

## Renseignements complémentaires au compte de taxes municipales

### Établissement de la valeur ajustée de l'exercice de 2009

Le 13 septembre 2006, la Ville de Montréal a déposé le rôle d'évaluation foncière. Il est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 et sa durée est de quatre ans. La Ville de Montréal, conformément à l'article 253.27 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., chapitre 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 2006 et celle qui a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2007 a été étalée sur quatre ans.

### Exemples d'étalement de variations de valeurs

#### Immeuble dont la valeur augmente

Valeur imposable au 31 décembre 2006	200 000 \$
Valeur imposable inscrite au rôle 2007-2010	240 000 \$
<b>Variation de valeur</b>	<b>40 000 \$</b>

Exercice	Étalement de la variation de valeur		Valeur imposable ajustée
2007	1/4 de la variation	10 000 \$	210 000 \$
2008	1/2 de la variation	20 000 \$	220 000 \$
<b>2009</b>	<b>3/4 de la variation</b>	<b>30 000 \$</b>	<b>230 000 \$</b>
2010	4/4 de la variation	40 000 \$	240 000 \$

#### Immeuble dont la valeur baisse

Valeur imposable au 31 décembre 2006	200 000 \$
Valeur imposable inscrite au rôle 2007-2010	180 000 \$
<b>Variation de valeur</b>	<b>(20 000 \$)</b>

Exercice	Étalement de la variation de valeur		Valeur imposable ajustée
2007	1/4 de la variation	(5 000 \$)	195 000 \$
2008	1/2 de la variation	(10 000 \$)	190 000 \$
<b>2009</b>	<b>3/4 de la variation</b>	<b>(15 000 \$)</b>	<b>185 000 \$</b>
2010	4/4 de la variation	(20 000 \$)	180 000 \$

**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 de l'évaluation foncière ou de la valeur ajustée de 2009, 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 2007-2010 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 :

- 1- celle des **terrains vagues desservis**
- 2- celle des **immeubles non résidentiels**
- 3- celle des **immeubles de six logements ou plus**
- 4- celle qui est **résiduelle** (principalement composée des immeubles de cinq logements ou moins) : **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 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 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 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 des 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 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, soit 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 propriétaires d'immeubles non résidentiels.**

## 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 ou la partie résidentielle lorsque l'exploitant de cette partie de l'immeuble doit être titulaire d'une attestation délivrée en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*, L.R.Q., c. E-14.2.

### 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 <i>Loi sur la fiscalité municipale</i> .	40 %
12		CHSLD – établissement visé à l'article 244.52 de la <i>Loi sur la fiscalité municipale</i> .	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 taxe foncière générale, de taxe spéciale relative au service de l'eau ou de 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 résidentiels									
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							
1C	1 %	x							
2	3 %	x							
3	6 %	x							
4	12 %	x							
5	22 %	x							
6	40 %	x							
7	60 %	x							
8	85 %	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							
1C	1 %	x							
2	3 %	x							
3	6 %	x							
4	12 %	x							
5	22 %	x							
6	40 %	x							
7	60 %	x							
8	85 %	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							

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 uniquement 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**.