

ZOOM SUR L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Sur quoi se base une municipalité pour évaluer une propriété, et en quoi cette estimation est-elle utile? **Regard sur les dessous du rôle foncier**, qui influence notamment votre compte de taxes!

Labelle a sursauté en prenant connaissance de son nouvel avis d'évaluation foncière, à l'automne 2013. La valeur de son bungalow, acheté l'été dernier à Montréal, passerait de 260 000 à 338 000 \$ avec l'entrée en vigueur du nouveau rôle foncier en janvier 2014. Une augmentation de 78 000 \$! «Je devrai payer quelques centaines de dollars de plus par an en taxes foncières, fulmine cette analyste en affaires de 45 ans. Quand les politiciens disent qu'ils veulent retenir les gens à Montréal, ils se moquent de nous!»

Elle n'est pas la seule à se sentir en colère. Dans l'agglomération de Montréal, la valeur des unités résidentielles a bondi en moyenne de 21,2% en trois ans. À Sherbrooke, la valeur moyenne d'une propriété résidentielle a augmenté de 15,1% en 2013, avec l'application du nouveau

rôle, presque autant qu'à Gatineau en 2012 (16,1%).

Décidément, au Québec, peu de propriétaires échappent à la hausse de la valeur de leur propriété lors de la révision du rôle d'évaluation foncière, c'est-à-dire l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Revu tous les trois ans, ce document fait état de la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle ou marchande. Il sert aussi de base au calcul des taxes municipales et scolaires.

Benjamin Franklin, célèbre homme politique américain, disait qu'en ce monde, rien n'est certain, à part la mort et les taxes. Et c'est bien vrai pour les taxes foncières, perçues auprès des propriétaires de biens immobiliers. Adoptées au Bas-Canada en 1796, elles constituent le plus vieil impôt en vigueur au Québec,

explique Jean Héту, expert en droit municipal et professeur titulaire à l'Université de Montréal. «C'est normal qu'elles datent de si longtemps. Elles sont plus faciles à appliquer qu'un impôt sur le revenu, car les contribuables peuvent trouver le moyen de dissimuler des revenus. Mais une maison, c'est difficile à cacher!»

Au Québec, quelque 1 000 municipalités collectent annuellement 10 milliards de dollars auprès des propriétaires, pour financer l'entretien des routes, la cueillette des ordures ou pour chauffer la piscine municipale, par exemple. Les commissions scolaires, quant à elles, perçoivent chaque année 1,5 milliard de dollars en «taxes scolaires». Total: 11,5 milliards de dollars par an sont récoltés en taxes foncières dans la province.

Payez-vous votre juste part?

« Il n'y a rien d'anormal à vendre ou à acheter une maison 100 000 \$ de plus que sa valeur au registre foncier. »

Jean Héту, expert en droit municipal et professeur titulaire à l'Université de Montréal



Une visite tous les neuf ans

La Loi sur la fiscalité municipale oblige les villes à inspecter toutes les propriétés qui se trouvent sur leur territoire au moins une fois tous les neuf ans. Cette mise à jour des dossiers est appelée « le maintien de l'inventaire ». Un évaluateur agréé ou un inspecteur – employé de la ville ou membre d'une firme privée mandatée par la municipalité – se présente à votre résidence pour procéder à l'inspection des lieux.

Tout ce qui contribue à valoriser votre propriété (ou à la dévaluer) est alors pris en note. On tient d'abord compte de la localisation, des dimensions et de la topographie du terrain. « Une maison construite au bord d'un lac a plus de valeur qu'une autre située près d'un dépotoir », illustre Marie-Hélène Cadrin, évaluatrice pour la firme Jean-Pierre Cadrin & associés, à Magog, et présidente de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec. Cet aspect aura plus d'influence dans le cadre d'une nouvelle construction.

Si votre propriété comprend une zone marécageuse ou une section en pente qui empêche toute construction, l'information sera aussi consignée. « Ça fait perdre de la valeur au terrain », explique celle dont la firme est chargée des évaluations foncières de plusieurs MRC dans les Cantons-de-l'Est. « Évidemment, si vous

êtes au sommet d'une montagne et profitez d'une vue magnifique, c'est autre chose. »

La qualité de la construction, de même que les matériaux utilisés, à l'intérieur comme à l'extérieur, sont aussi dans la ligne de mire des évaluateurs. Marie-Hélène Cadrin sait différencier un plancher d'ardoise d'un autre recouvert d'une céramique bas de gamme. Les comptoirs de granit ou de marbre, ainsi que les armoires en bois plutôt qu'en mélamine, retiennent également son attention.

Enfin, l'âge du bâtiment est pris en considération, surtout si sa dégradation est telle qu'il nécessite des rénovations majeures aux fondations ou à la maçonnerie, par exemple.

Calcul de la valeur d'une propriété

Si ces visites se font au minimum tous les neuf ans, la Loi sur la fiscalité municipale exige que les rôles fonciers, eux, soient mis à jour tous les trois ans. Toutefois, celle-ci autorise les villes de moins de 5000 habitants à reconduire, au besoin, un rôle d'évaluation foncière pour trois années supplémentaires. Dans ce cas, la valeur d'une propriété reste la même pendant six ans plutôt que trois.

En ce qui concerne l'entrée en vigueur d'un nouveau rôle foncier, les muni-

FAIRE AVALER LA PILULE

Les municipalités choisissent parfois d'étaler les augmentations d'évaluation foncière entre deux rôles, et ce, afin d'atténuer le choc. « Les grandes villes utilisent souvent l'étalement », dit Marie-Hélène Cadrin.

C'est d'ailleurs ce que fait la Ville de Montréal pour le rôle qui a débuté en 2014, affichant une hausse moyenne de 21,2% de la valeur des unités résidentielles. Tous les propriétaires pourront bénéficier de cette mesure. Ainsi, une résidence évaluée à 300 000 \$ lors de l'ancien rôle, et qui est maintenant inscrite à 330 000 \$, sera taxée sur 310 000 \$ en 2014, sur 320 000 \$ en 2015, et sur 330 000 \$ en 2016.

Cela représente une perte de revenus pour la ville, mais l'étalement permet aux contribuables de souffler un peu.

cipalités ne sont pas coordonnées. Par exemple, le dernier rôle de la Ville de Montréal est entré en vigueur en janvier 2014. Celui de Québec est en force depuis 2013, alors que le nouveau rôle de la Ville de Gatineau est prévu pour 2015...

Quoi qu'il en soit, un rôle foncier s'établit toujours de la même façon. Le but est d'attribuer une valeur marchande à chaque propriété, explique Nathalie Tremblay, chef de division à l'inspection et à l'évaluation résidentielle pour le Service d'évaluation de la Ville de Gatineau. Cette évaluation est le plus souvent déterminée grâce à la méthode de « comparaison » (voyez l'encadré « Les trois méthodes de l'évaluateur », page 39). « On regarde à quel prix des maisons semblables se sont vendues dans une même "unité de voisinage", soit un secteur homogène regroupant des maisons de valeur similaire. Par exemple, des maisons au bord d'un lac ne seront pas dans la même unité que celles situées une rue à côté, plus loin de l'eau », résume-t-elle.

Pour que les propriétés soient toutes sur un pied d'égalité, la Loi prévoit que les évaluateurs analysent les transactions immobilières effectuées pendant une même période de référence, soit 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle. Dans le cas de la Ville de Montréal, par exemple, dont le nouveau rôle est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2014, la valeur inscrite pour chaque résidence correspond au montant que le propriétaire aurait pu obtenir s'il l'avait vendue en date du 1^{er} juillet 2012.

« Ce délai de 18 mois nous laisse le temps nécessaire pour compiler les données », explique Nathalie Tremblay, qui prépare actuellement le prochain rôle de la Ville de Gatineau. « En ce moment, nous regardons les transactions effectuées dans la ville autour du 1^{er} juillet 2013. Ensuite, des logiciels nous aideront à déterminer la valeur des résidences à partir de ces données et des renseignements colligés lors des inspections. »

C'est en raison de ce même délai que l'évaluation foncière est souvent décalée par rapport au marché de l'immobilier. En effet, à la fin d'un rôle foncier de trois ans, quatre ans et demi se sont écoulés depuis la cueillette des données.

Pendant ce temps, le marché évolue, à la hausse ou à la baisse. « Il n'y a donc rien d'anormal à vendre ou à acheter une maison 100 000 \$ de plus que sa valeur au registre foncier », souligne le professeur Jean Hétu. Ainsi, l'évaluation foncière peut donner un indice de la valeur d'une propriété à un acheteur potentiel, mais elle doit toujours être mise en contexte, en tenant compte de la date de référence de l'évaluation.

À Montréal, certains propriétaires ont protesté lorsqu'ils ont reçu leur dernier avis d'évaluation foncière, avançant qu'en juillet 2012, le marché immobilier était en pleine ébullition et qu'il s'est refroidi depuis. « C'est vrai que ça s'est calmé, mais les valeurs marchandes n'ont pas diminué significativement », fait valoir Daniel Beauchemin, courtier à l'agence immobilière RE/MAX du Cartier, à Montréal. Les prix de vente des maisons unifamiliales, affirme-t-il, n'ont pas baissé. « Pour les condos, il y a eu de très légères baisses dans certains quartiers, de l'ordre de 1 ou 2 %, sans plus. »

De toute façon, c'est l'équité qui compte, ajoute Marie-Hélène Cadrin. « Comme toutes les propriétés d'une ville sont évaluées dans la même période de référence, il ne devrait pas y avoir de distorsion dans la part de taxes qu'il revient à chacun de payer. »

Ce qui augmente l'évaluation foncière

Si vous achetez une maison à un prix supérieur à celui de l'évaluation foncière, la valeur inscrite au rôle ne sera pas à coup sûr augmentée pour autant. Du moins, pas tout de suite. « S'il y a des ajustements à faire, ils seront faits lors de l'entrée en vigueur du prochain rôle, car les transactions plus récentes, dont la vôtre, seront prises en compte », explique Richard Côté, évaluateur pour la Ville de Québec et président de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

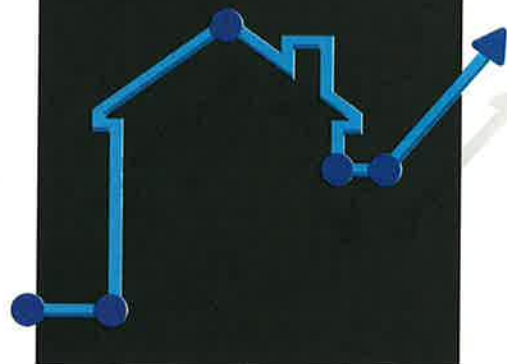
Cependant, si vous effectuez des rénovations majeures à votre propriété, sa valeur foncière a de fortes chances d'augmenter, et ce, au cours d'un même rôle. Car la Ville considère en quelque sorte qu'il ne s'agit plus de la même propriété. Mais comment la Ville est-elle mise au courant ? Au moyen de votre demande de permis pour exécuter des travaux.

VOS TAXES GRIMPERONT-ELLES ?

Réjouissez-vous. Une hausse de l'évaluation foncière ne signifie pas forcément que votre compte de taxes municipales augmentera. En effet, c'est le taux de taxation appliqué à l'évaluation foncière, qui est déterminé chaque année dans le budget de la Ville, qui établit si oui ou non vous débourserez plus de taxes.

En 2014, à Montréal, si l'on prend en considération la hausse des nouvelles évaluations foncières et des taux de taxation appliqués par la Ville et les arrondissements, les propriétaires verront leur compte de taxes gonfler de 2,8 % en moyenne, et jusqu'à 5 % dans certains quartiers. À Québec, l'augmentation moyenne sera de 1,7 % et à Sherbrooke, de 2,9 %.

Il reste qu'en général, si l'évaluation de votre propriété a augmenté plus que la moyenne, il est probable que votre compte de taxes grimpe aussi. Le même taux de taxation est appliqué à tous les propriétaires de la même municipalité ou du même arrondissement. Cependant, si votre évaluation a monté moins que la moyenne, ou si elle a carrément baissé, votre compte pourrait diminuer.



« Ce n'est pas parce que vous avez payé 10 000 \$ pour aménager une cave à vin qu'un acheteur sera prêt à payer votre maison 10 000 \$ de plus. Les évaluateurs se fient donc au marché immobilier pour fixer la valeur des rénovations. »

Richard Côté, président de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec et évaluateur pour la Ville de Québec



Celle-ci vous vaudra probablement la visite d'un inspecteur. « Les travaux d'entretien régulier, comme refaire une toiture, ne font pas augmenter l'évaluation de votre propriété, indique Richard Côté. En revanche, rénover une cuisine ou une salle de bain avec des matériaux plus luxueux peut avoir un impact significatif, faisant parfois augmenter la valeur de 20 % ».

Cependant, chaque dollar investi en rénovations ne fait pas forcément bondir l'évaluation foncière d'une valeur équivalente. « Ce n'est pas parce que vous avez payé 10 000 \$ pour aménager une cave à vin qu'un acheteur sera prêt à payer votre maison 10 000 \$ de plus, résume Richard Côté. Les évaluateurs se fient donc au marché immobilier pour fixer la valeur des rénos. »

Déclarer des travaux ou pas ?

Pour échapper à une hausse de l'évaluation de leur propriété, il arrive que des propriétaires fassent des travaux en catimini, sans demander de permis. « Surtout dans le cas de sous-sol, parce qu'on ne peut pas voir ce qui s'y passe de l'extérieur », signale Marie-Hélène Cadrin. Mais tôt ou tard, les villes s'en rendent compte, ne serait-ce qu'à cause des visites faites au moins une fois tous les neuf ans.

Les fautifs sont passibles d'une amende de quelques centaines à plusieurs milliers de dollars.

D'ailleurs, plusieurs villes, dont Montréal, Laval et Québec, ont instauré ces dernières années un programme d'auto-déclaration de travaux. Elles envoient par la poste des formulaires aux propriétaires, leur demandant s'ils ont rénové leur salle de bain ou leur cuisine, aménagé leur sous-sol, agrandi leur résidence, etc. Ceux qui ne répondent pas ou qui fournissent de faux renseignements s'exposent à une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 50 000 \$.

« À peu près 80 % des propriétaires sont honnêtes, alors que 20 % tentent de dissimuler des travaux qui augmentent la valeur de leur propriété », estime Marie-Hélène Cadrin.

Comme quoi l'évasion fiscale sévit partout, même dans la cour du voisin. Ou peut-être la vôtre.

592

MILLIARDS DE DOLLARS

Valeur totale des quelque 2 400 000 propriétés au Québec en 2013 ; leur valeur a augmenté de 17 % par rapport à 2011.

Source : ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.

REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC EN LIGNE
- BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS
www.registrefoncier.gouv.qc.ca

► Entrée du site

EXPLORER LE MARCHÉ DE MON SECTEUR
- VILLE DE QUÉBEC
www.ville.quebec.qc.ca

► Citoyens ► Taxes et évaluation ► Évaluation foncière
► Explorer le marché de mon secteur

CONTESTER OU PAS ?

Vous jugez que votre propriété est surévaluée, et que par conséquent vous payez trop de taxes? Vous avez jusqu'au 1^{er} mai suivant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation pour exprimer votre désaccord. Les Montréalais, par exemple, ont jusqu'au 1^{er} mai 2014 en ce qui a trait au rôle d'évaluation foncière en vigueur depuis le 1^{er} janvier dernier.

Mais avant d'entamer des démarches, qui exigent temps et argent, Paul Wayland, avocat spécialisé en droit municipal au sein de la firme Dufresne, Hébert, Comeau, à Montréal, vous invite à vous poser cette question : auriez-vous pu obtenir le montant de l'évaluation si vous aviez vendu votre résidence 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle ?

Vous pourriez avoir des surprises. Ce qui vous apparaît comme un montant d'évaluation trop élevé ne l'est peut-être pas pour d'autres vendeurs et acheteurs. C'est la loi du marché qui prime.

«Vérifiez les transactions conclues dans votre quartier, pour des propriétés semblables, autour de la date de référence, soit 18 mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation foncière», propose Paul Wayland. Vous pouvez obtenir ces informations en consultant le registre foncier du Bureau de la publicité des droits du Québec (en personne ou sur le Web ; service payant dans les deux cas).

En ligne, la démarche est toutefois ardue, notamment parce qu'il vous faut connaître les adresses et numéros de lot des propriétés vendues durant la période qui vous intéresse. Il faut aussi s'inscrire sur le site. Pour faciliter cette recherche, la Ville de Québec a mis au point un module de recherche en ligne, baptisé Explorer le marché de mon secteur. Cependant, celui-ci n'est utile que si vous habitez cette ville. Les courtiers immobiliers ont aussi accès à un outil plus simple pour obtenir ce type d'information et certains offrent ce service gratuitement à leurs clients.

LES ÉTAPES À SUIVRE

Si vous jugez que contester vaut le coup, remplissez le formulaire du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), disponible auprès de votre municipalité. Vous devrez également payer des frais, qui varient entre quelques dizaines et quelques centaines de dollars, selon les municipalités et la valeur de votre propriété.

«Sur le formulaire, il faut exposer succinctement les arguments qui justifient votre demande de révision, explique Paul Wayland. Vous pouvez invoquer, par exemple, des bris ou des vices de construction qui nécessitent d'importants travaux et qui amputent la valeur de votre résidence.»

Un évaluateur agréé étudiera le bien-fondé de votre demande. Il pourra, au besoin, visiter votre propriété. Au terme du processus, il doit vous fournir une réponse écrite avant le 1^{er} septembre de l'année où vous contestez. Soit il attribuera une nouvelle valeur à votre résidence... soit il maintiendra le statu quo.

Si vous n'êtes pas satisfait du résultat, vous pourrez déposer un recours devant la Section des affaires immobilières du Tribunal administratif du Québec. À nouveau, il vous faudra payer des frais (entre 40 et 150\$ pour les résidences évaluées à moins d'un million de dollars). Un juge examinera vos arguments et ceux de la Ville, puis rendra son verdict.

En 2011, à la Ville de Montréal, les nouvelles évaluations avaient suscité 4370 contestations de la part de propriétaires résidentiels ; 59% de ces contribuables ont eu gain de cause et obtenu une évaluation plus basse.

ÉVALUATION FONCIÈRE MUNICIPALE AU QUÉBEC – RECOURS DES CONTRIBUABLES (MAMROT)

www.mamrot.gouv.qc.ca

► Évaluation foncière ► Évaluation foncière municipale au Québec ► Recours des contribuables

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC

www.laq.gouv.qc.ca

LES TROIS MÉTHODES DE L'ÉVALUATEUR

Les évaluateurs ont recours à l'une de ces trois façons de faire pour attribuer une valeur à un immeuble.



La comparaison

Il s'agit de la méthode la plus courante. L'évaluateur se base sur les ventes d'immeubles semblables dans une unité de voisinage.



Le coût de remplacement

S'il n'existe pas de propriété équivalente sur le territoire de la ville, l'évaluateur calcule ce qu'il en coûterait pour construire une propriété similaire, en tenant compte de la dépréciation liée à l'âge.



Le revenu

Pour les propriétés générant des revenus de location ou dans lesquelles se tiennent des activités économiques, comme des commerces, la valeur est déterminée en calculant les revenus attribués à l'immeuble.

Source : Ville de Québec.