

TEXTE INFORMATIF PORTANT SUR LE RÉGIME D'IMPÔT FONCIER À TAUX VARIÉS (Réf. Loi sur la fiscalité municipale)

Les catégories d'immeubles

La loi donne aux municipalités la possibilité de créer jusqu'à six (6) catégories d'immeubles pour ainsi appliquer des taux de la taxe foncière distincts à chacune d'elles. Des règles particulières sont donc prévues afin de déterminer le montant des taxes pour chacune des catégories.

Les immeubles peuvent donc faire l'objet des catégories suivantes :

- Immeubles non résidentiels
- Immeubles industriels
- Immeubles de six (6) logements et plus
- Terrains vagues desservis (aqueduc et égout)
- Immeubles agricoles
- Catégorie résiduelle (taux de base)

Une unité d'évaluation peut également appartenir à plusieurs catégories d'immeubles (immeubles mixtes).

Les immeubles non résidentiels

Sont visées par cette catégorie, les unités d'évaluation comportant

- un immeuble non résidentiel excluant les immeubles appartenant à la catégorie des immeubles industriels;
- un immeuble résidentiel dont l'exploitant doit être détenteur d'une attestation de classification délivrée selon la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*.

Sont toutefois exclues de cette catégorie, les unités d'évaluation suivantes :

- celles composées uniquement d'une exploitation agricole enregistrée
- celles entièrement inscrites à un certificat de producteur forestier
- celles qui constituent uniquement la dépendance d'une unité entièrement composée d'immeubles résidentiels non visés par la classification de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*
- celles constituées uniquement de l'assiette d'une voie ferrée, d'une entreprise de chemin de fer, à l'exception de celle située dans une cour ou un bâtiment

Les immeubles industriels

Sont visées par la catégorie d'immeubles industriels, les unités d'évaluation suivantes :

- celles qui sont occupées ou destinées à l'être uniquement par un propriétaire ou par un seul occupant et principalement utilisées ou destinées à des fins de production industrielle
- celles qui comportent plusieurs locaux occupés ou destinés à l'être par des occupants différents, incluant le propriétaire malgré le paragraphe précédent, et dont l'un des locaux est principalement utilisé ou destiné à des fins de production industrielle

Les immeubles de six (6) logements ou plus

Sont visées par cette catégorie les immeubles de six (6) logements ou plus. Cependant, cette catégorie vise également toute unité d'évaluation qui comporte un ou plus d'un immeuble d'habitation de façon à ce que le nombre de logements dans l'unité même soit égal ou supérieur à six (6).

Les terrains vagues desservis

La loi stipule qu'est vague tout terrain sur lequel aucun bâtiment n'est érigé ou lorsque la valeur du ou des bâtiments qui y sont construits est inférieure à 10% de celle du terrain. De plus, sera considéré comme étant desservi tout terrain qui est adjacent à une rue publique en bordure de laquelle les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont disponibles.

Sont toutefois exclues les unités d'évaluation suivantes :

- une exploitation agricole enregistrée
- un terrain qui, de façon continue, est utilisé à des fins d'habitation ou exploité à des fins industrielles ou commerciales autres que le commerce du stationnement
- un terrain appartenant à une entreprise de chemin de fer et sur lequel il y a une voie ferrée, y compris une voie ferrée située dans une cour ou un bâtiment
- un terrain utilisé pour les lignes aériennes de transmission d'énergie électrique ou un terrain sur lequel la construction est interdite en vertu d'une loi ou d'un règlement
- appartient à la catégorie des immeubles agricoles toute unité d'évaluation formée exclusivement d'immeubles compris dans une exploitation agricole enregistrée conformément à un règlement pris en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (chapitre M-14).

Catégorie résiduelle (taux de base)

La catégorie résiduelle comprend toutes les unités d'évaluation qui ne font partie d'aucune autre catégorie pour laquelle la municipalité fixe un taux particulier.

La catégorie résiduelle comprend nécessairement les unités comportant exclusivement des immeubles résidentiels de moins de six logements, sauf s'il s'agit d'immeubles résidentiels classés en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique.

Les règles relatives à l'établissement des taux

Le nombre de taux de taxation sera fonction du nombre de catégories créées. Cependant, chaque taux s'établit à partir de calculs distincts et selon des règles particulières. Ainsi, les taux sont reliés entre eux par une série de paramètres et d'opérations mathématiques à partir du taux de base de la catégorie résiduelle. À titre d'exemple, le taux de la catégorie des terrains vagues desservis doit être égal ou supérieur au taux de base, mais ne peut excéder le double de celui-ci.