 000 000 \$

5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :

Non résidentielle classe 8	
Sous-catégorie à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe
Sous-catégorie « Bureaux »	62 %
Sous-catégorie de référence	38 %
Sous-catégorie « Commerces »	

Valeur imposable de l'immeuble : 40 500 000 \$

Valeur non imposable de l'immeuble : 0 \$



7. Dresser le sommaire du rôle en remplissant la section réservée aux sous-catégories

ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX DE LA TAXE FONCIÈRE GÉNÉRALE													
TAUX APPLICABLES		TAUX NON RÉSIDENTIEL		TAUX INDUSTRIEL (CLASSE 2)		TAUX IND. (SAUF CL.1 ET 2)		TAUX AGRICOLE		TAUX 6 LOGEMENTS OU PLUS		TAUX DE BASE	
CLASSE NON RÉSIDENTIELLE ET POURCENTAGE DE TAXATION		VAL.NR À 100 % ET IND. CL. 2		VALEUR À 50 %		VALEUR À 100 %		VALEURS À 100 % IMPOSABLES		VALEUR À 100 %		VALEUR À 100 %	
		IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES
1A : 0,1 %	901									99,9 %			
1B : 0,5 %	902									99,5 %			
1C : 1 %	903									99 %			
2 : 3 %	904									97 %			
3 : 6 %	905									94 %			
4 : 12 %	906									88 %			
5 : 22 %	907									78 %			
6 : 40 %	908									60 %			
7 : 60 %	909									40 %			
8 : 85 %	910	40 500 000								15 %	40 500 000		
9 : 100 %	911												
10 : 100 %	912												
11 : Cours de triage 100 %	913												
12 : CHSLD 20 %	914												
13 : Cours de triage 40 %	915												
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD	916												
ASSIETTES D'APPLICATION	917		34 425 000									6 075 000	
ASSIETTES D'APPLICATION DES TAUX RELATIFS AUX SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS (si applicables)													
DÉNOMINATION DE LA SOUS-CATÉGORIE		TAUX SOUS-CATÉGORIE DE RÉFÉRENCE		TAUX SOUS-CATÉGORIE A		TAUX SOUS-CATÉGORIE B		TAUX SOUS-CATÉGORIE C					
		IMPOSABLES	COMPENSABLES	Hôtels		Bureaux		Commerces					
		IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES	IMPOSABLES	COMPENSABLES				
1A : 0,1 %	918												
1B : 0,5 %	919												
1C : 1 %	920												
2 : 3 %	921												
3 : 6 %	922												
4 : 12 %	923												
5 : 22 %	924												
6 : 40 %	925												
7 : 60 %	926												
8 : 85 %	927	15 390 000				25 110 000							
9 : 100 %	928												
10 : 100 %	929												
11 : Cours de triage 100 %	930												
12 : CHSLD 20 %	931												
13 : Cours de triage 40 %	932												
APPLICATION DU TNR QUAND TTVD	933												
ASSIETTES D'APPLICATION	934		13 081 500				21 343 500						

N. B. Le sommaire ici illustré a été simplifié au seul cas de l'exemple pour en optimiser la compréhension.



8. Produire un compte de taxes municipales au moyen des renseignements inscrits au rôle

Pour l'année 2018, la municipalité a fixé les taux particuliers suivants :

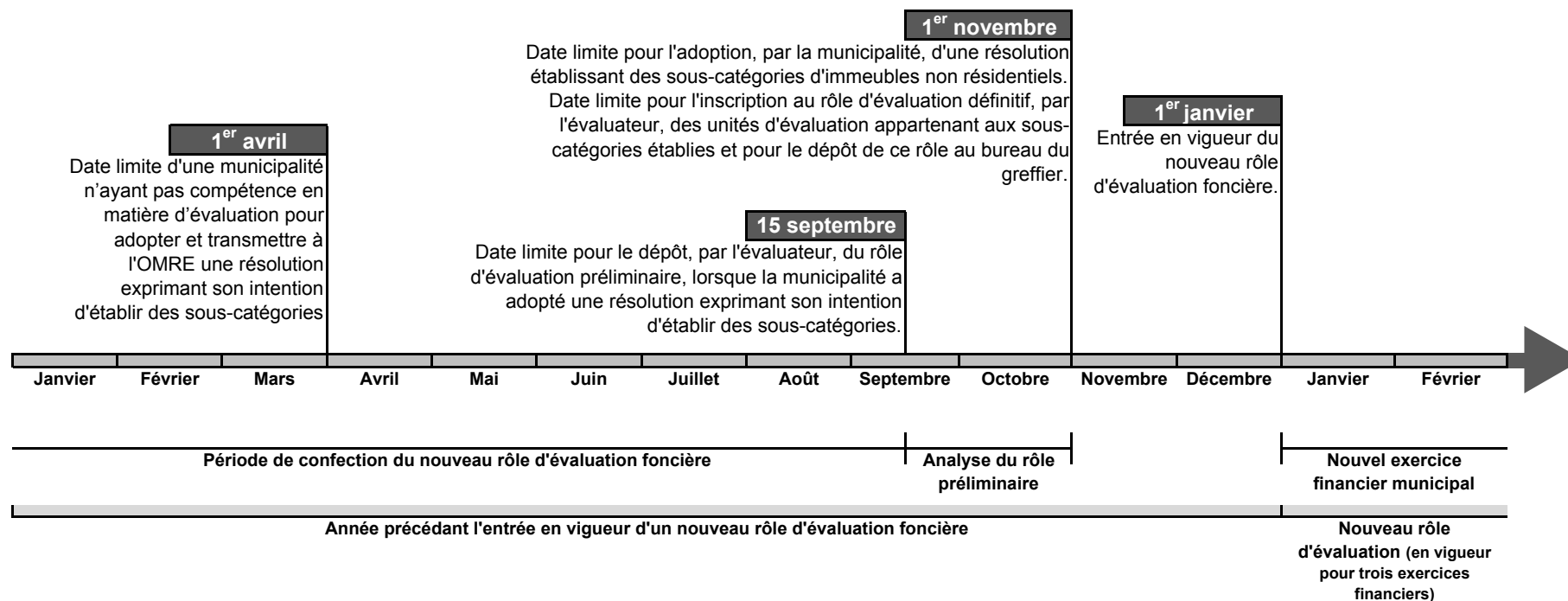
Résiduel :	0,90 \$ / 100 \$
Sous-catégorie de référence :	2,45 \$ / 100 \$
Sous-catégorie A :	2,15 \$ / 100 \$
Sous-catégorie B :	2,60 \$ / 100 \$
Sous-catégorie C :	2,75 \$ / 100 \$

Compte de taxes municipales							
Ville de Saint-Jacques-la-Rochelle				Matricule 6795-66-5847		Numéro de dossier 56987453	
Emplacement de la propriété 546, rue des Voiliers				Période d'imposition du 2018-01-01 au 2018-12-31			
Désignation cadastrale 5 478 963				Date de facture 30 janvier 2018		Taux d'intérêt 7,0%	Pénalité 5,0%
Propriétaire(s) ou occupant(s) 9784-2598 Québec inc.				Échéances : 1 mars 2018 465 051,38 \$ 1 juin 2018 465 051,38 \$			
Classe N.R. 8		Classe Ind. 85 %		Sous-catégorie N.R. Bureaux 62 % Référence 38 %			
Valeur imposable au rôle							
Terrain		9 500 000 \$					
Bâtiment		31 000 000 \$					
Immeuble		40 500 000 \$					
Description de la taxe	Base d'imposition	Valeur imposable	Taux	% R/NR	% NR/Ind.	% S-C NR	Montant
Immeuble - Résiduel	Valeur de l'immeuble	40 500 000 \$	0,90	15 %			54 675,00 \$
Immeuble - Sous-catégorie « Bureaux »	Valeur de l'immeuble	40 500 000 \$	2,60	85 %		62 %	554 931,00 \$
Immeuble - Sous-catégorie de référence	Valeur de l'immeuble	40 500 000 \$	2,45	85 %		38 %	320 496,75 \$
Total :							930 102,75 \$



Dates importantes à considérer

En guise de rappel, le schéma illustré ci-dessous résume simplement les dates importantes relatives au processus d'établissement de sous-catégories d'immeubles.





**Affaires municipales,
Régions et Occupation
du territoire**

Québec 