

# TEXTE INFORMATIF PORTANT SUR L'ÉVALUATION FONCIÈRE (Réf. Loi sur la fiscalité municipale)

## *Définitions*

- Unité d'évaluation : Immeuble ou groupe d'immeubles inscrit au rôle d'évaluation sous un même matricule.
- Rôle d'évaluation : Document public sur lequel figure la liste des propriétaires des biens immobiliers, dans une municipalité donnée, avec la valeur de ces biens.
- Valeur totale : Valeur à laquelle l'immeuble et la place d'affaires sont inscrits au rôle d'évaluation foncière ou de la valeur locative.
- Proportion médiane : La proportion médiane indique le niveau général des valeurs inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité.
- Date du marché : Date à laquelle sont considérées les conditions du marché pour établir la valeur réelle de tous les immeubles inscrits au rôle d'évaluation ou de tous les lieux d'affaires inscrits au rôle de la valeur locative d'une municipalité.
- Facteur comparatif : Facteur qui, multiplié par la valeur inscrite au rôle, permet d'établir une valeur uniformisée (valeur 100 %) à la date du marché.
- Lieu d'affaires : Immeuble ou partie d'immeuble où une personne exerce une activité économique ou administrative, à des fins lucratives ou non, et qui est inscrit au rôle de la valeur locative sous un seul numéro de matricule.
- Immeuble : Bien qui, par nature, ne peut se transporter ou être déplacé, comme un terrain ou un bâtiment.

## *Le rôle d'évaluation, c'est quoi?*

Le rôle d'évaluation est l'inventaire de la totalité des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Il inclut l'identification de leur propriétaire et de leur valeur pour la taxation municipale et scolaire.

## *Qu'est-ce que la valeur réelle?*

La valeur réelle représente le prix de vente le plus probable lors d'une vente entre un vendeur et un acheteur.

## *Comment l'évaluateur détermine-t-il la valeur réelle?*

Pour estimer la valeur réelle d'un immeuble, l'évaluateur choisit entre une ou une combinaison de ces méthodes :

- celle du coût, qui consiste à évaluer quel serait le coût de reconstruction d'un immeuble semblable;
- celle de la parité, qui consiste à comparer les prix de ventes de plusieurs immeubles semblables;
- celle du revenu, qui consiste à convertir des revenus découlant de la location d'un immeuble en capital immobilier, après déduction des frais d'exploitation.

### ***À quelle date est déterminée la valeur réelle?***

Le 1<sup>er</sup> juillet du deuxième exercice précédant l'entrée en vigueur du rôle. Autrement dit, la date du marché est déterminée 18 mois avant le début du premier exercice du rôle. Par exemple, pour un rôle dressé pour les exercices financiers 2015, 2016 et 2017, la date du marché (ou d'évaluation) est le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

### ***À quel moment un rôle d'évaluation entre-t-il en vigueur?***

Le 1<sup>er</sup> janvier du premier des exercices financiers pour lesquels il est dressé.

### ***Quelle est la durée du rôle d'évaluation?***

Tous les trois ans, l'évaluateur dresse un rôle d'évaluation, et ce, pour trois exercices financiers consécutifs. Ainsi, la valeur notée au rôle est identique pour les trois années que dure ce rôle, sauf s'il y avait des modifications apportées à l'immeuble.

Dans notre cas, nos évaluateurs ont remis le 29 septembre 2014 le rôle d'évaluation pour les années 2015, 2016 et 2017.

### ***Le rôle d'évaluation peut-il être modifié au cours de ces trois exercices?***

Pour plusieurs raisons, dont la rénovation ou l'agrandissement d'un immeuble, le rôle d'évaluation peut être modifié au moment d'une mise à jour. Quelques renseignements qui sont inscrits au rôle, notamment la valeur de l'immeuble, seront modifiées pour refléter les changements apportés à l'immeuble.

### ***Que signifie les termes proportion médiane et facteur comparatif?***

La proportion médiane représente l'indicateur du niveau général du rôle d'évaluation d'une municipalité. Il s'agit de la proportion de la valeur réelle à laquelle tend chacune des valeurs inscrites au rôle. Le facteur comparatif est ensuite obtenu en divisant 100 % par la proportion médiane du rôle.

Par conséquent, le produit de ce facteur et de la valeur inscrite au rôle montre la valeur réelle la plus vraisemblable de l'immeuble. Cette dernière correspond à la valeur uniformisée.

### ***Puis-je contester la valeur inscrite au rôle?***

Entre le dépôt du rôle d'évaluation et le 1<sup>er</sup> mai suivant son entrée en vigueur, une demande de révision administrative peut être transmise. Le 30 avril 2015 est donc la dernière journée pour contester la valeur au rôle d'évaluation 2015, 2016, 2017.

Le droit de plainte s'exerce seulement lors du premier exercice d'un rôle, sauf lors de sa mise à jour ou quand l'évaluateur a omis une modification prévue dans le cadre de cette opération. Dans un tel cas vous pouvez également demander une révision dans un délai de 60 jours à compter de l'expédition de l'avis de modification. Veuillez vous adresser au service de taxation pour plus d'informations.

### ***Qui peut formuler une demande de révision administrative?***

Toute personne qui a un intérêt particulier peut déposer une demande de révision. En plus du propriétaire, un locataire peut exercer ce droit, car les taxes foncières agissent sur le prix de son loyer.

### ***Sur quelle donnée se baser pour déposer une demande de révision administrative?***

Vous devez vous demander si, dans le cas où l'immeuble en question avait été mis en vente à la date du marché indiquée sur le compte de taxes, un acheteur se serait porté acquéreur pour une valeur identique à la valeur uniformisée. Si vous répondez négativement, vous avez le droit de demander une révision.

### ***Quelle est la procédure pour demander une révision?***

Le plaignant doit compléter et remettre un formulaire de demande de révision, disponible à l'hôtel de ville en y joignant une somme d'argent ou un chèque, selon le tarif applicable. Les formulaires de demande de révision devront être déposés à la Ville de Cowansville, 220, place Municipale, Cowansville

### ***Est-ce que le compte de taxes doit être acquitté dans les délais prévus, même en cas de demande de révision?***

Une demande de révision n'exempte pas le contribuable de son obligation de payer la totalité des taxes de cet immeuble selon les modalités prévues au règlement de taxation. Comme suite à la demande de révision, dans le cas où la valeur de l'immeuble est revue à la baisse, la municipalité remboursera les taxes pour cette portion de valeur.

### ***Quel effet aura le nouveau rôle d'évaluation sur le compte de taxes?***

En multipliant le montant de l'évaluation municipale par le taux de taxe, on obtient la taxe foncière. L'évaluation municipale de votre propriété est déterminée à partir du rôle d'évaluation tandis que le taux de taxe est déterminé lors de l'adoption du budget municipal vers le milieu du mois de décembre de chaque année.

Si l'évaluation municipale diminue, il n'est pas dit que le compte de taxes diminuera aussi. S'il augmente, votre compte de taxes n'augmentera peut-être pas.