

La taxation foncière dans le contexte du dépôt d'un nouveau rôle



**Présentation à la Commission du conseil d'agglomération
sur les finances et l'administration**

19 septembre 2006

Plan de la présentation

- ✓ Évaluation foncière et fiscalité municipale
- ✓ Les transferts fiscaux
- ✓ Options afin d'atténuer les transferts fiscaux
- ✓ Conclusion



Évaluation foncière et fiscalité municipale



Le nouveau rôle d'évaluation foncière, déposé le 13 septembre dernier, deviendra la base sur laquelle les comptes de taxes seront calculés au cours des années 2007, 2008 et 2009.

Plus de 75 % des revenus de la Ville proviennent du champ foncier.

Les transferts fiscaux

- Un exemple basé sur deux hypothèses :
 - Un taux de taxe
 - Des revenus de 2007 égaux à ceux de 2006

	2006	2007	
Revenus de taxes	1 991 M\$	1 991 M\$	
Valeur foncière imposable	113 257 M\$	147 300 M\$	+30 %
Taux de taxe	1,76 \$ / 100 \$	1,35 \$ / 100 \$	-23 %



Les transferts fiscaux

À la base, le dépôt d'un nouveau rôle n'entraîne pas une augmentation globale des revenus de taxes. Il peut toutefois engendrer des variations de la contribution de chaque contribuable. On parle alors de transferts fiscaux.

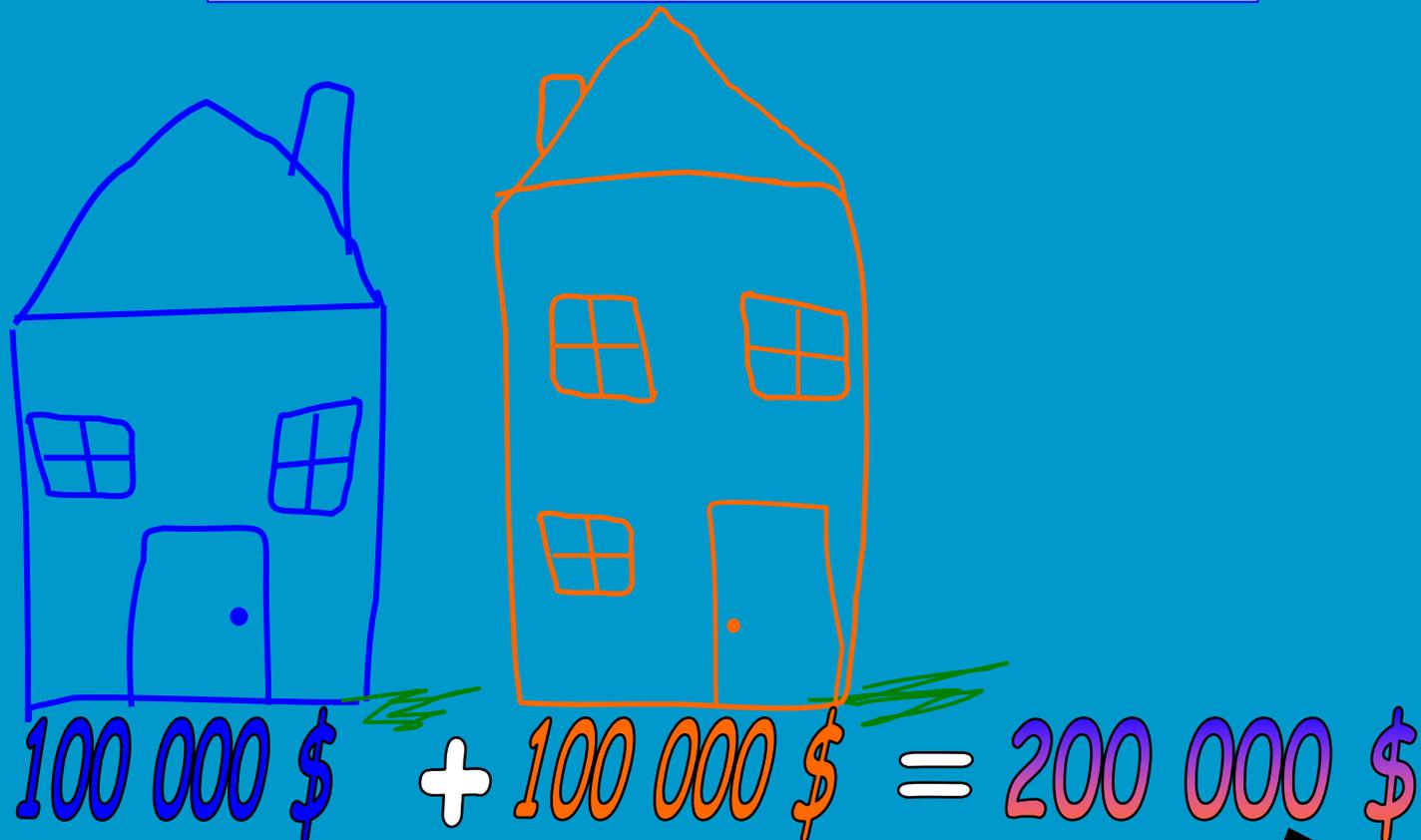
Trois types de transferts fiscaux :

1. Entre immeubles
2. Entre catégories d'immeubles
3. Entre quartiers



1. Les transferts fiscaux entre immeubles

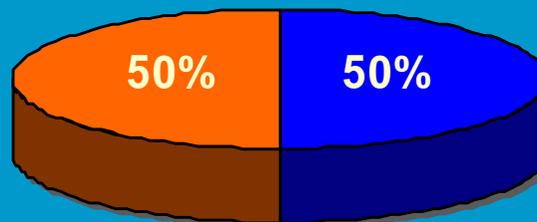
Valeur foncière de deux immeubles
composant une ville fictive en 2006



1. Les transferts fiscaux entre immeubles

Calcul des taxes foncières

Données de la municipalité	2006
Nombre d'immeubles	2
Revenus de taxes	2 000 \$
Valeur foncière imposable	200 000 \$
Taux de taxe	1,00 \$ / 100 \$
Compte de taxe de la maison bleue	1 000 \$
Compte de taxe de la maison orange	1 000 \$

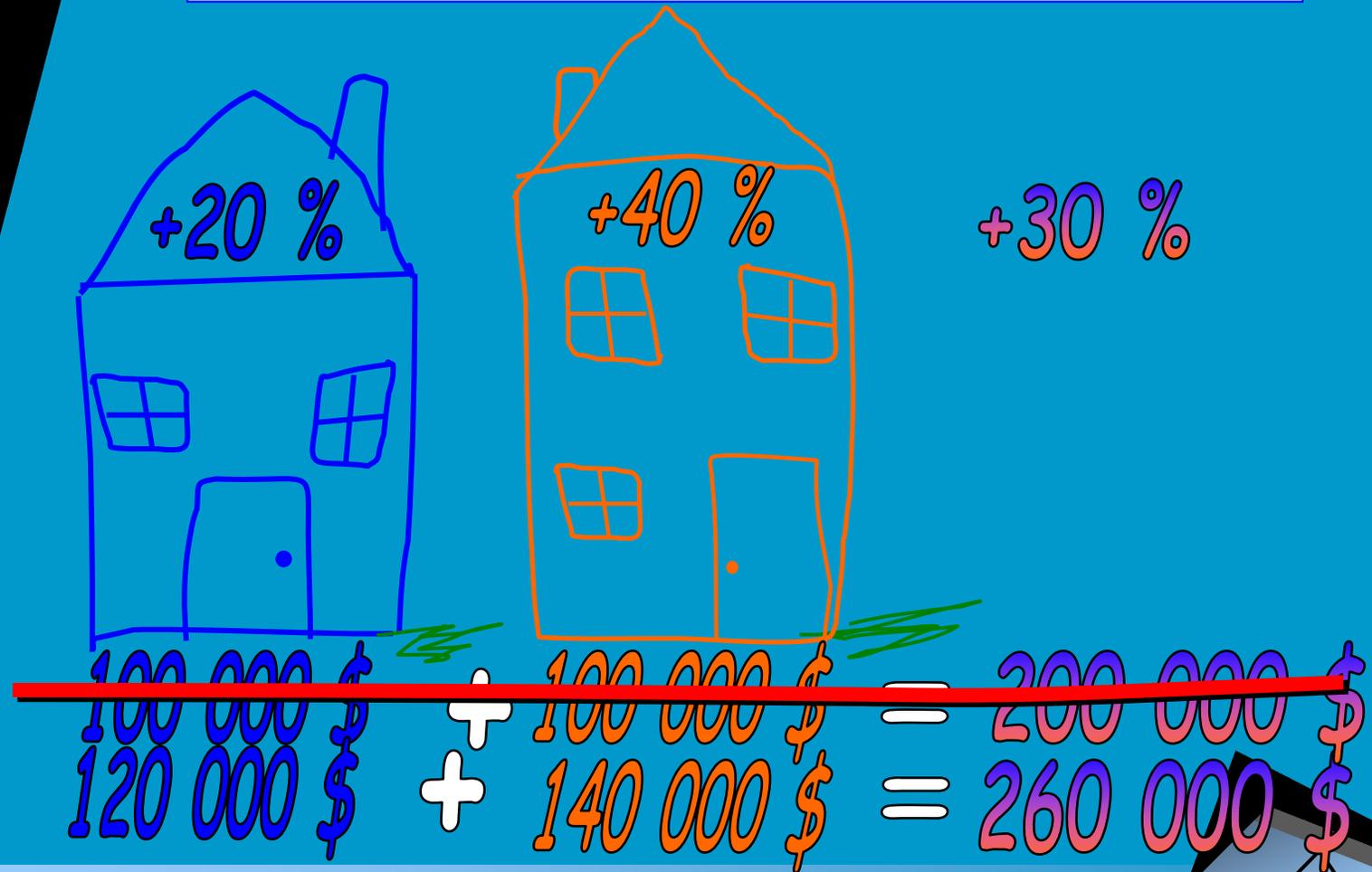


■ Maison bleue
 ■ Maison orange

$$100\ 000\ \$ + 100\ 000\ \$ = 200\ 000\ \$$$

1. Les transferts fiscaux entre immeubles

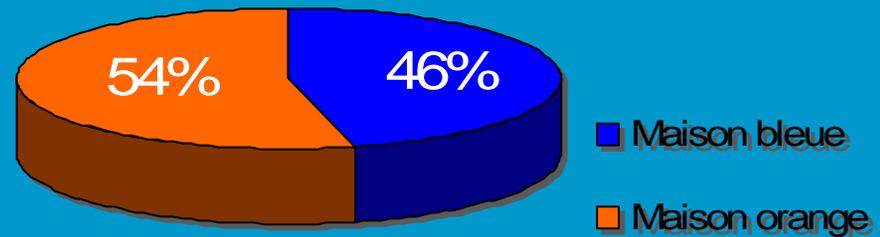
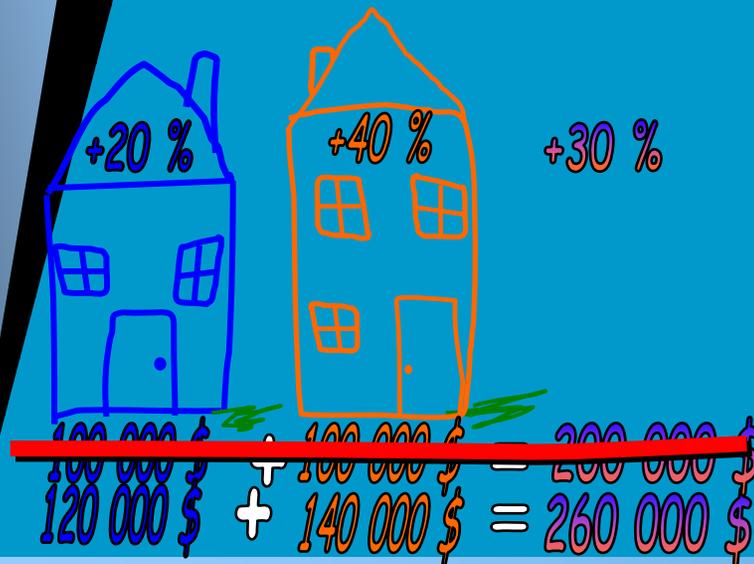
Actualisation des valeurs foncières de la municipalité lors du dépôt du rôle d'évaluation 2007-2009



1. Les transferts fiscaux entre immeubles

Calcul des taxes foncières

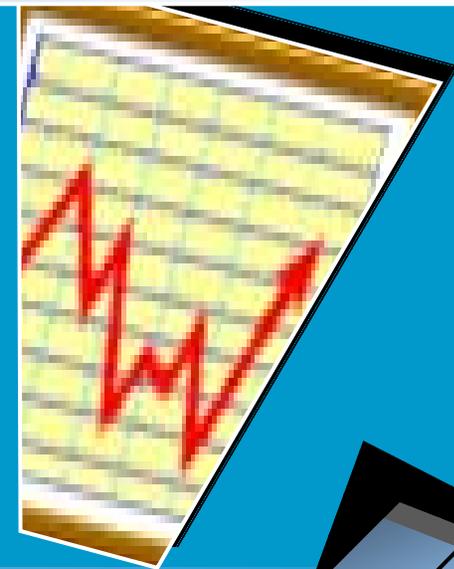
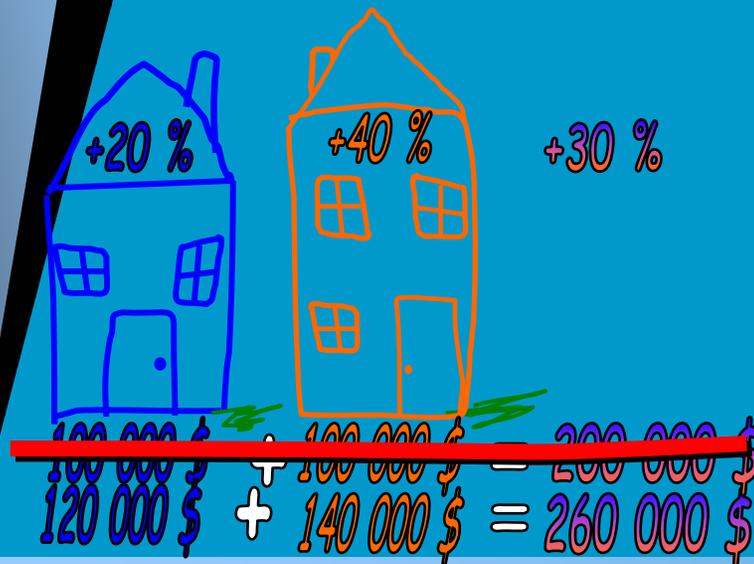
Données de la municipalité	2006	2007	Variation	Transferts fiscaux
Nombre d'immeubles	2	2	0	-
Revenus de taxes	2 000 \$	2 000 \$	0	-
Valeur foncière imposable	200 000 \$	260 000 \$	+ 30 %	-
Taux de taxe	1,00 \$ / 100 \$	0,77 \$ / 100 \$	- 23 %	-
Compte de taxe de la maison bleue	1 000 \$	923 \$	- 7,7 %	- 77 \$
Compte de taxe de la maison orange	1 000 \$	1 077 \$	+ 7,7 %	+ 77 \$



1. Les transferts fiscaux entre immeubles

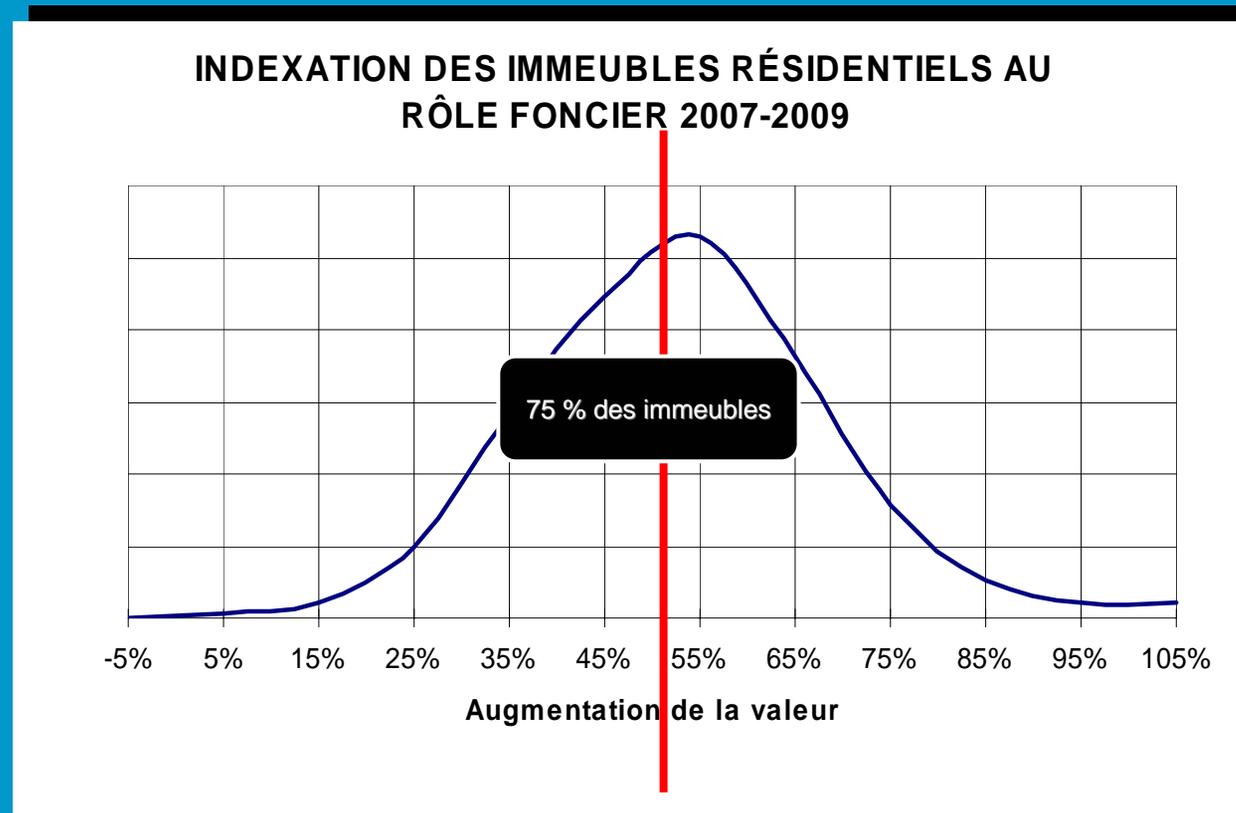
Un grand constat

Ce n'est pas l'ampleur de la hausse moyenne des évaluations qui entraîne les déplacements fiscaux, mais bien le manque d'uniformité dans les variations de valeurs (les écarts à la moyenne).



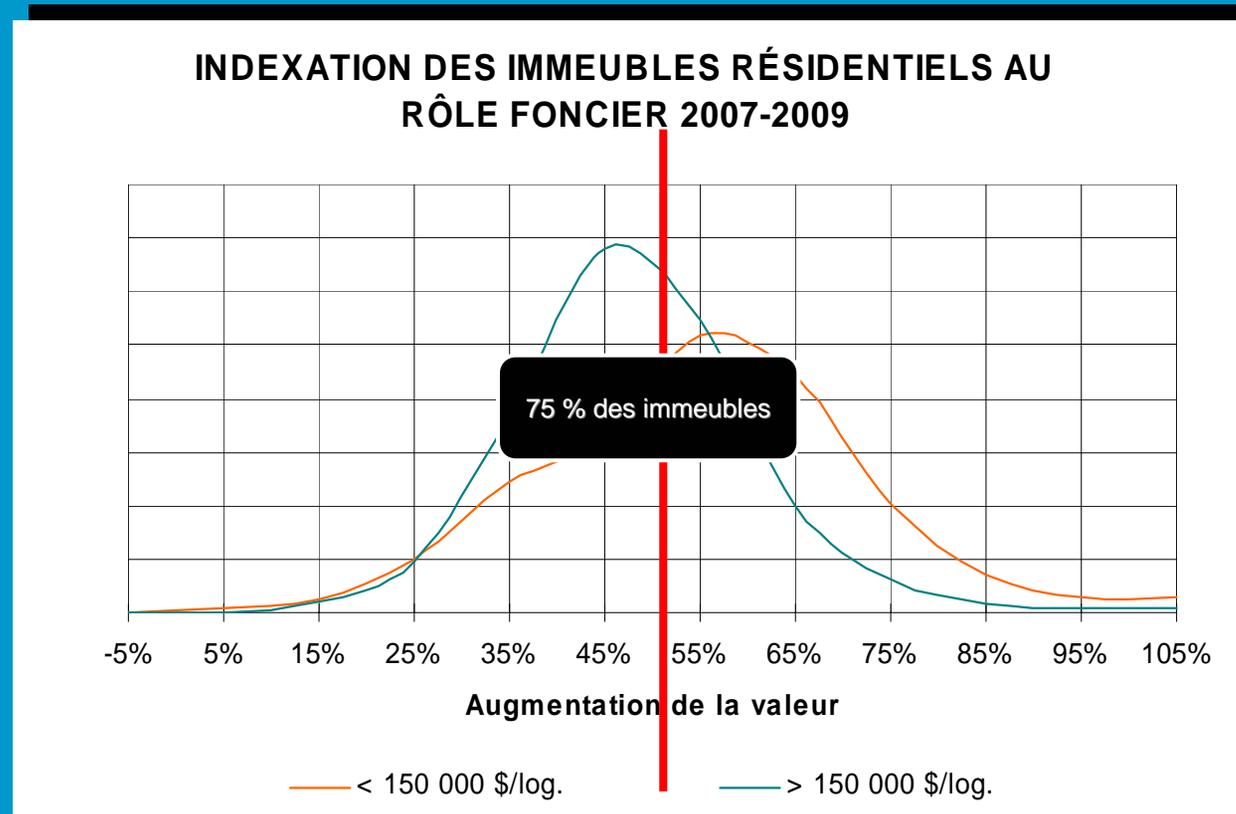
1. Les transferts fiscaux entre immeubles

Distribution des variations de valeurs résidentielles



1. Les transferts fiscaux entre immeubles

Distribution des variations de valeurs résidentielles



2. Les transferts fiscaux entre catégories d'immeubles

Cas d'une ville fictive composée de trois catégories d'immeubles

Données de la municipalité	2006	2007	Variation
Revenus de taxes	230 000 \$	230 000 \$	0
Taux de taxe (\$/100 \$ d'évaluation)	1,00 \$	0,75410 \$	-24,6%
Immeubles résidentiels	10 000 000 \$	15 000 000 \$	50,0%
Immeubles non résidentiels	8 000 000 \$	10 000 000 \$	25,0%
Immeubles institutionnels	5 000 000 \$	5 500 000 \$	10,0%
Total	23 000 000 \$	30 500 000 \$	32,6%

Dans le cas d'un taux de taxe unique, la répartition de la charge fiscale est établie en fonction du poids foncier de chaque catégorie d'immeubles.

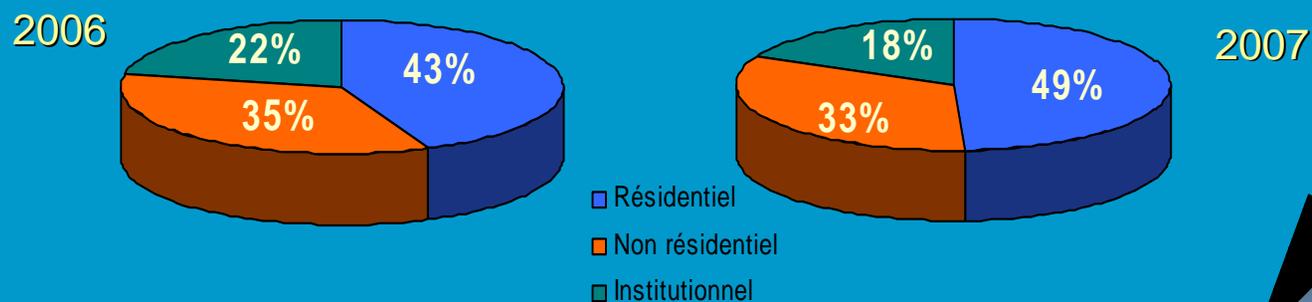
2. Les transferts fiscaux entre catégories d'immeubles

Calcul des taxes foncières par catégories d'immeubles

Données de la municipalité	2006	2007	Taxes à payer 2006	Taxes à payer 2007	Variation %
Revenus de taxes	230 000 \$	230 000 \$	-	-	-
Taux de taxe (\$/100 \$ d'évaluation)	1,00 \$	0,75410 \$	-	-	-
Immeubles résidentiels	10 000 000 \$	15 000 000 \$	100 000 \$	113 115 \$	13,1%
Immeubles non résidentiels	8 000 000 \$	10 000 000 \$	80 000 \$	75 410 \$	-5,7%
Immeubles institutionnels	5 000 000 \$	5 500 000 \$	50 000 \$	41 475 \$	-17,0%
Total	23 000 000 \$	30 500 000 \$	230 000 \$	230 000 \$	0,0%

Avec un taux unique, la contribution de chacune des catégories d'immeubles est modifiée et on obtient un transfert fiscal de 13 115 \$ vers la catégorie résidentielle.

Évolution de la charge fiscale avec un taux unique



3. Les transferts fiscaux entre quartiers

- Le phénomène de transferts fiscaux entre immeubles s'observe également à une échelle plus grande, soit à celle des quartiers.

Le nouveau rôle fait état d'une évolution différente des valeurs foncières d'un quartier à l'autre.

Cela implique une augmentation en pourcentage du poids fiscal des quartiers ayant connu une augmentation supérieure à la moyenne, de même qu'une diminution pour ceux ayant connu une augmentation inférieure à la moyenne.



Options afin d'atténuer les transferts fiscaux

- Outils existants
- Nouveaux outils demandés au gouvernement du Québec
- Autres propositions discutées dans certains médias



Outils existants

1. Étalement de la variation des valeurs sur trois ans
2. Taux variés selon les catégories d'immeubles
3. Immeubles institutionnels



1. Étalement de la variation des valeurs sur trois ans

- ✓ L'étalement permet de répartir sur trois ans l'augmentation ou la diminution de valeur entraînée par le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation.
- ✓ Cette méthode permet d'atténuer les transferts ***entre immeubles*** et, indirectement, ***entre catégories d'immeubles*** et ***entre quartiers***.



1. Étalement de la variation des valeurs sur trois ans

Démonstration du calcul de l'étalement

	Maison bleue	Maison orange
Données de base		
Valeur au rôle 2004-2006	100 000 \$	100 000 \$
Valeur au rôle 2007-2009	120 000 \$	140 000 \$
Variation de la valeur au rôle	20 000 \$	40 000 \$
Calcul de la valeur ajustée pour 2007		
Valeur au rôle 2004-2006	100 000 \$	100 000 \$
PLUS le tiers (33 %) de la variation de valeur	6 667 \$	13 333 \$
Valeur ajustée pour 2007	106 667 \$	113 333 \$
Valeur ajustée pour 2008	113 333 \$	126 667 \$
Valeur ajustée pour 2009	120 000 \$	140 000 \$

1. Étalement de la variation des valeurs sur trois ans

Impact de l'étalement sur la taxation

Comptes de taxe des maisons bleue et orange

Calculs en fonction de revenus municipaux fixes à 2 000 \$/an		Maison bleue	Maison orange
2006	En dollars	1 000 \$	1 000 \$
2007	En dollars	970 \$	1 030 \$
	Variations sur 1 an	-3,0%	3,0%
2008	En dollars	944 \$	1 056 \$
	Variations sur 1 an	-2,6%	2,5%
2009	En dollars	923 \$	1 077 \$
	Variations sur 1 an	-2,3%	2,0%
Variation sur 3 ans		(77) \$ -7,7%	77 \$ 7,7%



2. Taux variés selon les catégories d'immeubles

- ✓ Les rôles d'évaluation foncière révèlent que la croissance de la valeur marchande des immeubles fluctue différemment d'une catégorie à l'autre.
- ✓ Appliquer des taux de taxes différents d'une catégorie à l'autre permet de contrer les transferts fiscaux ***entre les catégories d'immeubles.***
- ✓ Cette méthode est très bien encadrée par la loi.



3. Immeubles institutionnels

- Modification législative liée aux compensations tenant lieu de taxes pour les immeubles parapublics, accordée à la demande des municipalités dans le cadre du Pacte fiscal 2007-2013.
- Cette modification permet de contrer les transferts **entre les catégories d'immeubles** institutionnels et non institutionnels.



Nouveaux outils demandés au gouvernement du Québec



1. Report pour une durée indéterminée de l'entrée en vigueur du prochain rôle d'évaluation
2. Prolongation de la durée du prochain rôle d'évaluation de trois à quatre ans
3. Introduction d'une nouvelle catégorie d'immeubles « 1 logement »
4. Bonification du programme de remboursement d'impôt foncier



1. Report pour une durée indéterminée de l'entrée en vigueur du prochain rôle

1. Cette option permettrait de laisser au marché immobilier le temps de se rééquilibrer de façon à éviter des transferts fiscaux ponctuels et massifs.
2. Cela donnerait le temps d'élaborer des solutions à long terme aux problèmes des brusques et importants transferts fiscaux.



2. Prolongation de la durée du prochain rôle d'évaluation de trois à quatre ans

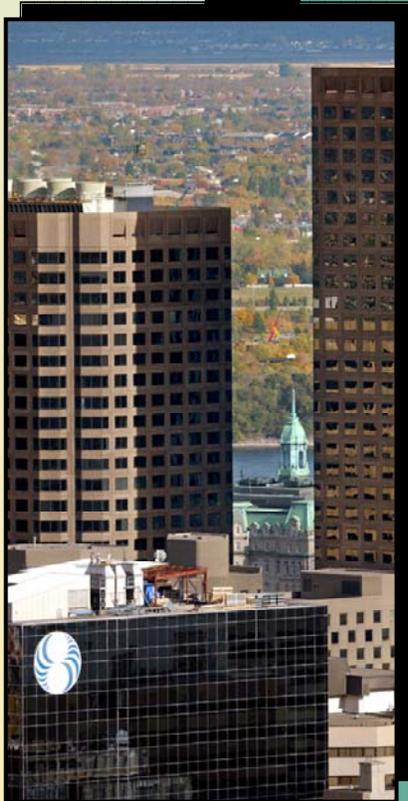
Impact du passage de l'étalement sur 3 ans à l'étalement sur 4 ans

Calculs en fonction de revenus municipaux fixes à 2 000 \$ par année	Maison bleue		Maison orange	
	Étalement sur 4 ans	Étalement sur 3 ans	Étalement sur 4 ans	Étalement sur 3 ans
2006 En dollars	1 000 \$	1 000 \$	1 000 \$	1 000 \$
2007 En dollars <i>Variations sur 1 an</i>	977 \$ -2,3%	970 \$ -3,0%	1 023 \$ 2,3%	1 030 \$ 3,0%
2008 En dollars <i>Variations sur 1 an</i>	957 \$ -2,1%	944 \$ -2,6%	1 043 \$ 2,0%	1 056 \$ 2,5%
2009 En dollars <i>Variations sur 1 an</i>	939 \$ -1,9%	923 \$ -2,3%	1 061 \$ 1,7%	1 077 \$ 2,0%
2010 En dollars <i>Variations sur 1 an</i>	923 \$ -1,7%	-	1 077 \$ 1,5%	-
Variation totale	(77) \$ -7,7%	(77) \$ -7,7%	77 \$ 7,7%	77 \$ 7,7%

3. Introduction d'une nouvelle catégorie d'immeubles « 1 logement »

Dispositions actuelles :

- Immeubles résidentiels
 - ✓ Taux pour les immeubles de 5 logements et moins
 - ✓ Taux pour les immeubles de 6 logements et plus
- Taux pour immeubles non résidentiels



3. Introduction d'une nouvelle catégorie d'immeubles « 1 logement »

Comportement très différent de la valeur des demeures unifamiliales face aux autres types d'immeubles

Variations des valeurs foncières par types d'immeubles de la catégorie 5 logements et moins (agglomération)

Types d'immeubles	Variations
Unifamilial	43,5 %
Duplex	56,8 %
Triplex	55,0 %
4 et 5 logis	59,5 %

L'utilisation d'un taux « 1 logement » permet d'éviter les transferts fiscaux aux dépens du 2 à 5 logements

4. Bonification du programme de remboursement d'impôt foncier

- Ce programme permettrait d'aider une clientèle à revenu fixe et limité :
 - ✓ *Personnes âgées*
 - ✓ *Prestataires de la sécurité du revenu*
 - ✓ *Étudiants*
- Ce programme ne relève pas de la mission de la Ville de Montréal.



Autres propositions discutées dans certains médias

- ✓ *Taxation basée sur la valeur des terrains*
- ✓ *Actualisation de la valeur d'un immeuble lors de sa vente et indexation au marché*
- ✓ *Taxation des catégories d'immeubles résidentiels et non résidentiels au même taux*
- ✓ *Taxation à partir de rôles annuels*
- ✓ *Obtention de nouvelles sources de revenus*



Taxation basée sur la valeur des terrains

- ✓ La justification d'une telle approche est discutable pour une ville comme Montréal
- ✓ Système actuel appliqué partout en Amérique du Nord
- ✓ Transformation envisageable si appliquée partout au Canada, voire sur l'ensemble du continent
- ✓ Entraînerait de sérieux problèmes d'équité
- ✓ Poserait problème à l'étape de l'évaluation

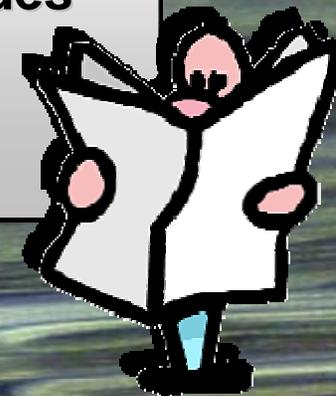
Montréal 



Actualisation de la valeur d'un immeuble à sa vente et indexation au marché

- ✓ **Création d'une taxation à deux niveaux entraînant des iniquités...**
 - ✓ **Entre propriétaires fonciers**
 - ✓ **Entre locataires**
- ✓ **Hausse brusque du compte de taxes lors de la vente**
- ✓ **Pression importante sur les loyers lors de la vente**
- ✓ **Fiabilité de l'évaluation inférieure aux méthodes actuelles**
- ✓ **Non-respect du principe d'équité**

Montréal 



Taxation des catégories d'immeubles résidentiels et non résidentiels au même taux

- ✓ Utilisation des taux variés très répandue au Québec, au Canada et à l'étranger
- ✓ Reconnaissance de la plus grande consommation de services municipaux des immeubles non résidentiels
- ✓ Développement actuel de méthodes visant à mieux évaluer la consommation de certains services municipaux

➤ Ex. : Installation de compteurs d'eau dans les immeubles non résidentiels



Taxation à partir de rôles annuels

- ✓ Donnerait un portrait davantage à jour du marché immobilier qui se reporterait sur la justesse de la taxation foncière
- ✓ Entraînerait des coûts supplémentaires d'évaluation
- ✓ N'atténuerait pas nécessairement mieux les transferts fiscaux que la méthode de l'étalement



Montréal 

Taxation à partir de rôles annuels

Étalement versus rôle annuel

Maison orange	Étalement		Rôle annuel	
	Valeurs	Variations	Valeurs	Variations
2006	100 000 \$	-	100 000 \$	-
2007	113 333 \$	13 333 \$	120 000 \$	20 000 \$
2008	126 667 \$	13 333 \$	115 000 \$	(5 000) \$
2009	140 000 \$	13 333 \$	140 000 \$	25 000 \$
Var. globale	-	40 000 \$	-	40 000 \$



Obtention de nouvelles sources de revenus

- ✓ Objectif clairement identifié par les autorités de Montréal et partagé par les autres villes québécoises qui cherchent à diminuer leur dépendance à l'égard de la taxation foncière
- ✓ Pourparlers continus entre la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec à ce sujet
- ✓ Exemple cité dans les médias : transfert d'un point de pourcentage de la TVQ ou de la TPS
 - *Permettrait à Montréal de bénéficier de sa propre croissance économique*



Plus récemment...

Montréal 

PRESSE MONTRÉAL MARDI 19 SEPTEMBRE 2006



MICHÈLE OUIMET

Le casse-tête du maire Tremblay

Le nouveau rôle d'évaluation déposé par la Ville de Montréal la semaine dernière est passé complètement inaperçu. Les citoyens ne réalisent pas que les évaluations risquent de s'arracher les cheveux lorsque leur compte de taxes atterrira dans leur boîte aux lettres. La valeur du triplex à Verdun, par exemple, a bondi de

L'Ouest est plus riche que l'Est. Une maison unifamiliale vaut en moyenne 162 000\$ à Montréal-Est, 277 600\$ à Montréal, 663 600\$ à Saint-Jacques et plus de 1

de taxes avec une certaine impatience. Une impatience justifiée. L'administration Tremblay est coincée. Que faire avec cet épineux problème? Le refiler au gouvernement classique.

dans le ciel. Pourquoi cet étonnement des élus?

Montréal propose d'étaler le rôle sur quatre ans et non sur trois. Solution peu originale. Au lieu de subir la hausse d'un coup, elle sera distillée à petites doses pendant quatre ans. Le résultat restera le même: le compte va exploser et les propriétaires vont sûrement refiler, en tout ou en partie, la hausse à leurs locataires.

Il existe d'autres solutions que Montréal n'a pas explorées. La Ville peut jouer avec les taux. Une maison dont la valeur est supérieure de 10% à la moyenne, par exemple, pourrait bénéficier d'un taux moins élevé, réduisant du même coup son compte de taxes.

Montréal demande souvent à Québec de régler ses problèmes en lui quêtant de l'argent ou en pleurnichant dans ses jupes. À elle de trouver une solution sans égarer le contribuable.

COUJRIEL

Pour joindre notre chroniqueuse: michele.ouimet@lapresse.ca

Il existe d'autres solutions que Montréal n'a pas explorées. La Ville peut jouer avec les taux. Une maison dont la valeur est supérieure de 10% à la moyenne, par exemple, pourrait bénéficier d'un taux moins élevé, réduisant du même coup son compte de taxes.

Conclusion

- Une valeur en croissance au rôle d'évaluation foncière représente un indicateur positif de la santé économique de l'île de Montréal et une augmentation de la valeur des actifs immobiliers de ses citoyens.

Les variations des valeurs foncières entraînent cependant des déplacements fiscaux (modifications à la hausse ou à la baisse de la contribution de chacun des contribuables).

Les choix budgétaires des élus sont d'autres facteurs majeurs entrant dans l'établissement des taux de taxation.



Service des finances
Direction des revenus et de la planification fiscale

Septembre 2006



C't'une Bin
Productions©

Service des finances