Montréal

ANNEXE

Renseignements complémentaires au compte de taxes municipales

Établissement de la valeur ajustée de l'exercice de 2011

Le 15 septembre 2010, la Ville de Montréal a déposé le rôle d'évaluation foncière. Il est en vigueur depuis le 1er janvier 2011 et sa durée est de trois ans. La Ville de Montréal, conformément à l'article 253.27 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1, a procédé à l'étalement de la variation des valeurs imposables découlant de l'entrée en vigueur du nouveau rôle. Aux fins de taxation, la variation entre la valeur totale de l'unité d'évaluation inscrite au rôle le 31 décembre 2010 et celle qui a pris effet le 1er janvier 2011 a été étalée sur trois ans.

Exemples d'étalement de variations de valeurs

Immeuble dont la valeur augmente

Valeur imposable au 31 décembre 2010	300 000 $
Valeur imposable inscrite au rôle 2011-2013	360 000 $
Variation de valeur	**60 000 $**

Exercice	Étalement de la variation de valeur		Valeur imposable ajustée
2011	**1/3 de la variation**	**20 000 $**	**320 000 $**
2012	2/3 de la variation	40 000 $	340 000 $
2013	3/3 de la variation	60 000 $	360 000 $

Immeuble dont la valeur baisse

Valeur imposable au 31 décembre 2010	300 000 $
Valeur imposable inscrite au rôle 2011-2013	270 000 $
Variation de valeur	**(30 000 $)**

Exercice	Étalement de la variation de valeur		Valeur imposable ajustée
2011	**1/3 de la variation**	**(10 000 $)**	**290 000 $**
2012	2/3 de la variation	(20 000 $)	280 000 $
2013	3/3 de la variation	(30 000 $)	270 000 $

Note : Pour l'établissement de la valeur ajustée des unités à l'égard desquelles doivent être payées des compensations pour services municipaux ou des compensations tenant lieu de taxes, la valeur non imposable est assimilée à une valeur imposable.

Pouvoirs d'imposition

La *Charte de la Ville de Montréal*, L.R.Q., c. C-11.4, la *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q., c. C-19 et la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1 contiennent les dispositions permettant à la Ville de Montréal d'imposer des taxes.

Base d'imposition

Il s'agit de la valeur de l'immeuble inscrite au rôle d'évaluation foncière ou de la valeur ajustée de 2011, à partir de laquelle sont fixés les montants des taxes foncières municipales. Toute modification apportée à l'immeuble durant la période couverte par le rôle 2011-2013 peut entraîner une révision de cette valeur et, par conséquent, de la base d'imposition.

Taxe foncière générale

La *Loi sur la fiscalité municipale* permet à toute municipalité locale de fixer plusieurs taux de la taxe foncière générale en fonction des catégories d'immeubles. La Ville de Montréal impose une taxe foncière générale à taux variés. Cette taxe s'applique à l'ensemble des immeubles imposables inscrits au rôle d'évaluation foncière.

Un taux par 100 $ de valeur imposable est fixé pour chacune des catégories d'immeubles suivantes :
- celle des **terrains vagues desservis**
- celle des **immeubles non résidentiels**
- celle des **immeubles de six logements ou plus**
- celle qui est **résiduelle** (principalement composée des immeubles de cinq logements ou moins). Il s'agit du **taux de base.**

Taxe sur les terrains vagues non desservis

Cette taxe est imposée à un taux par 100 $ de valeur imposable sur tout terrain vague non desservi qui constitue une unité d'évaluation. Elle s'ajoute à la taxe foncière générale.

Taxe spéciale relative au service de l'eau

Cette taxe est imposée aux fins du financement des dépenses reliées à la fourniture du service de l'eau.

Deux taux distincts ont été fixés par 100 $ de valeur imposable, selon les catégories d'immeubles suivantes :
- celle des immeubles non résidentiels
- celle des immeubles de six logements ou plus, des terrains vagues desservis et celle qui est résiduelle (principalement composée des immeubles de cinq logements ou moins).

Taxe spéciale relative au service de la voirie

Cette taxe est imposée aux fins du financement des dépenses reliées à la fourniture du service de la voirie.

Deux taux distincts ont été fixés par 100 $ de valeur imposable, selon les catégories d'immeubles suivantes :
- celle des immeubles non résidentiels
- celle des immeubles de six logements ou plus, des terrains vagues desservis et celle qui est résiduelle (principalement composée des immeubles de cinq logements ou moins).

Taxe sur les parcs de stationnement

Cette taxe vise les parcs de stationnement intérieurs et extérieurs situés dans deux secteurs. Le « secteur A » correspond au centre des affaires de Montréal tel que défini à l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4) et le « secteur B » correspond au centre-ville de Montréal tel que défini à l'article 8 du *Recueil des tarifs du transport privé par taxi*, Décision MPTC08-00275, 080804 ((2008) 140 G.O. II 4862), en excluant le secteur A.

La superficie brute du parc de stationnement comprend la surface occupée par les cases de stationnement ainsi que par des composantes telles les colonnes, les voies de circulation, les éléments qui séparent les cases, les guérites et les guichets, les dégagements et les aménagements paysagers. La superficie taxable d'un parc de stationnement situé dans un immeuble non résidentiel s'obtient en soustrayant 390 m^2 de sa superficie brute. La superficie taxable d'un parc de stationnement situé dans un immeuble appartenant à la fois à la catégorie des immeubles non résidentiels et à celle des terrains vagues desservis correspond à sa superficie brute. Il existe quatre taux d'imposition qui varient en fonction du secteur (A ou B) et de la localisation du stationnement (intérieur ou extérieur). Les taux de taxe sont appliqués à la superficie taxable du parc de stationnement.

Taxe relative aux services (arrondissement)

Il s'agit d'une compensation exigée des propriétaires des immeubles situés dans l'arrondissement ou d'une taxe imposée sur les immeubles imposables situés dans l'arrondissement en vertu d'un règlement adopté par le conseil d'arrondissement dans le but d'augmenter le niveau de ses services.

Taxe relative aux investissements (arrondissement)

Il s'agit d'une taxe foncière imposée aux propriétaires des immeubles situés dans l'arrondissement. Cette taxe sert à financer les emprunts effectués par les arrondissements, afin de réaliser des objets inscrits à leurs programmes d'immobilisations comme des travaux de réfection routière.

Taxe relative aux investissements (règlement 04-069 – arrondissement d'Anjou)

Il s'agit d'une taxe foncière imposée en fonction de la valeur foncière des immeubles situés dans l'arrondissement d'Anjou. Cette taxe sert au remboursement d'un emprunt de 464 000 $ ayant servi à divers travaux, tels l'éclairage, l'étude environnementale et l'acquisition d'équipement de pompage.

Améliorations locales

Les améliorations locales sont des travaux d'infrastructures comme l'aqueduc, l'égout, le pavage, les trottoirs. La taxe d'améliorations locales ne s'applique qu'aux propriétaires bénéficiant des travaux exécutés et est calculée soit sur la base de l'étendue en front de l'immeuble, soit en fonction de la superficie ou de la valeur de l'unité d'évaluation, ou encore selon une mixité de ces éléments.

Les versements annuels de cette taxe s'apparentent à ceux d'un financement, puisqu'ils comprennent le paiement d'une partie du capital auquel s'ajoutent les intérêts sur le solde. **Pour éviter d'assumer ces frais d'intérêt, vous pouvez en tout temps rembourser le solde de votre dette** (à l'exception des travaux exécutés en vertu de l'article 159 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Montréal*). Pour connaître les modalités de paiement, veuillez contacter le Réseau Accès Montréal.

D'autres renseignements importants sont fournis au verso. Ils concernent les modalités pour déposer une demande de révision administrative ainsi que des renseignements à l'intention des propriétaires d'immeubles non résidentiels.

Pour déposer une demande de révision administrative – Rôle d'évaluation foncière 2011-2013

Vous pouvez déposer une demande de révision administrative relativement à l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle d'évaluation foncière 2011-2013. Votre demande sera traitée par l'évaluateur de la Ville de Montréal et vous recevrez une réponse écrite aux motifs que vous aurez invoqués.

Pour être recevable, votre demande de révision administrative doit remplir les quatre (4) conditions suivantes :

1. Être faite sur le formulaire prescrit à cette fin.
2. **Être déposée avant le 1er mai 2011, date limite prescrite par la loi.**
3. Être accompagnée de la somme prescrite par le *Règlement sur les tarifs de l'agglomération de Montréal* (exercice financier 2011).

   Cette somme est payable en argent comptant, par chèque certifié, mandat-poste ou mandat de banque à l'ordre de la **Ville de Montréal**, ainsi que par carte de débit, Visa ou MasterCard.
4. **Être déposée en personne à l'un des lieux de dépôt du formulaire** de la Direction de l'évaluation foncière de la Ville de Montréal, du lundi au vendredi, de 9 h à midi et de 13 h à 16 h :
   255, boulevard Crémazie Est, 6e étage, Montréal
   7101, rue Jean-Talon Est, bureau 1110, Anjou
   1868, boulevard des Sources, bureau 500, Pointe-Claire

   ou être expédiée par courrier recommandé à l'adresse suivante :
   Direction de l'évaluation foncière - Ville de Montréal
   255, boulevard Crémazie Est, 6e étage, Montréal QC H2M 1M2

Pour tout renseignement se rapportant exclusivement aux inscriptions au rôle :
514 280-3825 (du lundi au vendredi, de 9 h à midi et de 13 h à 16 h) ou **ville.montreal.qc.ca/evalweb**

Renseignements à l'intention des propriétaires d'immeubles non résidentiels

En vertu de l'article 244.32 de la *Loi sur la fiscalité municipale,* L.R.Q., c. F-2.1, chaque unité d'évaluation appartenant à la catégorie des immeubles non résidentiels fait partie de l'une ou l'autre des classes énumérées au tableau qui suit, selon le pourcentage que représente, par rapport à la valeur imposable totale de l'unité, la partie non résidentielle de l'unité.

Tableau des classes d'immeubles non résidentiels

Classe	% de la valeur non résidentielle / valeur totale			% du taux
1A	Moins de 0,5 %			0,1 %
1B	0,5 %	ou plus et moins de	1 %	0,5 %
1C	1 %	ou plus et moins de	2 %	1 %
2	2 %	ou plus et moins de	4 %	3 %
3	4 %	ou plus et moins de	8 %	6 %
4	8 %	ou plus et moins de	15 %	12 %
5	15 %	ou plus et moins de	30 %	22 %
6	30 %	ou plus et moins de	50 %	40 %
7	50 %	ou plus et moins de	70 %	60 %
8	70 %	ou plus et moins de	95 %	85 %
9	95 %	ou plus et moins de	100 %	100 %
10	100 %	(unité entièrement « non résidentielle »)		100 %

Immeubles non résidentiels assujettis à un régime fiscal particulier

11	100 %	Assiette d'une voie ferrée située dans une cour visée à l'article 244.51 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.	40 %
12		CHSLD – établissement visé à l'article 244.52 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.	20 %

Exemple de détermination de la classe

- Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Valeur imposable totale de l'unité	500 000 $
Valeur imposable des parties « non résidentielles »	225 000 $

- Pourcentage de la valeur imposable non résidentielle

Valeur imposable non résidentielle	÷	Valeur imposable totale de l'unité d'évaluation	=	Pourcentage de la valeur imposable non résidentielle
225 000 $	÷	500 000 $	=	45 %

- Classe selon le pourcentage de la valeur imposable non résidentielle

  Au tableau des classes d'immeubles non résidentiels, le pourcentage de 45 % de la valeur imposable non résidentielle correspond à la classe 6, puisque ce pourcentage se situe entre 30 % ou plus et moins de 50 %.

Une unité d'évaluation appartenant à la catégorie des immeubles non résidentiels, quelle que soit sa classe, peut aussi appartenir à une autre catégorie d'immeubles. Par exemple, une unité peut appartenir à la fois à la catégorie des immeubles non résidentiels et à celle des immeubles de six logements ou plus si cette unité comporte à la fois un minimum de six logements et un ou plusieurs locaux non résidentiels.

Le taux de taxe foncière générale varie selon la ou les catégories d'immeubles et selon la classe d'immeubles non résidentiels dont l'immeuble fait partie.

Tableaux des combinaisons de taux – Unités d'évaluation non résidentielles ou mixtes

Les tableaux ci-dessous indiquent les combinaisons de taux de la taxe foncière générale, de la taxe spéciale relative au service de l'eau ou de la taxe spéciale relative au service de la voirie en fonction des classes d'immeubles non résidentiels et des catégories d'immeubles auxquelles les unités appartiennent.

Immeubles non résidentiels et de cinq logements ou moins (catégorie résiduelle)

Classe	% du taux	x	Taux de la cat. des imm. non résidentiels	+	% du taux	x	Taux de base	=	Taux par 100 $ de valeur imposable
1A	0,1 %	x	①	+	99,9 %	x	①	=	②
1B	0,5 %	x		+	99,5 %	x		=	
1C	1 %	x		+	99 %	x		=	
2	3 %	x		+	97 %	x		=	
3	6 %	x		+	94 %	x		=	
4	12 %	x		+	88 %	x		=	
5	22 %	x		+	78 %	x		=	
6	40 %	x		+	60 %	x		=	
7	60 %	x		+	40 %	x		=	
8	85 %	x		+	15 %	x		=	
9	100 %	x		+				=	
10	100 %	x		+				=	

Immeubles non résidentiels et de six logements ou plus

Classe	% du taux	x	Taux de la cat. des imm. non résidentiels	+	% du taux	x	Taux de la cat. des imm. de six log. ou +	=	Taux par 100 $ de valeur imposable
1A	0,1 %	x	①	+	99,9 %	x	①	=	②
1B	0,5 %	x		+	99,5 %	x		=	
1C	1 %	x		+	99 %	x		=	
2	3 %	x		+	97 %	x		=	
3	6 %	x		+	94 %	x		=	
4	12 %	x		+	88 %	x		=	
5	22 %	x		+	78 %	x		=	
6	40 %	x		+	60 %	x		=	
7	60 %	x		+	40 %	x		=	
8	85 %	x		+	15 %	x		=	
9	100 %	x		+				=	
10	100 %	x		+				=	

Immeubles non résidentiels et terrains vagues desservis

Classe	% du taux	x	Taux de la cat. des imm. non résidentiels	+	Taux de la cat. des terrains vagues desservis	–	Taux de base	=	Taux par 100 $ de valeur imposable
10	100 %	x	①	+	①	–	①	=	②

Immeubles non résidentiels assujettis à un régime fiscal particulier

Classe	% du taux	x	Taux de la cat. des imm. non résidentiels	+	% du taux	x	Taux de base	=	Taux par 100 $ de valeur imposable
11	40 %	x	①	+	60 %	x	①	=	②
12	20 %	x		+	80 %	x		=	

① : Les taux de la taxe foncière générale, de la taxe spéciale relative au service de l'eau et de la taxe spéciale relative au service de la voirie sont indiqués au recto du compte sous la rubrique **Détail du compte.**

Notez que le taux de la taxe spéciale relative au service de l'eau ainsi que le taux de la taxe spéciale relative au service de la voirie utilisés pour les immeubles non résidentiels faisant partie des classes 11 et 12 sont les mêmes que ceux de la catégorie des immeubles non résidentiels.

② : Le taux de taxe résultant de ce calcul est indiqué au recto du compte sous la rubrique **Taux.**

16.50.922-1 (01-2011) V