

# Effets des dépôts de rôle sur les charges fiscales des contribuables

Présentation à l'intention des membres de  
la Commission permanente  
sur les finances et l'administration

Le 24 mai 2012

Montréal 



# Plan de présentation

- Évaluation foncière
- Fiscalité municipale
- Transferts fiscaux lors des dépôts de rôle
- Outils existants pour atténuer les transferts fiscaux
- Démarches récentes de citoyens auprès du gouvernement du Québec
- Démarches précédentes de citoyens auprès des instances de la Ville de Montréal
- Mécanismes existants ailleurs



# Évaluation foncière

## Contexte juridique

- ▶ Loi sur la fiscalité municipale (L.F.M.)
- ▶ Règlements correspondants :
  - ◆ Règlement sur le rôle;
  - ◆ Règlement sur la proportion médiane;
  - ◆ Etc.
- ▶ Manuel d'évaluation foncière du Québec (MÉFQ)
- ▶ Normes professionnelles de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (O.É.A.Q.)

## Dispositions pertinentes :

- Confection des rôles (*L.F.M. art. 14*)
  - ▶ L'évaluateur dresse un nouveau rôle d'évaluation tous les trois ans pour trois exercices financiers
  
- Valeur au rôle (*L.F.M. art. 42*)
  - ▶ Le rôle indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle
  - ▶ Les valeurs doivent tendre à représenter une même proportion des valeurs réelles des unités d'évaluation

- Valeur réelle (*L.F.M. art. 43*) :
  - ▶ Valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable...lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :
    - ◆ le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter..., mais n'y sont pas obligés; et
    - ◆ ...sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation... qui peut en être faite et des conditions du marché immobilier

## ■ Date de référence

- ▶ ...on tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des conditions du marché...au 1<sup>er</sup> juillet du deuxième exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle est fait...(*L.F.M. art. 46*)
  - Rôle 2004 à 2006 : 1<sup>er</sup> juillet 2002
  - Rôle 2007 à 2010 : 1<sup>er</sup> juillet 2005
  - Rôle 2011 à 2013 : 1<sup>er</sup> juillet 2009
  
- ▶ Les valeurs déposées pour un rôle, (sauf exception) demeurent inchangées pour les exercices financiers pour lesquels il est confectionné

- Équilibrage du rôle
  - ▶ L'évaluateur doit, lorsqu'il dresse un rôle, effectuer une équilibrage (*L.F.M. art. 46.1*)
  - ▶ Modifier les valeurs pour qu'elles représentent une même proportion de la valeur réelle, à la nouvelle date de référence
  
- Proportion médiane
  - ▶ La proportion médiane d'un rôle...doit être d'au moins 95 % et d'au plus 105 % (*Règl. sur le rôle d'évaluation foncière*)
  
- L'évaluateur dépose les rôles à 100 % de leur valeur réelle

## Impacts du dépôt d'un nouveau rôle

- Conséquences de l'équilibration :
  - ▶ La variation de valeur peut être différente selon les secteurs ou les catégories d'immeubles
  - ▶ La variation des valeurs est le reflet de l'évolution du marché immobilier
    - ◆ Loi de l'offre et de la demande
    - ◆ Appréciation des valeurs plus marquée pour les secteurs et catégories d'immeubles en forte demande
  - ▶ L'évaluateur observe le marché, il en fait la lecture et ajuste les valeurs au rôle

# La confection des rôles d'évaluation (suite)

## ■ Variations de valeurs par arrondissements au dépôt du rôle 2011

Arrondissement	Nombre d'unités d'évaluation	Résidentiel		Non résidentiel		Total	
		Valeur totale	% variation	Valeur totale	% variation	Valeur totale	% variation
05 Outremont	6 060	4 107 785 100 \$	24,0%	726 618 700 \$	19,2%	4 834 403 800 \$	23,2%
09 Anjou	12 996	3 307 900 225 \$	22,1%	1 767 640 609 \$	18,5%	5 075 540 834 \$	20,8%
12 Verdun	19 841	6 316 509 647 \$	23,6%	1 348 913 507 \$	20,5%	7 665 423 154 \$	23,0%
14 Saint-Léonard	13 116	5 628 910 010 \$	20,1%	1 725 938 706 \$	21,7%	7 354 848 716 \$	20,5%
15 Saint-Laurent	25 010	7 661 928 248 \$	21,4%	6 108 885 428 \$	16,7%	13 770 813 676 \$	19,2%
16 Montréal-Nord	13 941	4 523 197 640 \$	18,9%	1 170 567 003 \$	18,4%	5 693 764 643 \$	18,8%
17 LaSalle	17 489	5 624 405 965 \$	24,4%	1 863 819 108 \$	21,8%	7 488 225 073 \$	23,7%
19 Ville-Marie	30 410	10 194 590 419 \$	22,4%	22 446 702 261 \$	19,4%	32 641 292 680 \$	20,3%
20 Le Sud-Ouest	17 944	4 974 044 817 \$	32,2%	2 367 808 231 \$	27,5%	7 341 853 048 \$	30,6%
21 Le Plateau Mont-Royal	23 778	9 680 318 615 \$	35,6%	3 567 668 608 \$	32,3%	13 247 987 223 \$	34,7%
22 Mercier – Hochelaga – Maisonneuve	28 792	9 028 068 441 \$	27,2%	3 279 167 417 \$	19,3%	12 307 235 858 \$	25,0%
23 Ahuntsic – Cartierville	27 849	10 244 763 261 \$	24,8%	4 221 859 934 \$	20,1%	14 466 623 195 \$	23,4%
24 Rosemont – La Petite-Patrie	27 992	9 897 582 041 \$	29,4%	3 044 268 318 \$	25,4%	12 941 850 359 \$	28,4%
25 Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension	23 861	7 771 167 248 \$	26,6%	2 783 647 921 \$	23,7%	10 554 815 169 \$	25,8%
27 Lachine	11 555	3 159 873 616 \$	26,9%	1 783 724 018 \$	20,2%	4 943 597 634 \$	24,4%
31 Pierrefonds – Roxboro	20 756	5 687 272 520 \$	19,8%	787 897 506 \$	23,0%	6 475 170 026 \$	20,2%
32 L'Île-Bizard – Sainte-Geneviève	6 440	2 056 214 816 \$	21,1%	179 151 915 \$	18,8%	2 235 366 731 \$	20,9%
33 Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles	32 882	8 246 561 796 \$	24,5%	2 610 428 509 \$	23,2%	10 856 990 305 \$	24,2%
34 Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce	25 155	12 450 575 530 \$	23,1%	5 047 520 436 \$	16,2%	17 498 095 966 \$	21,0%
<b>Total</b>	<b>385 867</b>	<b>130 561 669 955 \$</b>	<b>25,0%</b>	<b>66 832 228 135 \$</b>	<b>20,6%</b>	<b>197 393 898 090 \$</b>	<b>23,5%</b>

# La confection des rôles d'évaluation

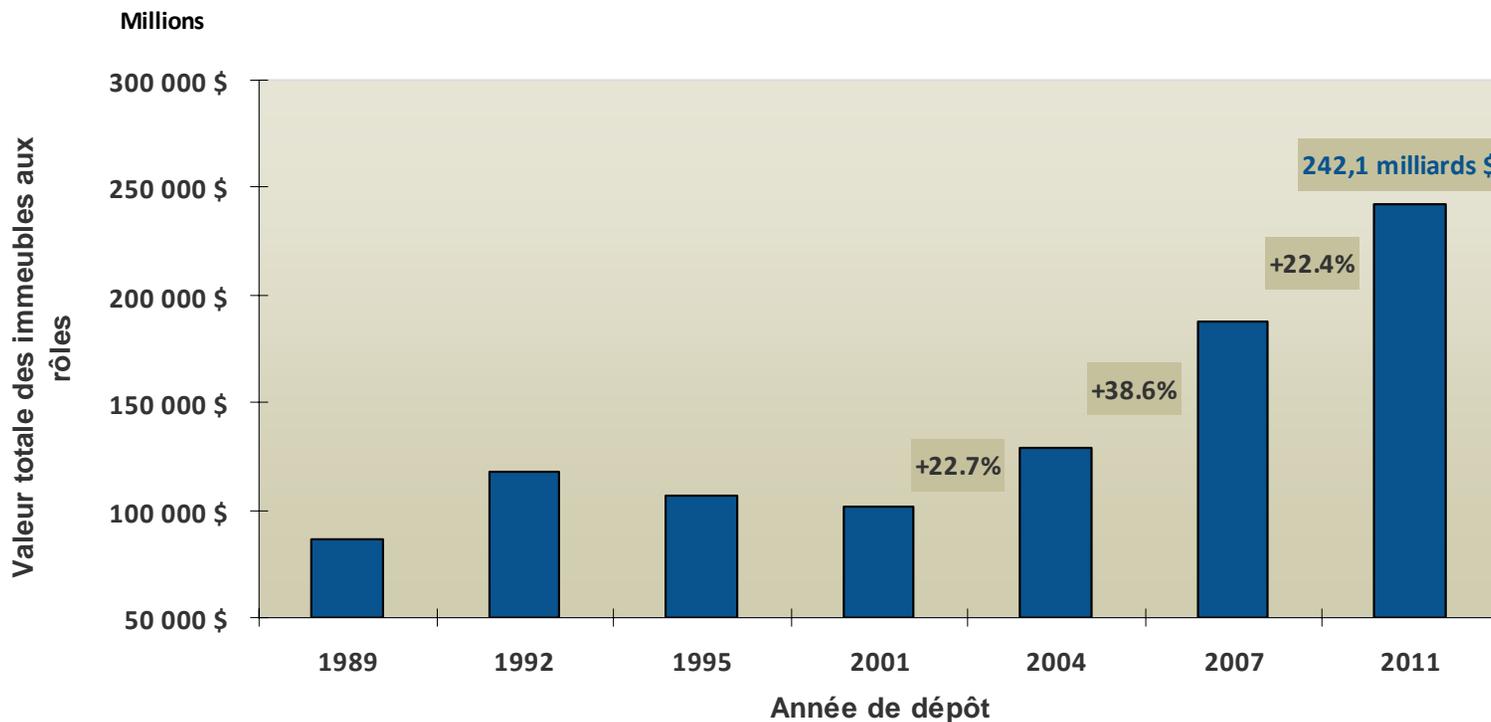
## ■ Variations de valeurs par villes au dépôt du rôle 2011

Municipalités	Nombre d'unités d'évaluation	Résidentiel		Non résidentiel		Total	
		Valeur totale	% variation	Valeur totale	% variation	Valeur totale	% variation
02 Baie-d'Urfé	1 591	744 400 409 \$	24,4%	390 796 402 \$	18,6%	1 135 196 811 \$	22,3%
03 Beaconsfield	6 827	2 899 774 016 \$	16,7%	220 058 901 \$	19,1%	3 119 832 917 \$	16,9%
04 Côte-Saint-Luc	9 421	3 560 023 657 \$	10,5%	448 350 604 \$	17,2%	4 008 374 261 \$	11,2%
05 Dollard-Des Ormeaux	14 729	4 766 759 558 \$	18,3%	790 512 503 \$	18,2%	5 557 272 061 \$	18,3%
06 Dorval	6 069	1 861 259 118 \$	20,3%	3 206 997 110 \$	14,7%	5 068 256 228 \$	16,7%
07 Hampstead	1 867	1 584 543 201 \$	16,3%	70 303 100 \$	13,7%	1 654 846 301 \$	16,2%
09 L'Île-Dorval	74	11 679 305 \$	60,5%	497 700 \$	47,4%	12 177 005 \$	59,9%
10 Kirkland	7 186	2 629 148 729 \$	17,3%	645 064 308 \$	10,7%	3 274 213 037 \$	16,0%
13 Mont-Royal	5 406	3 834 083 400 \$	19,0%	1 183 853 003 \$	22,8%	5 017 936 403 \$	19,8%
14 Montréal-Est	1 212	214 703 002 \$	23,2%	857 177 107 \$	25,0%	1 071 880 109 \$	24,6%
15 Montréal-Ouest	1 591	753 203 400 \$	23,2%	96 956 500 \$	21,3%	850 159 900 \$	23,0%
20 Pointe-Claire	10 853	3 335 111 247 \$	20,1%	2 161 672 539 \$	18,6%	5 496 783 786 \$	19,5%
22 Senneville	409	279 471 400 \$	19,5%	123 141 600 \$	13,1%	402 613 000 \$	17,5%
23 Sainte-Anne-de-Bellevue	1 651	440 678 716 \$	23,2%	475 556 504 \$	22,8%	916 235 220 \$	23,0%
29 Westmount	5 641	5 941 513 013 \$	19,0%	1 209 377 304 \$	17,4%	7 150 890 317 \$	18,8%
50 Montréal	385 867	130 561 669 955 \$	25,0%	66 832 228 135 \$	20,6%	197 393 898 090 \$	23,5%
<b>Agglomération de Montréal</b>	<b>460 394</b>	<b>163 418 022 126 \$</b>	<b>23,5%</b>	<b>78 712 543 320 \$</b>	<b>20,2%</b>	<b>242 130 565 446 \$</b>	<b>22,4%</b>

## Données sur les derniers rôles

- Les valeurs au rôle ont connu une progression accélérée depuis 2004

ÉVOLUTION DES VALEURS DÉPOSÉES AUX RÔLES DEPUIS 1989



# La confection des rôles d'évaluation (suite)

Le niveau de contestation des rôles est relativement faible :

- ▶ Environ 1 % à 1,5 % des unités d'évaluation
- ▶ Environ 6,5 % des valeurs

## Comparaison rôles 2004 - 2007 - 2011

Rôles	Valeurs déposées			Demandes de révision			
	Nb d'unité	Valeur totale (milliards \$)	Variation des valeurs (%)	Nombre		Valeurs	
				Nombre	(%)	(milliards \$)	(%)
2004-2005-2006	411 550	129.3	22.70%	4 068	0.99%	8.0	6.19%
2007-2008-2009-2010	435 190	187.6	38.60%	5 320	1.22%	12.1	6.45%
2011-2012-2013	460 394	242.1	22.40%	6 804	1.48%	16.5	6.82%

## Processus d'équilibration des rôles

- Méthodes d'équilibration :
  - ▶ par facteurs (pour la masse)
  - ▶ par réévaluation (pour certains immeubles) :
    - ◆ Méthode de comparaison (immeubles résidentiels);
    - ◆ Méthode du revenu (immeubles à revenus);
    - ◆ Méthode du coût (immeubles industriels et institutionnels)



# Fiscalité municipale

- Principe d'équité fondamental dans le régime de financement local québécois

## Équité horizontale

**Deux contribuables ayant la même assiette fiscale paient un même montant de taxes**

- **Pour les taxes foncières** : deux contribuables ayant un immeuble de même valeur paient les mêmes taxes
- **Pour la tarification** : deux contribuables consommant la même quantité de services paient le même tarif

- Deuxième principe d'équité

## Équité verticale

**Les contribuables ayant une base d'imposition plus élevée paient un montant de taxes plus élevé**

- Le palier municipal n'est pas le plus approprié pour assurer un rôle de redistribution de la richesse entre les contribuables
- Les taxes foncières sont proportionnelles à la valeur foncière, mais pas progressives
- Tient compte indirectement de la richesse

- Taxes foncières en 2012 : 77 % des revenus du budget municipal
  
- La Ville poursuit ses démarches pour diversifier ses revenus afin de lui permettre de diminuer cette dépendance envers l'impôt foncier
  
- Depuis 2008, utilisation de certains nouveaux pouvoirs :
  - ▶ Instauration d'une taxe sur le stationnement
  - ▶ Droits de mutation
  - ▶ Taxe sur les véhicules immatriculés



# Transferts fiscaux lors d'un dépôt de rôle

# Transferts fiscaux lors d'un dépôt de rôle

- Lors du dépôt d'un rôle, la Ville de Montréal ajuste ses taux
- Parce que les hausses de valeurs sont inégales entre les propriétés, il s'ensuit des transferts fiscaux
- Ce constat se transpose aux arrondissements, lorsque les valeurs de propriétés varient différemment d'un arrondissement à l'autre, il s'ensuit des transferts fiscaux entre les propriétés de ces arrondissements

## Transferts fiscaux lors d'un dépôt de rôle

- Supposons une ville avec trois maisons dont les valeurs augmentent en moyenne de 30 %

Maisons	Valeur au rôle 2007 (\$)
1	200 000 \$
2	200 000 \$
3	200 000 \$
<b>Total</b>	<b>600 000 \$</b>

Maisons	Valeur au rôle 2011 (\$)	Indexation (%)
1	240 000 \$	20,0 %
2	260 000 \$	30,0 %
3	280 000 \$	40,0 %
<b>Total</b>	<b>780 000 \$</b>	<b>30,0 %</b>

# Transferts fiscaux lors d'un dépôt de rôle

- La ville ajuste ses taux pour aller chercher les mêmes recettes après le dépôt du rôle

<b>Rôle 2007</b>	
<b>Valeurs</b>	600 000 \$
<b>Taux de taxes</b> (par 100 \$ d'évaluation)	1,0000 \$
<b>Recettes de taxes</b>	6 000 \$

<b>Rôle 2011</b>	
<b>Valeurs</b>	780 000 \$
<b>Taux de taxes</b> (par 100 \$ d'évaluation)	0,7692 \$
<b>Recettes de taxes</b>	6 000 \$

# Transferts fiscaux lors d'un dépôt de rôle

- L'application de ces nouveaux taux aux valeurs des 3 maisons crée des transferts fiscaux entre leurs propriétaires

Maisons	Rôle 2007		Rôle 2011		
	Valeurs	Taxes	Valeurs	Taxes	
Maison 1	200 000 \$	2 000 \$	240 000 \$	1 846 \$	 <p>Transfert fiscal 154 \$ ou 7,7 %</p>
Maison 2	200 000 \$	2 000 \$	260 000 \$	2 000 \$	
Maison 3	200 000 \$	2 000 \$	280 000 \$	2 154 \$	
<b>Total</b>	<b>600 000 \$</b>	<b>6 000 \$</b>	<b>780 000 \$</b>	<b>6 000 \$</b>	
<b>Taux</b> (\$ / 100 \$)	1,0000 \$		0,7692 \$		



# Outils existants pour atténuer les transferts fiscaux

# Outils existants

- Mesures de lissage
  - ▶ Étalement de la variation des valeurs
  - ▶ Majoration / dégrèvement
  
- Autres mesures fiscales et non fiscales
  - ▶ Tarification sur une base autre que foncière
  - ▶ Modalités de paiement des taxes foncières

## Mesures de lissage utilisées par la Ville de Montréal, rôles d'évaluation foncière de 1989 à 2011

Rôle d'évaluation foncière	Mesures de lissage
1989 – triennal	Premier rôle triennal Étalement de la variation des valeurs
1992 – triennal	Aucune
1995 – triennal	Dégrèvement et majoration
1998 à 2000	Prolongement du rôle 1995 pour la période 1998-2000
2001 – triennal	Étalement de la variation des valeurs
2004 – triennal	Étalement de la variation des valeurs
2007 – quadriennal	Étalement de la variation des valeurs Demande et obtention du gouvernement du Québec de la prolongation d'un an du rôle 2007 en raison des fortes augmentations de valeurs, très inégales selon les secteurs et les types de propriétés <sup>1</sup>
2011 – triennal	Étalement de la variation des valeurs

<sup>1</sup> Dans le cadre du dépôt du rôle 2007, la Ville avait également demandé au gouvernement du Québec l'introduction d'une catégorie de 1 logement ainsi que la bonification du crédit d'impôt pour impôts fonciers. Le gouvernement n'a pas donné suite à ces demandes.

## Outils existants – Mesure d'étalement

- Chaque année, on ajoute à la valeur du rôle précédent le tiers de la variation de la valeur
- La Ville ajuste ses taux chaque année au lieu de la première année seulement
- L'entrée en vigueur des nouvelles valeurs est graduelle
- L'effet du dépôt du rôle est présent chaque année

# Outils existants – Mesure d'étalement

**Dépôt du  
nouveau  
rôle**

**Valeur au  
nouveau rôle  
260 000 \$**

**-**

**Valeur au  
précédent rôle  
200 000 \$**

**=**

**Variation de  
la valeur  
60 000 \$**

**2011**

**Valeur au  
rôle précédent  
200 000 \$**

**+**

**1/3 de la variation  
de la valeur  
20 000 \$**

**=**

**Valeur ajustée  
2011  
220 000 \$**

**2012**

**Valeur au  
rôle précédent  
200 000 \$**

**+**

**2/3 de la variation  
de la valeur  
40 000 \$**

**=**

**Valeur ajustée  
2012  
240 000 \$**

**2013**

**Valeur au rôle 2011-2013  
260 000 \$**

# Outils existants – Mesure d'étalement

- Dans la ville fictive en 2011 :

Maisons	Exercice 2010		Exercice 2011		
	Valeurs	Taxes	Valeurs	Taxes	
Maison 1	200 000 \$	2 000 \$	213 333 \$	1 939 \$	<b>Transfert fiscal</b> <b>61 \$ ou 3,0 %</b> <b>vs</b> <b>154 \$ ou 7,7 %</b> <b>sans étalement</b>
Maison 2	200 000 \$	2 000 \$	220 000 \$	2 000 \$	
Maison 3	200 000 \$	2 000 \$	226 667 \$	2 061 \$	
<b>Total</b>	<b>600 000 \$</b>	<b>6 000 \$</b>	<b>660 000 \$</b>	<b>6 000 \$</b>	
<b>Taux</b> (\$ / 100 \$)	1,0000 \$		0,9091 \$		

# Outils existants – Mesure d'étalement

- Taxes payées par les trois maisons pendant la durée du rôle

## Sans étalement des valeurs

Exercice	Maison 1	Maison 2	Maison 3	Total
2011	1 846 \$	2 000 \$	2 154 \$	6 000 \$
2012	1 846 \$	2 000 \$	2 154 \$	6 000 \$
2013	1 846 \$	2 000 \$	2 154 \$	6 000 \$
<b>Total</b>	<b>5 538 \$</b>	<b>6 000 \$</b>	<b>6 462 \$</b>	<b>18 000 \$</b>

## Avec étalement des valeurs

Exercice	Maison 1	Maison 2	Maison 3	Total
2011	1 939 \$	2 000 \$	2 061 \$	6 000 \$
2012	1 889 \$	2 000 \$	2 111 \$	6 000 \$
2013	1 846 \$	2 000 \$	2 154 \$	6 000 \$
<b>Total</b>	<b>5 674 \$</b>	<b>6 000 \$</b>	<b>6 326 \$</b>	<b>18 000 \$</b>

# Outils existants – Mesure de majoration / dégrèvement

- Au lieu d'agir sur les valeurs foncières, on agit sur les taxes
- Dégrèvement : limiter la hausse des comptes individuels à 5 % de plus que la hausse des dépenses prévues au budget
- Majoration : les dégrèvements, la municipalité peut majorer les taxes des comptes présentant une diminution d'au moins 10 %

# Outils existants – Mesure de majoration / dégrèvement

- Limites de cet outil :
  - ▶ Lissage non linéaire
  - ▶ Seuls les propriétaires d'immeubles dont la valeur subit des variations extrêmes sont touchés
  - ▶ Tous les autres propriétaires ne bénéficient pas de cette mesure
  - ▶ Coûteux et très complexe à mettre en place

# Outils existants – Mesure de majoration / dégrèvement

- Exemple de l'effet du plafonnement
  - ▶ une propriété dont la valeur augmente de 100 % lors du dépôt du rôle (200 000 \$ à 400 000 \$)
  - ▶ l'indexation moyenne dans la ville est de 30 %
  - ▶ plafonnement à 10 %

	Sans plafonnement		Avec plafonnement	
	Taxes	Hausse	Taxes	Hausse
<b>Exercice 2010</b>	2 000 \$	-	2 000 \$	-
<b>Exercice 2011</b>	3 077 \$	53,8 %	2 200 \$	10,0 %
<b>Exercice 2012</b>	3 077 \$	0,0 %	2 420 \$	10,0 %
<b>Exercice 2013</b>	3 077 \$	0,0 %	3 077 \$	27,1 %

## Autres mesures - Tarification

- Les municipalités peuvent tarifier certains services, selon le bénéfice reçu :
  - ▶ Tarification ponctuelle : biens et services rendus à un consommateur (ex. : piscines, patinoires, etc.)
  - ▶ Tarification fiscale : tarification imposée au propriétaire ou à l'occupant pour services rendus à l'immeuble (ex. : tarification de l'eau par logement, collecte des déchets, etc.)
- Recours accru à la tarification permet de diminuer l'importance relative des taxes foncières et donc des déplacements fiscaux

- Certaines considérations par rapport à la tarification :
  - ▶ Régressive, et même plus que la taxe foncière
  - ▶ Les plus démunis pourraient se priver de certains services
  - ▶ L'introduction d'une tarification entraînerait des déplacements fiscaux entre certains groupes de contribuables

# Outils – Tarification - Exemple

<b>Scénario sans tarification</b>	<b>Maison 1</b>	<b>Maison 2</b>	<b>Maison 3</b>
<b>Exercice 2010</b>	2 000 \$	2 000 \$	2 000 \$
<b>Exercice 2011</b>	1 846 \$	2 000 \$	2 154 \$
<b>Hausse/Diminution de taxes</b>	(154 \$) ou (7,7 %)	<b>Aucune</b>	154 \$ ou 7,7 %

<b>Scénario avec tarification (maison de 1 logis)</b>	<b>Maison 1</b>	<b>Maison 2</b>	<b>Maison 3</b>
<b>Exercice 2010</b>			
Taxe foncière générale	1 700 \$	1 700 \$	1 700 \$
Tarification	300 \$ /log.	300 \$ /log.	300 \$ /log.
<b>Total</b>	<b>2 000 \$</b>	<b>2 000 \$</b>	<b>2 000 \$</b>
<b>Exercice 2011</b>			
Taxe foncière générale	1 569 \$	1 700 \$	1 831 \$
Tarification	300 \$ /log.	300 \$ /log.	300 \$ /log.
<b>Total</b>	<b>1 869 \$</b>	<b>2 000 \$</b>	<b>2 131 \$</b>
<b>Hausse/Diminution de taxes</b>	(131 \$) ou (6,5 %)	<b>Aucune</b>	131 \$ ou 6,5 %

## Outils - Versements

- Selon la loi, les taxes sont versées en un versement unique, ou deux si leur total excède 300 \$
- Une municipalité peut prévoir plus de versements ainsi que :
  - ▶ l'application d'un taux d'intérêt aux versements postérieurs au premier
  - ▶ des modalités particulières de paiement (ex. dépôt direct)
- Une municipalité peut également accorder un escompte si les taxes sont payées en un seul versement

## Outils - Versements

- Plus de versements entraîneraient des coûts sous forme d'intérêts perdus
- En 2011, ces coûts ont été estimés à 17 M\$ pour 6 versements
- Les propriétaires ayant une hypothèque peuvent généralement bénéficier d'un mécanisme équivalent à 12 versements par le biais de leur prêteur



# Démarches récentes de citoyens auprès du gouvernement du Québec

# Démarches récentes de citoyens auprès du gouvernement du Québec

- Problèmes particulièrement aigus dans certaines municipalités avec propriétés riveraines de lacs ou dans des secteurs dits de villégiature
- Ces propriétés ont connu des hausses de valeurs parfois fulgurantes
- Déplacements fiscaux importants
- Tensions sociales dans certains cas
- Démarches de citoyens auprès de l'Assemblée nationale

# Démarches récentes de citoyens auprès du gouvernement du Québec

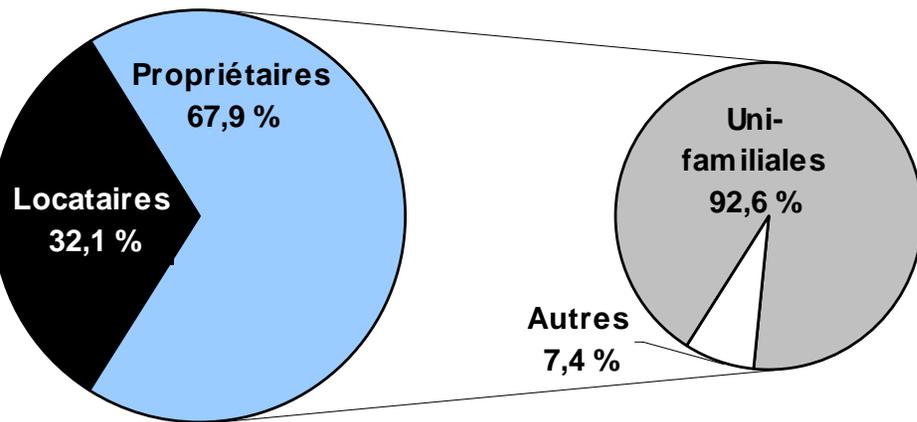
- Démarche de consultation entreprise par le MAMROT (citoyens, MAMROT, monde municipal, évaluateurs)
  
- Options analysées :
  - ▶ Gel / plafonnement de la valeur d'une résidence jusqu'à la vente
  - ▶ Taux sectoriels
  - ▶ Recours obligatoire à la tarification
  - ▶ Étalement obligatoire des hausses de valeurs
  - ▶ Élargissement du Programme provincial de remboursement de l'impôt foncier
  - ▶ Création d'un programme municipal de report d'impôt foncier
  - ▶ Possibilité d'accorder un crédit de taxes ciblé

- Dépôt du projet de loi 4 : mars 2011
- Pouvoir facultatif aux municipalités d'accorder un crédit de taxes ciblé
  - ▶ Maison unifamiliale ou condo dont la valeur a augmenté de plus de 7,5 % par rapport à la moyenne
  - ▶ Utilisée comme résidence principale par le demandeur du crédit
  - ▶ Propriétaire depuis au moins 15 ans
  - ▶ Propriétaire admissible au crédit d'impôt à la solidarité
- Projet de loi jamais adopté

# Démarches récentes de citoyens auprès du gouvernement du Québec

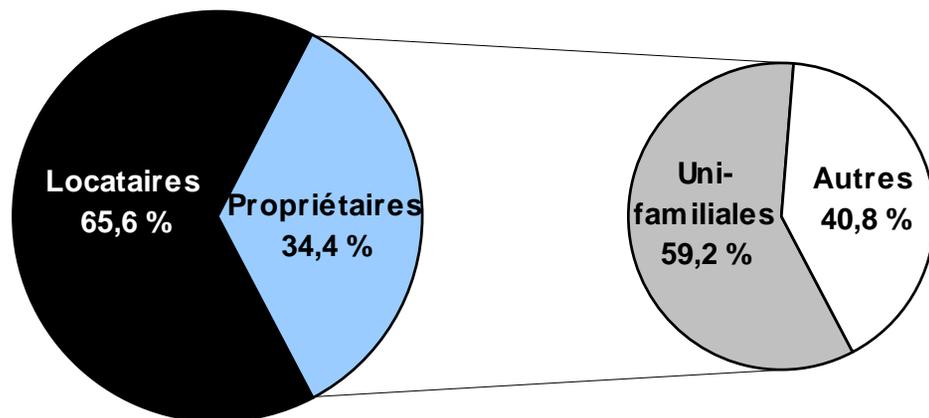
- **Crédit de taxes ciblé dans le contexte montréalais**
  - ▶ Clientèle visée : propriétaire d'unifamiliale (et condo) de longue date aux revenus fixes et modestes
  - ▶ Inadapté au contexte montréalais

Répartition des ménages selon la propriété du logement  
Reste de la province



20 % des ménages montréalais  
sont propriétaires d'unifamiliale

Répartition des ménages selon la propriété du logement  
Ville de Montréal



63 % des ménages du reste de la province  
sont propriétaires d'unifamiliale



Démarches précédentes de citoyens auprès  
des instances de la Ville de Montréal

# Démarches précédentes de citoyens auprès des instances de la Ville de Montréal

- À la suite du dépôt du rôle 2004, des citoyens de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal ont fait des représentations au conseil d'arrondissement
- Création d'un *Groupe de travail sur la taxation*
- Le rapport de ce groupe de travail fut étudié par la Commission permanente du conseil sur les finances et les services administratifs avec assemblée publique au mois de mars 2005

## Recommandation de la Commission

- Que l'Administration privilégie *le maintien du régime fiscal actuel* tout en poursuivant l'objectif de *réduction du poids relatif des revenus de la taxation foncière* dans la structure de financement de la Ville, ceci dans le but d'atténuer, notamment, les transferts fiscaux entre contribuables lors de l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle d'évaluation foncière.
- Que la Ville de Montréal *poursuive ses représentations* auprès des gouvernements fédéral et provincial *dans le but de diversifier ses sources de revenus* [...]
- Que la *Ville de Montréal étudie la tarification* de certains services municipaux offerts aux immeubles [...]
- Que la Ville de Montréal réévalue les critères d'admissibilité aux différents programmes d'aide financière à la rénovation [...]
- Que la Ville de Montréal entreprenne des démarches auprès des gouvernements fédéral et provincial dans le but de réclamer une intervention accrue de leur part afin que des *crédits d'impôt foncier* soient consentis aux ménages les plus vulnérables [...]

Référence : Procès-verbal de la séance du 6 avril 2005 de la Commission permanente du conseil sur les finances et les services administratifs.



# Mécanismes existants ailleurs

## ▪ Disjoncteurs

- ▶ Remboursement de l'impôt foncier lorsqu'il dépasse un certain pourcentage du revenu du contribuable
- ▶ Avantage : cibler les propriétaires (ou locataires) ayant le plus besoin d'aide
- ▶ Généralement financé par le gouvernement supérieur (état ou province)
- ▶ Mécanisme similaire au crédit d'impôt foncier qui existait au Québec, maintenant intégré au crédit d'impôt pour solidarité

- **Exemptions de taxes sur la résidence principale**
  - ▶ Certains propriétaires visés selon des critères tels que la valeur de la propriété, le type de propriété
  - ▶ Déplacement du fardeau fiscal vers les autres propriétaires et les locataires
  - ▶ Généralement pas lié aux revenus

## ▪ Report d'impôts fonciers

- ▶ Permet de reporter le paiement des taxes foncières à une date ultérieure (généralement à la vente de la propriété)
- ▶ Mesure proposée par l'UMQ dans le cadre des consultations récentes avec le MAMROT
- ▶ Sondage effectué pour le compte du MAMROT démontre un intérêt limité des citoyens pour ce type de mesure

## ■ Plafonnement des taxes foncières

- ▶ Les municipalités ne peuvent hausser les taxes au-delà d'un certain niveau
  - ◆ Limite quant à la hausse des charges fiscales par rapport à l'exercice précédent
  - ◆ Taux de taxe maximal
    - ex. : 1,00 \$ du 100 \$ d'évaluation en Californie
  - ◆ Aucune augmentation des revenus fonciers sans l'accord préalable des citoyens (« Truth in taxation »)
- ▶ Souvent appliqué de pair avec une mesure de plafonnement des valeurs
- ▶ Situations problématiques lorsqu'il y a diminution des valeurs foncières

- **Étalement de l'entrée en vigueur des nouvelles évaluations**
  - ▶ De nombreuses juridictions (américaines et canadiennes) fonctionnent avec des rôles annuels
  - ▶ Certains suggèrent d'instaurer des rôles sur plusieurs années pour lisser les variations annuelles
  - ▶ Régime déjà en vigueur au Québec, bien que l'étalement soit facultatif

## ■ Plafonnement de l'augmentation ou gel des valeurs foncières

- ▶ Gel des valeurs jusqu'à la vente
- ▶ Indexation des valeurs d'un pourcentage annuel
- ▶ Propriétés résidentielles seulement, en général
- ▶ Avantage : stabilité des valeurs, donc des taxes
- ▶ Inconvénient : équité horizontale sacrifiée, effets pervers dans le marché immobilier (problème de mobilité, inaccessibilité pour premiers acheteurs)

FIN  
DE LA  
PRÉSENTATION  
M E R C I