

Modification des règles de fixation des taux de taxes foncières (Projet de Loi 122)

Direction générale de la fiscalité et de
l'évaluation foncière

MAMOT

2017-11-30

Les catégories d'immeubles prévues par la Loi sur la fiscalité municipale (LFM)

- Les 6 catégories d'immeubles sont:
 - Résiduelle (principalement 5 logements et moins)
 - 6 logements et plus
 - Industrielle
 - Non résidentielle (autre qu'industrielle)
 - Agricole
 - Terrains vagues desservis

Pourquoi des taux variés?

- La possibilité d'appliquer des taux de taxes foncières plus élevés aux immeubles non résidentiels a été accordée en 1992 pour compenser l'abolition de l'aide au transport en commun
- En 2000, le nombre de catégories d'immeubles pouvant faire l'objet de taux différents a été accru pour permettre de neutraliser les déplacements fiscaux découlant de l'évolution différente de leur valeur

Pourquoi modifier les règles de fixation des taux de taxes?

- Simplification des règles actuelles
- Souplesse accrue dans la neutralisation des déplacements fiscaux et la modulation du fardeau
- Maintien des balises limitant les écarts de taux de taxes dans une perspective de compétitivité fiscale du Québec

Calcul du plafond de taxation non résidentiel à partir du taux de base plutôt que du taux global de taxation (TGT) (art. 244.39 LFM)

- Le TGT est complexe à calculer (addition et soustraction de plusieurs éléments)
- Il repose sur des revenus prévisionnels pouvant être inexacts au moment de la fixation des taux de taxe.
- Il incite les municipalités à tarifer plus fortement les commerces et les industries
- Il ne permet pas un lien transparent entre le taux de taxe non résidentiel et le taux de base

Actualisation des coefficients servant à plafonner les taux non résidentiels (TNR) (art. 244.40 LFM)

Des coefficients applicables au taux de base remplacent les coefficients en vigueur jusqu'à présent:

- 4,80 pour les villes et agglomérations de 200 000 habitants et plus (plutôt que 3,70)
- 4,45 pour les villes et agglomérations de 100 000 à 199 999 habitants (plutôt que 3,40)
- 4,40 pour les municipalités et agglomérations de 5 000 à 99 999 habitants (plutôt que 3,00)
- 4,10 pour toutes les autres municipalités (plutôt que 3,00)
- fixé par règlement pour toute municipalité de l'Agglo de Montréal (comme actuellement)

Modification du calcul du plafond non résidentiel

- L'actualisation des coefficients a été rendue nécessaire par l'abandon du TGT comme base de calcul
- La modification a été faite en évitant toute perte de recettes
- Certaines municipalités devront toutefois moduler leurs taxes générales spéciales dans les mêmes proportions que la taxe générale (art. 487.1 LCV et 979.1 CM)

Modification du calcul du plafond du taux industriel (TIND) (art. 244.44 LFM)

- Plafond désormais distinct du plafond non résidentiel
- Calcul à partir du taux de base plutôt que du TGT
- Utilisation de coefficients plus élevés que pour le plafond non résidentiel
 - 5,00 pour les municipalités et agglomérations de 5000 habitants et plus
 - 4,50 pour toutes les autres municipalités
 - Fixé par règlement pour les municipalités de l'Agglo de Montréal

Modification du calcul du plafond du taux industriel (suite) (art. 244.43 LFM)

- Abrogation du coefficient de déplacement fiscal (calcul complexe et rigide)
- Actualisation de l'écart permis par rapport au taux non résidentiel
 - De 130% à 133,3% (maximum, sans excéder le plafond)
 - De 70% à 66,6% (minimum, sans être inférieur au taux de base)

Modification des balises applicables aux autres catégories

- **Immeubles de 6 logements et plus** (art. 244.46 LFM)
 - Abrogation du coefficient de déplacement fiscal (complexe et rigide)
 - Actualisation de l'écart permis par rapport au taux de base;
 - L'écart maximum passe de 130% à 133%
 - Le taux ne peut être inférieur au taux de base
- **Immeubles agricoles** (art. 244.49.01 LFM)
 - Abrogation du coefficient de déplacement fiscal
 - Remplacement par une balise d'écart maximal par rapport au taux de base: le taux agricole ne peut être moindre que 66,6% du taux de base, ni excéder celui-ci

Modification des balises applicables aux autres catégories (suite)

- **Terrains vagues desservis** (art. 244.49 LFM)
 - Pas de changement aux règles actuelles
 - Le taux maximal peut atteindre le double du taux de base
- **Terrains vagues non desservis** (art. 244.65 LFM)
 - La balise applicable aux terrains desservis se transpose automatiquement

Sous-catégories d'immeubles non résidentiels (art. 244.64.1 à 244.64.8 LFM)

- Les nouveaux articles permettent de constituer jusqu'à 4 sous-catégories d'immeubles non résidentiels
- L'une est la sous-catégorie de référence servant de base au calcul des taux des autres sous-catégories. Elle regroupe les immeubles non inclus dans celles-ci.

Sous-catégories d'immeubles non résidentiels

- La détermination des sous-catégories doit se baser sur une caractéristique des immeubles portée au rôle (excluant sa localisation)(art. 244.64.2 LFM)
- Le rôle et l'avis d'évaluation doivent indiquer l'appartenance à une sous catégorie (possibilité de contester l'exactitude de l'inscription) (art. 244.64.4 LFM)

Sous-catégories d'immeubles non résidentiels: Balises (art 244.64.6 LFM)

- Le taux fixé pour une sous-catégorie doit respecter le plafond non résidentiel
- Le taux fixé pour toute sous-catégorie autre que la sous-catégorie de référence doit :
 - être égal ou supérieur à 66,6 % du taux de la sous-catégorie de référence
 - ne pas excéder 133,3 % de ce taux

Sous-catégories d'immeubles non résidentiels: situations de mixité (article 244.64.7 de la LFM)

- Lorsqu'une unité ou partie d'unité non résidentielle appartient à plus d'une sous-catégorie et que la valeur associée à une telle combinaison est inférieure à 25 M\$, elle est inscrite à la sous-catégorie correspondant à la part prédominante de sa valeur.

Sous-catégories d'immeubles non résidentiels: situations de mixité (suite)

- Dans le cas où la valeur associée à une telle combinaison est égale ou supérieure à 25 M\$, elle est répartie entre les sous-catégories au prorata de la valeur de chaque partie en représentant 30 % ou plus.
- Le seuil de 25 M\$ s'applique à la partie non résidentielle après application des règles de mixité non résidentielle et industrielle

Taux non résidentiels ou industriels distincts selon des tranches de valeur foncière (art. 244.64.9 LFM)

- Pour les catégories non résidentielle ou industrielle et pour chaque sous-catégorie non résidentielle, deux tranches de valeur visées par des taux différents peuvent être fixées
- La municipalité établit le seuil entre les deux tranches

Taux non résidentiels ou industriels distincts par tranches de valeurs foncière

- Le taux pour la tranche de valeur plus élevée ne peut excéder:
 - Le plafond du taux non résidentiel ou industriel
 - 133,3 % du taux de la tranche de valeur moins élevée
- Le taux de cette tranche ne peut être inférieur au taux de base

Section des exemples

Exemples 1 et 2

Détermination du taux maximal des immeubles non résidentiels et industriels (plafonds)

Hypothèses

- Municipalité de moins de 5 000 habitants (hors aggro.)
- Taux de base (TB): 0,9000 \$ du 100 \$
- Taux global de taxation (TGT): 1,2250 \$ du 100 \$

Exemple 1

Règles antérieures : détermination du taux non résidentiel (TNR) maximal à partir d'un multiple du TGT (municipalité de moins de 5000 habitants)

Taux global de taxation (TGT) (\$ du 100\$)	Coefficient	Maximum du TNR (\$ du 100\$)
1,2250	X 3,00	= 3,6750

Exemple 1 (suite)

Nouvelles règles : détermination du taux de taxe non résidentiel (TNR) maximal à partir d'un multiple du TB (municipalité de moins de 5000 habitants)

Taux de Base (TB) (\$ du 100\$)	Coefficient	Maximum du TNR (\$ du 100\$)
0,9000	X 4,10	= 3,6900

Exemple 2

Règles antérieures : détermination du taux de taxe industriel (TIND) maximal à partir d'un multiple du TGT (municipalité de moins de 5000 habitants)

Taux global de taxation (TGT) (\$ du 100\$)	Coefficient	Maximum du TIND(\$ du 100\$)
1,2250	3,00	3,6750

Exemple 2 (suite)

Nouvelles règles : détermination du taux de taxe industriel (TIND) maximal à partir d'un multiple du TB (municipalité de moins de 5000 habitants)

Taux de base (TB) (\$ du 100\$)	Coefficient	Maximum du TIND (\$ du 100\$)
0,9000	X 4,50	= 4,0500

Exemple 2 (suite)

Maximum du taux industriel (TIND):

Le taux industriel ne peut excéder le plus petit des deux taux suivant:

- Taux non résidentiel (TNR) x 133,3% = 3,1000 \$ X 133,3 % = 4,1323 \$
- Taux de Base (TB) x coefficient industriel = 0,9000 \$ X 4,50 = 4,0500 \$

Il ne peut être inférieur au plus élevé des taux suivants:

- Taux de base (TB): 0,9000 \$
- TNR X 66,6%: 3,1000 X 66,6% = 2,0650 \$

Note: Le coefficient de déplacement fiscal ne s'applique plus.

Exemple 3

Règles antérieures : détermination du taux maximal des immeubles de 6 logements et plus

Taux de base (TB) (\$ du 100\$)	Pourcentage (%)	Maximum du taux 6 logements et plus (\$ du 100\$)
0,9000	X 130,0	= 1,1700

Exemple 3 (suite)

Nouvelles règles : détermination du taux maximal des immeubles de 6 logements et plus

Taux de base (TB) (\$ du 100\$)	Pourcentage (%)	Maximum du taux 6 logement et plus (\$ du 100\$)
0,9000	X 133,3	= 1,1997

Exemple 4

Détermination du taux pouvant être appliqué aux terrains vagues desservis (TVD)

Hypothèse

Taux de base (TB): 0,9000 \$ du 100 \$

Règles maintenues : taux maximal pouvant atteindre le double du taux de base

Taux de base (TB) (\$ du 100\$)	Coefficient	Maximum du taux TVD (\$ du 100\$)
0,9000	X 2,0	= 1,8000

Exemple 5

Détermination du taux maximal pouvant être appliqué aux immeubles agricoles

Hypothèse

- Taux de base (TB) 0,9000 \$ du 100 \$

Nouvelles règles : remplacement du coefficient de déplacement fiscal par un pourcentage d'écart par rapport au taux de base

Taux de base (TB) (\$ du 100\$)	Pourcentage (%)	Minimum du taux agricole (\$ du 100\$)
0,9000	X 66,6	= 0,5994

Exemple 6

Détermination des taux variés d'une taxe spéciale
(article 487.1 de la Loi sur les cités et villes)
(article 979.1 du Code municipal)

Hypothèses

- Municipalité de moins de 5 000 habitants (hors agglo)
- Taux de base de la taxe générale (TB): 0,9000 \$
- Taux non résidentiel de la taxe générale (TNR): 3,1000 \$
- Taux de base de la taxe spéciale (TBTS): 0,2000 \$

Exemple 6 (suite)

Notes :

Si une municipalité fixe des taux particuliers à certaines catégories d'immeubles pour sa taxe foncière générale :

- elle peut fixer quant à la taxe spéciale des taux particuliers aux mêmes catégories;
- les proportions entre les taux de la taxe foncière spéciale doivent alors correspondre à celles qui existent entre les taux de la taxe foncière générale;

Exemple 6 (suite)

- Pour assurer la neutralité du changement de la base de calcul du plafond non résidentiel (TB au lieu de TGT), une municipalité doit se prévaloir de ce pouvoir lorsque les taxes spéciales représentent une part significative du fardeau.

Exemple 6 (suite)

Calcul des proportions des taux de la taxe foncière générale

Catégorie	A (Taux fixé)	B (Taux de base)	Coefficient fixé ($C = A \div B$)
Non résidentielle	3,1000	0,9000	= 3,4444
Résiduelle	0,9000	0,9000	= 1,0000

Exemple 6 (suite)

Détermination des taux de la taxe foncière spéciale

Catégorie	Taux de base de la taxe spéciale	Coefficient	Taux de la taxe spéciale
Non résidentiel	0,2000	X 3,4444	= 0,6889
Résiduelle	0,2000	X 1,0000	= 0,2000

Exemple 6 (suite)

Note :

- Si la municipalité se prévaut du pouvoir prévu à l'article 244.49.1 de la LFM (règle d'harmonisation visant les municipalités issues de regroupements), on tient compte des proportions qui existent entre les taux particuliers théoriques (taux cibles) prévus dans cet article.

Exemple 7

Détermination du taux de taxe pouvant être appliqué à une sous-catégorie d'immeubles non résidentiels

Hypothèses

- Municipalité de moins de 5 000 habitants (hors aggro.)
- Taux de base (TB): 0,9000\$ du 100\$
- Taux non résidentiel maximal(plafond): $0,9000\$ \times 4,10 = 3,6900\$$
- La municipalité détermine une sous-catégorie pour les immeubles à bureau
- Taux de la sous catégorie de référence (TNRR) fixé par la municipalité:
3,1000\$

Exemple 7 (suite)

Minimum

Le taux de la sous-catégorie doit être égal ou supérieur au plus grand des taux suivants :

- Taux de base (TB) = 0,9000 \$
- 66,6% du TNRR = 3,1000 X 66,6% \$ = **2,0646 \$**

Maximum

Le taux de la catégorie ne peut excéder le plus petit des deux taux suivants :

- 133,3 % du TNRR = 3,1000 \$ x 133,3% = 4,1323 \$
- TB x coefficient non résidentiel = 0,9000 \$ x 4,10 = **3,6900 \$**

Exemple 8

Détermination du taux d'un immeuble de plus de 25 M\$ appartenant à plusieurs sous-catégories

- Répartition des valeurs

		Proportions (%)	
	M\$	Observées	Retenues
Totales:	35,0	100	100
Par sous-catégories:			
• De référence	12,0	34,3	40,0
• Bureaux	18,0	51,4	60,0
• Sous-total	30,0	85,7	100
• Hôtels	5,0	14,3	0*

* Non retenue (moins de 30%)

Exemple 8 (suite)

- Calcul du taux applicable à l'immeuble

		Total
Sous-catégorie de référence	3,1000\$ X 40%	1,2400\$
Sous catégorie bureaux	3,6900\$ X 60%	2,2100\$
Taux pondéré		3,4500\$

Exemple 9

Taux résidentiels ou industriels distinct par tranches de valeur foncière

Hypothèses

- Municipalité de moins de 5 000 habitants (hors agglo)
- Taux de base (TB) = 0,9000 \$ du 100 \$
- Taux non résidentiel maximal (plafond) = $0,9000 \times 4,10 = 3,6900$
- La municipalité applique la mesure à l'ensemble de la catégorie non-résidentielle.

Exemple 9

Détermination du taux de la tranche de valeur moins élevée

Minimum :

- Le taux doit être égal ou supérieur au taux de base : 0,9000 \$

Maximum :

Le taux ne peut excéder le plafond non résidentiel de suit:

- $0,9000 \$ \times 4,10 = \underline{3,6900 \$}$

Hypothèse

La municipalité retient un taux de 3,1000 \$ pour la tranche de valeur moins élevée

Exemple 9 (suite)

Détermination du taux de la tranche de valeur plus élevée

Minimum

- Le taux doit être supérieur à celui de la tranche de valeur moins élevée (3,1000 \$)

Maximum

Le moins élevé des taux suivants:

- 133,3% du taux de la tranche de valeur moins élevée:
 $3,1000 \times 133,3\% = 4,1323\$$
- Plafond non résidentiel: $0,9000\$ \times 4.10 = \mathbf{3,6900 \$}$

Exemple 9 (suite)

- Seules les municipalités ayant adopté une stratégie visant à réduire l'écart de fardeau fiscal entre les immeubles résidentiels et non résidentiels peuvent se prévaloir des dispositions de l'article 244.69 de la LFM. **Cette condition ne s'applique pas aux immeubles industriels.**

Questions