Montréal

ANNEXE

Renseignements complémentaires au compte de taxes municipales

Établissement de la valeur ajustée de l'exercice 2020

Le 11 septembre 2019, la Ville de Montréal a déposé le rôle d'évaluation foncière. Il est en vigueur depuis le 1er janvier 2020 et sa durée est de trois ans. La Ville de Montréal, conformément à l'article 253.27 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1), a procédé à l'étalement de la variation des valeurs imposables découlant de l'entrée en vigueur du nouveau rôle. Ainsi, la variation entre la valeur totale de l'unité d'évaluation inscrite au rôle le 31 décembre 2019 et la valeur qui a pris effet le 1er janvier 2020 a été étalée sur trois ans. Aux fins de taxation, c'est cette valeur ajustée qui sert de base d'imposition.

Exemples d'étalement de variations de valeurs

Immeuble dont la valeur augmente

Valeur imposable au 31 décembre 2019	300 000 $
Valeur imposable inscrite au rôle 2020-2022	360 000 $
Variation de valeur	**60 000 $**

Exercice	Étalement de la variation des valeurs		Valeur imposable ajustée
2020	1/3 de la variation	20 000 $	320 000 $
2021	2/3 de la variation	40 000 $	340 000 $
2022	**3/3 de la variation**	**60 000 $**	**360 000 $**

Immeuble dont la valeur diminue

Valeur imposable au 31 décembre 2019	300 000 $
Valeur imposable inscrite au rôle 2020-2022	270 000 $
Variation de valeur	**(30 000 $)**

Exercice	Étalement de la variation des valeurs		Valeur imposable ajustée
2020	1/3 de la variation	(10 000 $)	290 000 $
2021	2/3 de la variation	(20 000 $)	280 000 $
2022	**3/3 de la variation**	**(30 000 $)**	**270 000 $**

Pouvoirs d'imposition

La *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C-11.4), la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) et la *Loi sur la fiscalité municipale* 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 lorsque les mesures de l'étalement s'appliquent, qui sert à établir les montants des taxes foncières municipales. Toute modification apportée à l'immeuble durant la période couverte par le rôle 2020-2022 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. Depuis 2019, la Ville de Montréal applique un régime de taux différenciés pour les immeubles non résidentiels selon la valeur foncière. La taxe foncière générale 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 : un taux pour la première tranche de valeur qui n'excède pas 625 000 $ et un taux pour la tranche de valeur qui excède 625 000 $
- 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. Un taux par 100 $ de valeur imposable est fixé selon les catégories d'immeubles suivantes :

- celle des immeubles non résidentiels
- celle des immeubles de six logements ou plus
- celle 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. Un taux par 100 $ de valeur imposable est fixé, 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 relative au financement de la contribution versée à l'Autorité régionale de transport métropolitain (ARTM)

Depuis 2019, cette taxe est imposée pour financer une partie de la contribution que la Ville de Montréal verse à l'ARTM, laquelle est responsable de planifier, d'organiser, de financer et de promouvoir les services de transport collectif pour la grande région métropolitaine. 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 les mêmes catégories d'immeubles que pour la taxe foncière générale.

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 projets inscrits à leurs programmes d'immobilisations comme des travaux de réfection routière.

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 dont la propriété bénéficie 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, métropole du Québec*). Pour connaître les modalités de paiement du solde en capital, veuillez contacter un point de service de la Ville de Montréal.

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

Taxe sur les parcs de stationnement

Cette taxe vise les parcs de stationnement intérieurs et extérieurs situés dans trois 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, métropole du Québec*. 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, en excluant le «secteur A» et le «secteur C». Le «secteur C» correspond à une partie du «secteur B» tel que défini dans le *Règlement concernant la taxe foncière sur les parcs de stationnement (exercice financier 2020)*.

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 rampes d'accès, 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. Les taux d'imposition varient en fonction du secteur (A, B ou C) et de la localisation du stationnement (intérieur ou extérieur). Les taux de taxe sont appliqués à la superficie taxable du parc de stationnement.

En vertu de l'article 244.32 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, 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, sa partie non résidentielle.

Tableau des classes d'immeubles non résidentiels

Classe	% de la valeur des parties non résidentielles / valeur totale			% aux taux non résidentiels
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*.	100 %
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 des parties non résidentielles / valeur totale

Valeur imposable des parties non résidentielles	÷	Valeur imposable totale de l'unité	=	Pourcentage de la valeur des parties non résidentielles / valeur totale
225 000 $		**500 000 $**		**45 %**

- Classe selon le pourcentage

  Au tableau des classes d'immeubles non résidentiels, le pourcentage de 45 % correspond à la classe 6.

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 un minimum de six logements en plus d'un ou plusieurs locaux non résidentiels.

MIXTE
Papier
FSC FSC® C103925