RÉGIME D'IMPÔT FONCIER À TAUX VARIÉS

DOCUMENT D'INFORMATION

Québec

Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire.

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : Québec.ca/gouv/affaires-municipales.

Ce contenu satisfait aux exigences du Standard sur l'accessibilité des sites Web (SGQRI 008 3.0). Il est compatible avec les lecteurs d'écran. Si vous éprouvez des difficultés techniques, faites appel à la Direction des communications en écrivant à l'adresse renseignements.generaux@mamrot.gouv.qc.ca.

ISBN 978-2-555-05247-5 (PDF)

ISBN 978-2-555-02270-6 (2025)

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2026.

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, 2026.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 6
CATÉGORIES D'IMMEUBLES 7
Catégorie des immeubles non résidentiels (INR) 7
Groupe des immeubles non résidentiels 8
Exclusions 8
Sous-catégories des immeubles non résidentiels 8
Catégorie des immeubles industriels 9
Résolution municipale 9
Identification au groupe des INR 9
Catégorie des terrains vagues desservis (TVD) 10
Résolution municipale 10
Exclusions 10
Terrains de stationnement 11
Catégorie des immeubles forestiers 11
Catégorie des immeubles agricoles 11
Valeur imposable maximale des terres agricoles (« plafond d'imposition ») 12
Catégorie résiduelle 13
Sous-catégories des immeubles résidentiels et sous-catégorie résiduelle 13
Catégories obligatoires ou facultatives 14
CLASSE NON RÉSIDENTIELLE, INDUSTRIELLE ET MIXITÉ D'USAGES 14
Classes non résidentielles 15
Classes industrielles 16
Sous-catégories des immeubles non résidentiels en situation de mixité 17
RÈGLES DE FIXATION DES TAUX 18
Taux de base (TB) 18
Écarts permis entre les différents taux de la taxe foncière générale 18
Taux particuliers aux catégories et sous-catégories du groupe des INR 21
4.3.1 Coefficient 21
Taux particulier aux immeubles industriels 22

Sous-catégories des immeubles non résidentiels 22
Taux non résidentiels ou industriels distincts par tranches de valeur 23
TAUX PARTICULIER À LA CATÉGORIE DES TERRAINS VAGUES DESSERVIS (TTVD) 25
Taxe sur les terrains vagues non desservis à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation 26
Exemption pour succession 26
Exemption pour sinistre 27
TAUX PARTICULIER AUX IMMEUBLES FORESTIERS (TFOREST) 27
Taux particulier aux immeubles agricoles (TAGRI) 28
Taux particulier des sous-catégories des immeubles résidentiels 29
CALCUL DES TAXES 29
Calcul des montants de taxes avec mixité d'usages 30
Exemple de calcul des taxes d'un immeuble mixte (résiduel et non résidentiel) 31
Exemple de calcul des taxes d'un immeuble mixte avec exploitation agricole enregistrée (résiduel, non résidentiel, EAE) 32
Exemple de calcul des taxes d'un immeuble mixte (résiduel, non résidentiel et industriel) 33
Exemple de calcul des taxes d'un immeuble mixte 35
(sous-catégories résidentielle et non résidentielle) 35
Exemple de calcul des taxes d'un commerce de stationnement 36
Calculs des taxes de sous-catégories des immeubles non résidentiels avec une situation de mixité 37
Calculs des taxes de sous-catégories des immeubles résidentiels avec une situation de mixité 39
Calcul des taxes d'un immeuble non résidentiel mixte dans le contexte de taux par strate 40
Scénarios de taux de taxation 41
TAXATION PAR SECTEUR 43
Création des secteurs 43
Les taux selon les secteurs 44
Taux sectoriel unique 44
Variété des taux sectoriels 44

Les taux particuliers sectoriels pour les catégories ou les sous-catégories d'immeubles 45
Exemple d'application 47
Taux sectoriel unique 48
Taux de base uniformisé 50
MESURES CONNEXES 51
Dégrèvement pour espaces vacants 51
Municipalités issues d'un regroupement 52
Taxes spéciales à taux variés 52
Réserve pour le service de l'eau, de la voirie et pour des infrastructures 53
Taxe sur les terres agricoles exploitables, mais non exploitées 53

INTRODUCTION

Le régime d'impôt foncier à taux variés désigne l'ensemble des dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) qui permettent aux municipalités de fixer des taux de taxe foncière différents selon les catégories d'immeubles et qui encadrent l'exercice de ce pouvoir.

Depuis son introduction en 2001, le régime d'impôt à taux variés permet aux municipalités d'atténuer les transferts fiscaux qui sont susceptibles de survenir entre diverses catégories d'immeubles à la suite du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation. Dans un souci de moderniser le régime fiscal afin de donner plus d'autonomie aux municipalités, de nouveaux pouvoirs ont été introduits en 2024. Parmi ceux-ci, certains offrent une flexibilité accrue aux municipalités dans l'établissement des taux de taxation sur leur territoire en permettant notamment des avenues d'intervention dans la mise en œuvre de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT) et de soutenir l'accès aux logements :

- La taxation par secteur;
- Les sous-catégories pour les immeubles résidentiels;
- L'abolition du nombre maximal de sous-catégories non résidentielles;
- Le rehaussement du taux de taxe maximal applicable aux terrains vagues desservis.

Le présent guide présente les règles applicables aux régimes d'impôt à taux variés avec notamment des exemples d'application. Il est accompagné d'un simulateur de taux, disponible sur le site Web du Ministère et conçu pour faciliter et encourager l'utilisation des taux variés de la taxe foncière générale.

CATÉGORIES D'IMMEUBLES

Les municipalités peuvent fixer jusqu'à six taux de taxe foncière générale, selon les catégories d'immeubles suivantes :

- la catégorie des immeubles non résidentiels;
- la catégorie des immeubles industriels;
- la catégorie des terrains vagues desservis par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- la catégorie des immeubles forestiers;
- la catégorie des immeubles agricoles;
- la catégorie résiduelle (taux de base).

Les catégories d'immeubles comprennent tous les immeubles imposables. Toute unité d'évaluation imposable doit donc obligatoirement faire partie d'une catégorie.

Une unité ou une partie d'une unité d'évaluation non imposable, à l'égard desquelles une compensation tenant lieu de taxes doit être établie de manière à égaler le montant total des taxes foncières qui seraient autrement payables si elle était imposable, est aussi considérée comme faisant partie d'une catégorie d'immeubles aux fins du calcul de ladite compensation. Les composantes non imposables sont donc considérées comme faisant partie d'une catégorie uniquement pour déterminer le montant des compensations. Toutefois, les composantes non imposables sont exceptionnellement réputées imposables lorsque vient le temps d'appliquer certaines mesures prévues à la LFM, telles que l'étalement de la variation des valeurs et la mesure de dégrèvement.

La composition de la catégorie résiduelle dépend de la décision de la municipalité d'imposer ou non un taux particulier à toute autre catégorie d'immeubles. La composition de la catégorie des immeubles non résidentiels dépend, quant à elle, de la décision de la municipalité d'imposer un taux particulier à la catégorie des immeubles industriels.

Enfin, dans certains cas, une unité d'évaluation peut faire partie simultanément de plus d'une catégorie : par exemple, un immeuble peut comprendre à la fois des locaux commerciaux et des logements résidentiels.

Références légales : art. 244.30 à 244.37 LFM

CATÉGORIE DES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS (INR)

Seules les unités inscrites dans le rôle comme appartenant à la catégorie des immeubles non résidentiels (INR) peuvent être imposées au taux non résidentiel. Toutefois, la municipalité doit décider d'appliquer un taux de taxe particulier à la catégorie des INR si elle souhaite qu'une unité d'évaluation faisant partie de cette catégorie soit taxée au taux non résidentiel. En l'absence d'un taux particulier pour les immeubles non résidentiels, cette catégorie est visée par le taux de base.

Sauf exception, la composition de la catégorie des INR correspond à celle du **groupe des immeubles non résidentiels**. De plus, chaque unité d'évaluation du groupe des INR fait partie de l'une des 12 classes non résidentielles. Ces classes sont abordées à la section « Classes non résidentielles et industrielles ».

Groupe des immeubles non résidentiels

Le groupe des unités d'évaluation à partir duquel est déterminée la composition de la catégorie des INR est constitué de toutes les unités d'évaluation qui comprennent un INR ou un immeuble résidentiel qui doit être enregistré en vertu de la *Loi sur l'hébergement touristique* (chapitre H-1.01) en tant qu'établissement d'hébergement touristique jeunesse ou en tant qu'établissement d'hébergement touristique général et, dans ce dernier cas, qui n'est pas un établissement exploité dans une pourvoirie visée par la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* (chapitre C-61.1) ou par la *Loi sur les droits de chasse et de pêche dans les territoires de la Baie-James et du Nouveau-Québec* (chapitre D-13.1).

Ce groupe d'unités d'évaluation est communément désigné sous le terme « **groupe des INR** ».

Exclusions

Sont exclues du groupe des INR les unités dont l'usage est visé par les exemptions suivantes :

- un terrain non exploité, une étendue d'eau ou l'un et l'autre;
- une exploitation agricole enregistrée;
- l'assiette (le terrain) d'une voie ferrée;
- la dépendance d'une unité constituée uniquement d'immeubles résidentiels, par exemple : un terrain de stationnement ou un garage qui forme une unité d'évaluation distincte, mais qui est à l'usage exclusif des occupantes et occupants d'un immeuble résidentiel. Cette exclusion ne vise toutefois pas la dépendance d'un immeuble résidentiel classé en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* autre qu'un établissement de pourvoirie;
- les unités entièrement inscrites à un certificat délivré à une productrice ou un producteur forestier.

Référence légale : art. 244.31 LFM

Sous-catégories des immeubles non résidentiels

Les critères de définition d'une sous-catégorie doivent reposer sur une caractéristique des immeubles, à l'exclusion de leur localisation ou de leur valeur. Les immeubles non résidentiels qui ne sont pas compris dans une sous-catégorie particulière forment la sous-catégorie non résidentielle de référence, qui sert de base au calcul des balises encadrant les autres sous-catégories.

Les sous-catégories d'immeubles non résidentiels doivent être déterminées au moment de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation. En effet, la composition des sous-catégories ne peut être déterminée que si les renseignements requis pour l'identification des unités concernées sont disponibles au rôle d'évaluation. Par conséquent, une municipalité doit adopter, avant le dépôt du rôle d'évaluation et au plus tard le 15 septembre qui précède, le premier exercice pour lequel le rôle est dressé, une résolution exprimant son intention d'établir ou de modifier des sous-catégories dans la catégorie des immeubles non résidentiels.

Dans le cas où la municipalité n'a pas compétence en matière d'évaluation, l'organisme municipal responsable de l'évaluation n'est tenu de faire les inscriptions requises que s'il a reçu une copie de la résolution de la municipalité concernée avant le 1er avril qui précède le premier exercice auquel doit s'appliquer ce rôle.

Bien que les unités d'évaluation appartenant à des sous-catégories d'immeubles non résidentiels puissent être modifiées après le dépôt du rôle d'évaluation (en vertu de la tenue à jour du rôle, art. 174 LFM), la municipalité doit adopter une résolution déterminant les sous-catégories avant le dépôt de rôle. Le document « Guide d'établissement et de mise en œuvre des sous-catégories d'immeubles et des secteurs » est disponible sur le site Web du Ministère. Il s'adresse principalement aux évaluatrices et évaluateurs et fonctionnaires municipales et municipaux.

Références légales : art. 57.1.1, 71.1, 244.64.1 à 244.64.8 LFM

CATÉGORIE DES IMMEUBLES INDUSTRIELS

Seules les unités utilisées à des fins de production industrielle sont considérées dans la catégorie industrielle. En l'absence d'un taux particulier pour la catégorie industrielle, les immeubles de cette catégorie sont visés par le taux particulier des immeubles non résidentiels ou par le taux de base, s'il n'y a pas de taux non résidentiel.

Résolution municipale

Une municipalité doit adopter, avant le dépôt du rôle d'évaluation, une résolution pour que soient obligatoirement identifiées dans ce rôle les unités d'évaluation appartenant à la catégorie des immeubles industriels. Dans le cas où la municipalité n'a pas compétence en matière d'évaluation, l'organisme municipal responsable de l'évaluation n'est tenu de faire les inscriptions requises que s'il a reçu une copie de la résolution de la municipalité concernée avant le 1er avril qui précède le premier exercice auquel doit s'appliquer ce rôle. L'identification demeure obligatoire tant et aussi longtemps que cette résolution n'a pas été abrogée.

En l'absence d'une résolution permettant de créer la catégorie des immeubles industriels, les unités utilisées à des fins de production industrielle appartiennent à la catégorie des immeubles non résidentiels.

Bien que les unités d'évaluation appartenant à la catégorie des immeubles industriels puissent être modifiées après le dépôt d'un rôle d'évaluation (en vertu de la tenue à jour du rôle, art. 174 LFM), la municipalité ne peut pas créer une catégorie d'immeubles industriels après le dépôt du rôle d'évaluation.

Références légales : art. 57.1.1, 244.31 et 244.33 LFM

Identification au groupe des INR

Toutes les unités qui appartiennent à la catégorie des immeubles industriels font nécessairement partie du groupe des INR. Le rôle d'évaluation indique donc les classes non résidentielles et industrielles qui ont été déterminées à leur égard. Ces classes sont abordées à la section Classes non résidentielles et industrielles.

Référence légale : art. 244.34 LFM

CATÉGORIE DES TERRAINS VAGUES DESSERVIS (TVD)

Pour être considérée comme un terrain vague desservi, une unité d'évaluation ne doit généralement contenir aucun bâtiment; lorsque des bâtiments sont compris dans l'unité, leur valeur doit être inférieure à 10 % de la valeur du terrain sur lequel ils sont situés. De plus, l'unité d'évaluation doit être desservie par un aqueduc et un égout sanitaire présents dans l'emprise d'une voie publique.

En l'absence d'un taux particulier pour les terrains vagues desservis, cette catégorie est visée par le taux de base.

Références légales : art. 244.36, alinéa 2 LFM, et art. 244.36, alinéa 3 LFM

Résolution municipale

Une municipalité doit adopter, avant le dépôt du rôle d'évaluation, une résolution pour que soient obligatoirement identifiées dans ce rôle les unités d'évaluation appartenant à la catégorie des terrains vagues desservis. La composition de cette catégorie ne peut être déterminée que si les renseignements requis pour l'identification des unités concernées sont disponibles au rôle d'évaluation. Dans le cas où la municipalité n'a pas compétence en matière d'évaluation, l'organisme municipal responsable de l'évaluation n'est tenu de faire les inscriptions requises que s'il a reçu une copie de la résolution de la municipalité concernée avant le 1er avril qui précède le premier exercice auquel doit s'appliquer ce rôle. L'identification demeure obligatoire tant et aussi longtemps que cette résolution n'a pas été abrogée.

En l'absence d'une résolution permettant de créer une catégorie des terrains vagues desservis, les unités d'évaluation concernées appartiennent à la catégorie résiduelle.

Bien que les unités d'évaluation appartenant à la catégorie des terrains vagues desservis puissent être modifiées après le dépôt d'un rôle d'évaluation (en vertu de la tenue à jour du rôle, art. 174 LFM), la municipalité ne peut pas créer une catégorie des terrains vagues desservis après le dépôt du rôle d'évaluation.

Références légales : art. 57.1.1, 244 .36, alinéa 4, et 244.37 LFM

Exclusions

Une unité d'évaluation est exclue de la catégorie des terrains vagues desservis si elle comprend :

- une exploitation agricole enregistrée;
- un terrain utilisé de façon continue à des fins d'habitation ou exploité à des fins industrielles ou commerciales autres que de 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;
- un terrain où la construction est interdite en vertu de la loi ou d'un règlement.

Référence légale : art. 244.36, alinéa 5 LFM

Terrains de stationnement

Une unité d'évaluation constituée d'un terrain vague desservi utilisé uniquement pour le commerce du stationnement fait partie de la catégorie des terrains vagues desservis. Le commerce de stationnement fait aussi simultanément partie de la catégorie des INR et sera donc imposé au taux appliqué aux immeubles non résidentiels. Il importe de préciser qu'aucune mixité d'usages n'est admissible (voir la sous-section Classes non résidentielles – classe 10).

Les unités d'évaluation de terrains de stationnement sont taxées selon le taux particulier pour les immeubles non résidentiels auquel on additionne la différence du taux particulier pour les terrains vagues desservis moins le taux de base.

Référence légale : art. 244.57 LFM

CATÉGORIE DES IMMEUBLES FORESTIERS

Pour appartenir à la catégorie des immeubles forestiers, une unité d'évaluation doit être formée exclusivement de terrains dont la superficie à vocation forestière est enregistrée conformément à l'article 130 de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* (chapitre A-18.1). Cependant, la partie de tels terrains qui est utilisée ou destinée à des fins d'exploitation de produits forestiers non ligneux et qui est comprise dans une exploitation agricole enregistrée conformément à un règlement pris en vertu de l'article 36.0.1 de la *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation* (chapitre M-14) est exclue de la catégorie des immeubles forestiers.

Dans le cas où de tels terrains forment une partie seulement d'une unité d'évaluation, cette partie appartient à la catégorie des immeubles forestiers. Pour l'application de toute disposition d'une loi ou du texte d'application d'une loi qui vise toute unité appartenant soit spécifiquement à la catégorie des immeubles forestiers, soit généralement à toute catégorie prévue à la présente sous-section, cette partie est assimilée à une unité entière, à moins que le contexte n'indique le contraire.

En l'absence d'un taux particulier pour les immeubles forestiers, cette catégorie est visée par le taux de base.

Références légales : art. 244.36.0.1 et 244.37, alinéa 2 LFM

CATÉGORIE DES IMMEUBLES AGRICOLES

Une unité d'évaluation est considérée dans la catégorie des immeubles agricoles lorsqu'elle est constituée exclusivement d'immeubles compris dans une exploitation agricole enregistrée (EAE) définie conformément à l'article 1 du *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations* (chapitre M-14, r. 1.1) pris en vertu de l'article 36.0.1 de la *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation* (chapitre M-14), à l'exception de tout terrain qui appartient à la catégorie des immeubles forestiers. En vertu de ce règlement, un immeuble servant à la transformation ou à la vente de produits provenant principalement de l'exploitation et situé sur le site de cette dernière fait partie de l'EAE; il n'est donc pas un immeuble non résidentiel ni un immeuble industriel.

En l'absence d'un taux particulier pour les immeubles agricoles, les immeubles de cette catégorie sont visés par le taux de base.

Valeur imposable maximale des terres agricoles (« plafond d'imposition »)

Depuis le 1er janvier 2021, une nouvelle disposition apportée par la *Loi visant principalement à contrôler le coût de la taxe foncière agricole et à simplifier l'accès au crédit de taxes foncières agricoles* (projet de loi nº 48) instaure une valeur imposable maximale des terres agricoles (« plafond d'imposition ») pour les terrains des EAE situées dans une zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (chapitre P-41.1). La valeur imposable maximale est uniquement applicable aux fins des calculs de toute taxe foncière municipale imposée sur l'ensemble du territoire d'une municipalité.

Cependant, la valeur imposable maximale ne s'applique pas aux parties de terrains qui sont à vocation forestière ou qui sont en friche, à l'exception de celles qui sont utilisées pour l'exploitation de produits forestiers non ligneux ou qui sont destinées à cette fin.

Le gouvernement, sur recommandation du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, a déterminé par le *Règlement sur la valeur imposable maximale du terrain de toute exploitation agricole* visé à l'article 231.3.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* les modalités concernant l'établissement des valeurs maximales des terres agricoles.

Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation a élaboré un document permettant de répondre aux principales questions formulées par les représentantes et représentants des municipalités intitulé « Réponses aux questions concernant la *Loi visant principalement à contrôler le coût de la taxe foncière et à simplifier l'accès au crédit de taxes foncières agricoles à l'intention des municipalités* ».

Exemple : une unité d'évaluation comportant une valeur imposable maximale

Une unité d'évaluation dans la catégorie des immeubles agricole a :

- une valeur unitaire du terrain agricole situé en zone agricole de 33 100 $/ha;
- une valeur imposable maximale (plafond d'imposition) de 32 100 $/ha.

Une taxe appliquée sur l'ensemble du territoire, telle que la taxe foncière générale ou une taxe spéciale générale sur la valeur foncière, considérera une valeur de 32 100 $/ha.

Pour une taxe spéciale de secteur sur la valeur foncière, l'unité sera imposée avec une valeur de 33 100 $/ha.

Références légales : art. 231.3.1 de LFM et art. 244.36.1 et 244.37, alinéa 2 LFM

CATÉGORIE RÉSIDUELLE

La catégorie résiduelle comprend toutes les unités d'évaluation qui ne font pas partie d'une autre catégorie. La catégorie résiduelle comprend nécessairement les unités comportant exclusivement des immeubles résidentiels, sauf s'il s'agit d'immeubles résidentiels classés en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*. Elle comprend aussi les unités constituées uniquement :

- d'un terrain non exploité, d'une étendue d'eau ou de l'un et l'autre;
- de l'assiette d'une voie ferrée.

Références légales : art. 244.31 et 244.37 LFM

Sous-catégories des immeubles résidentiels et sous-catégorie résiduelle

Les critères de définition d'une sous-catégorie doivent reposer sur une caractéristique des immeubles, à l'exclusion de leur localisation ou de leur valeur. Les immeubles résidentiels qui ne sont pas compris dans une sous-catégorie particulière forment la sous-catégorie résiduelle, qui sert de base au calcul des balises encadrant les autres sous-catégories et les autres catégories d'immeubles.

Les sous-catégories d'immeubles résidentiels doivent être déterminées au moment de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation. La composition des sous-catégories ne peut être déterminée que si les renseignements requis pour l'identification des unités concernées sont disponibles au rôle d'évaluation. Par conséquent, une municipalité doit adopter, avant le dépôt du rôle d'évaluation et au plus tard le 15 septembre qui précède, le premier exercice pour lequel le rôle est dressé, une résolution exprimant son intention d'établir ou de modifier des sous-catégories des immeubles résidentiels. Dans le cas où la municipalité n'a pas compétence en matière d'évaluation, l'organisme municipal responsable de l'évaluation n'est tenu de faire les inscriptions requises que s'il a reçu une copie de la résolution de la municipalité concernée avant le 1er avril qui précède le premier exercice auquel doit s'appliquer ce rôle.

Bien que les unités d'évaluation appartenant à des sous-catégories d'immeubles résidentiels puissent être modifiées après le dépôt du rôle d'évaluation (en vertu de la tenue à jour du rôle, art. 174 LFM), la municipalité doit adopter une résolution déterminant les sous-catégories avant le dépôt de rôle. Le document « Processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles dans la catégorie des immeubles non résidentiels et les secteurs » est disponible sur le site Web du Ministère. Il s'adresse principalement aux évaluatrices et évaluateurs et fonctionnaires municipales et municipaux.

La *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale et d'autres dispositions législatives* (2023, chapitre 33, projet de loi nº 39) est venue abroger la catégorie des immeubles de six logements ou plus. Toutefois, une mesure transitoire est venue transférer les immeubles qui étaient inscrits au 1er janvier 2024 dans la catégorie des six logements ou plus comme faisant partie de la sous-catégorie des immeubles de six logements ou plus. À cet effet, il n'était pas nécessaire qu'il y ait un taux particulier pour la catégorie des six logements ou plus.

Références légales : art. 57.1.1, 71.1, 244.64.8.1 à 244.64.10 LFM

CATÉGORIES OBLIGATOIRES OU FACULTATIVES

Les catégories des immeubles non résidentiels, des immeubles agricoles, des immeubles forestiers et la catégorie résiduelle sont obligatoires. Les sous-catégories résidentielles ainsi que non résidentielles et les catégories des immeubles industriels et des terrains vagues desservis sont, quant à elles, facultatives et nécessitent une résolution municipale avant le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation pour les créer.

Catégories obligatoires ou facultatives

Catégorie ou sous-catégorie d'immeubles	Type	Catégorie d'appartenance en l'absence de la création de la catégorie facultative	En l'absence d'un taux particulier
Non résidentiels	Obligatoire		Taux de base
Sous-catégories d'immeubles non résidentiels	Facultative	Non résidentiel	Taux non résidentiel appliqué à la catégorie de référence; Taux de base en l'absence d'un taux particulier non résidentiel
Industriels	Facultative	Non résidentiel	Taux non résidentiel; Taux de base en l'absence d'un taux particulier non résidentiel
Terrains vagues desservis	Facultative	Résiduel	Taux de base
Forestiers	Obligatoire		Taux de base
Agricoles	Obligatoire		Taux de base
Résiduelle	Obligatoire		Taux de base
Sous-catégorie des immeubles résidentiels	Facultative	Résiduel	Taux de base

CLASSE NON RÉSIDENTIELLE, INDUSTRIELLE ET MIXITÉ D'USAGES

Chaque unité d'évaluation du groupe des immeubles non résidentiels fait partie d'une « classe ». Au rôle d'évaluation, une telle unité se voit remettre un code déterminé dont la valeur correspond à la classe non résidentielle à laquelle elle appartient.

Si la municipalité adopte un taux industriel, les unités qui comprennent un immeuble industriel doivent être identifiées au rôle d'évaluation. Pour cela, l'évaluatrice ou l'évaluateur inscrit au rôle un code, dont la valeur correspond à la classe industrielle à laquelle appartient l'unité.

CLASSES NON RÉSIDENTIELLES

Chaque unité d'évaluation du groupe des INR fait partie de l'une des 12 classes établies en fonction du pourcentage de la valeur imposable non résidentielle comprise dans l'unité, par rapport à la valeur imposable totale d'une telle unité.

Une unité d'évaluation appartenant à une classe 9 ou 10 est entièrement non résidentielle.

Une unité dont moins de 95 % de sa valeur est constituée d'immeubles non résidentiels appartient à l'une des classes 1A à 8; elle fait alors simultanément partie de la catégorie des INR et de la catégorie résiduelle ou d'une sous-catégorie des immeubles résidentiels, à la condition que la municipalité applique des taux particuliers pour chacune de ces catégories.

L'inscription dans le rôle de l'appartenance à une classe non résidentielle est obligatoire. La classe industrielle n'est indiquée que si la municipalité a adopté une résolution pour que soient obligatoirement identifiées, au rôle d'évaluation, les unités d'évaluation appartenant à la catégorie des immeubles industriels.

La classe non résidentielle s'applique aux immeubles appartenant à l'ensemble des catégories et sous-catégories d'immeubles non résidentiels. Le tableau suivant indique, pour chacune des classes, les pourcentages du taux non résidentiel et du taux de base (ou du taux des six logements ou plus) qui s'appliquent.

Pourcentages d'imposition au taux particulier non résidentiel selon la classe

Classe non résidentielle	Valeur imposable des INR comprise dans l'unité	Pourcentage d'imposition au taux non résidentiel	Pourcentage d'imposition au taux de base ou au taux des sous-catégories des immeubles résidentiels
Classe 1A	Moins de 0,5 %	0,1 %	99,9 %
Classe 1B	0,5 % ou plus et moins de 1 %	0,5 %	99,5 %
Classe 1C	1 % ou plus et moins de 2 %	1 %	99 %
Classe 2	2 % ou plus et moins de 4 %	3 %	97 %
Classe 3	4 % ou plus et moins de 8 %	6 %	94 %
Classe 4	8 % ou plus et moins de 15 %	12 %	88 %
Classe 5	15 % ou plus et moins de 30 %	22 %	78 %
Classe 6	30 % ou plus et moins de 50 %	40 %	60 %
Classe 7	50 % ou plus et moins de 70 %	60 %	40 %
Classe 8	70 % ou plus et moins de 95 %	85 %	15 %
Classe 9	95 % ou plus et moins de 100 %	100 %	-
Classe 10	100 %	100 %	-

Référence légale : art. 244.53 LFM

Les immeubles non imposables pour lesquels sont versées des compensations tenant lieu de taxes égales aux taxes (art. 255, alinéa 1 LFM) sont aussi visés par les classes non résidentielles. Toutefois, les immeubles non imposables sans compensation ou dont la compensation est inférieure aux taxes (art. 205.1 LFM et art. 255, alinéas 1 à 5 LFM) ne sont pas visés par ces classes.

Lorsqu'une exploitation agricole enregistrée (EAE) fait partie d'une unité appartenant au groupe des INR, la valeur de cette EAE doit être exclue de la valeur totale de l'unité avant de déterminer sa classe non résidentielle. La valeur résiduelle de l'unité devient alors la valeur imposable totale à partir de laquelle la classe non résidentielle est déterminée.

Des exemples de calcul des taxes pour les immeubles non résidentiels mixtes sont présentés à la section « Calcul des montants de taxes avec mixité d'usage ».

Références légales : art. 244.30, 244.32, alinéa 3, et 244.37 LFM

CLASSES INDUSTRIELLES

Les classes industrielles ne doivent pas être confondues avec les classes non résidentielles. En effet, les indications habituelles servant à identifier une unité qui fait partie du groupe des INR caractérisent aussi, au rôle d'évaluation, les unités appartenant à la catégorie des immeubles industriels. Celles-ci se voient donc également remettre un code spécifique, dont la valeur correspond à la classe industrielle à laquelle elles appartiennent.

Les règles relatives à l'application des taux prévoient que les unités d'évaluation de la catégorie des immeubles industriels constitués de locaux utilisés par différentes occupantes et différents occupants **soient classées selon le rapport entre leurs superficies industrielles et l'ensemble des superficies non résidentielles** (et non selon le rapport de leurs valeurs).

En plus des trois classes industrielles prévues à la LFM, l'évaluatrice ou l'évaluateur identifie aussi au rôle d'évaluation les unités occupées par une seule productrice ou un seul producteur industriel en leur attribuant la classe 4.

Le tableau suivant indique les pourcentages du taux de taxation industriel et du taux non résidentiel qui s'appliquent aux assiettes selon leur classe industrielle.

Pourcentage d'imposition au taux particulier industriel selon la classe

Classe industrielle	Proportion de la superficie industrielle sur la partie non résidentielle	Valeur imposable au taux industriel	Valeur imposable au taux non résidentiel
Classe industrielle 1	Superficie industrielle de moins de 25 %	0 %	100 %
Classe industrielle 2	Superficie industrielle de 25 % ou plus et de moins de 75 %	50 %	50 %
Classe industrielle 3 ou 4 si une seule productrice ou un seul producteur	Superficie industrielle de 75 % et plus	100 %	0 %

Des exemples de calcul de taxes pour les immeubles industriels mixtes sont présentés à la section « Exemple de calcul des taxes d'un immeuble mixte ».

Références légales : art. 244.54 et 244.55 LFM

SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS EN SITUATION DE MIXITÉ

Une unité ou une partie d'unité non résidentielle est inscrite à la sous-catégorie correspondant à la part prédominante de sa valeur lorsqu'elle appartient à plus d'une sous-catégorie et que la valeur associée à une telle combinaison est inférieure à 25 M$.

Dans le cas où la valeur associée à une telle combinaison est égale ou supérieure à 25 M$, elle est répartie entre les sous-catégories au prorata de la valeur de chaque partie en représentant 30 % ou plus.

Le seuil de 25 M$ s'applique à la partie non résidentielle après application des règles des classes non résidentielles.

Exemple de mixité avec des sous-catégories non résidentielles (immeuble de plus de 25 M$)

Données

Un immeuble de 35 M$ comptant plusieurs sous-catégories non résidentielles

	Valeur (M$)	Proportions (%) observées	Proportions (%) retenues
Total	35	100	100
Par sous-catégorie			
De référence	12	34,3	40
Bureaux	18	51,4	60
Sous-total	30	85,7	100
Hôtel	5	14,3	0

Puisque la valeur de l'hôtel ne représente que 14,3 % de la valeur non résidentielle de l'immeuble (et que ce pourcentage est inférieur au seuil de 30 %), la valeur de la sous-catégorie « hôtel » ne sera pas considérée dans le calcul du taux applicable à l'immeuble.

- % de la sous-catégorie « De référence » = 34,3 % / 85,7 % = 40 %
- % de la sous-catégorie « Bureaux » = 51,4 % / 85,7 % = 60 %

Deux exemples complets montrant la façon de calculer les taxes d'un immeuble d'une valeur de plus de 25 M$ et comportant plusieurs sous-catégories non résidentielles sont présentés à la section « Calculs des taxes de sous-catégories des immeubles non résidentiels avec une situation de mixité ».

À noter que les classes non résidentielles et industrielles s'appliquent aussi aux immeubles comportant des sous-catégories (voir l'exemple à la page 35).

Le même principe peut s'appliquer aux sous-catégories des immeubles résidentiels.

Référence légale : art. 244.64.7 LFM (non résidentiel) et art. 244.64.8.9 LFM (résidentiel)

RÈGLES DE FIXATION DES TAUX

TAUX DE BASE (TB)

Le rapport entre le produit d'une taxe et son assiette d'imposition est exprimé sous la forme d'un taux. Le taux de base constitue le taux particulier à la catégorie résiduelle ou, dans le cas de sous-catégories résidentielles, de la sous-catégorie résiduelle. La loi ne prévoit ni minimum ni maximum pour le taux de base, qui constitue néanmoins la principale référence pour fixer le taux pouvant être appliqué à chacune des autres catégories. Bien que les municipalités soient libres de fixer le taux de base qui leur convient, la loi prévoit des balises pour tous les autres taux, afin de limiter les écarts de fardeau fiscal entre les différentes catégories de contribuables.

Le taux de base est le premier taux à être fixé par une municipalité qui choisit d'imposer un taux de taxe distinct pour toute catégorie ou sous-catégorie d'immeubles autre que la catégorie résiduelle (ou sous-catégorie résiduelle). Lorsqu'une municipalité choisit d'imposer seulement le taux de base pour tous les immeubles de son territoire, le taux de la taxe foncière générale est alors communément appelé « taux unique ».

À noter que le taux de base de la taxe foncière générale établi en vertu de la LFM ne doit pas être confondu avec le taux d'une taxe spéciale sur la valeur foncière destinée au remboursement d'un emprunt ou à toute autre fin particulière établie en vertu de la *Loi sur les cités et villes* (LCV) ou du *Code municipal* (CM).

Références légales : art. 244.38 LFM et art. 979.4 Code municipal ou art. 487.4 LCV

ÉCARTS PERMIS ENTRE LES DIFFÉRENTS TAUX DE LA TAXE FONCIÈRE GÉNÉRALE

Des règles balisent la fixation des taux auxquels une municipalité peut avoir recours dans le cadre du régime d'impôt foncier à taux variés. Ces règles visent principalement à limiter l'écart maximal entre les divers taux. La plupart des balises sont définies à partir du taux de base, soit le taux qui s'applique à la catégorie résiduelle ou, dans le cas de sous-catégories résidentielles, à la sous-catégorie résiduelle.

La section « Écarts permis entre les différents taux de la taxe foncière générale » présente un résumé de l'ensemble des balises qui limitent les taux de la taxe foncière générale qu'une municipalité peut choisir de fixer pour les différentes catégories d'immeubles. Des précisions additionnelles ainsi que des exemples de calcul sont présentés dans les sections « Taux particuliers aux catégories et sous-catégories du groupe des INR » jusqu'à « Taux particuliers aux immeubles forestiers (TFOREST) ».

Plafonds de taxation pour les immeubles non résidentiels et les immeubles industriels

Le tableau suivant présente les coefficients que les municipalités doivent appliquer au taux de base pour établir le taux maximal applicable aux immeubles de chacune des catégories non résidentielle et industrielle :

Coefficients d'application (multiples du taux de base)

Population de la municipalité (habitants)	Coefficient servant à établir le taux non résidentiel maximal	Coefficient servant à établir le taux industriel maximal
Moins de 5 000	4,10	4,50
Entre 5 000 et 99 999	4,40	5,00
Entre 100 000 et 199 999	4,45	5,00
200 000 ou plus	4,80	5,00
Agglomération de Montréal	Fixé par règlement	Fixé par règlement

Références légales : art. 244.40 et 244.44 LFM

Balises de fixation des taux pour les différentes catégories d'immeubles

Le tableau suivant résume l'ensemble des règles de fixation des taux applicables aux différentes catégories d'immeubles par rapport au taux de base. Des précisions additionnelles ainsi que des exemples de calcul sont présentés aux Taux particuliers aux catégories et sous-catégories du groupe INR.

Balises de fixation des taux pour l'ensemble des catégories d'immeubles

Taux	Minimum	Maximum
Taux de base (TB)	**S. O.**	**S. O.**
Sous-catégorie des immeubles résidentiels	**TB X 66,6 %**	**TB X 133,3 %**
Taux non résidentiel (TINR)	**TB**	**TB X Coefficient du taux non résidentiel**
Sous-catégorie des immeubles non résidentiels	**Voir tableau suivant**	
	TB	TB X Coefficient du taux industriel
Taux industriel (TIND)	ou	ou
	TINR X 66,6 %	TINR X 133,3 %
	Plus grand entre les deux balises	**Plus petit entre les deux balises**
Taux pour les terrains vagues desservis (TTVD)	**TB**	**TB X 4**
Taux des immeubles forestiers (TFOREST)	**TB X 66,6 %**	**TB**
Taux des immeubles agricoles (TAGRI)	**TB X 66,6 %**	**TB**

Références légales : art. 244.39, 244.40, 244.43, 244.44, 244.46, 244.49, 244.49.0.1, 244.49.0.5 LFM

Balises de fixation des taux pour les sous-catégories d'immeubles non résidentiels

Les taux pouvant être appliqués aux différentes sous-catégories d'immeubles non résidentiels sont limités par des balises particulières, comme présentées au tableau suivant. Des précisions additionnelles ainsi qu'un exemple de calcul sont présentés à la sous-section « Sous-catégories des immeubles non résidentiels ».

	Minimum	Maximum
Taux de référence (TR)	**TB**	**TB X Coefficient du taux non résidentiel**
Sous-catégorie 1 (SC1)	TB	TB X Coefficient du taux non résidentiel
Sous-catégorie 1 (SC1)	ou	ou
Sous-catégorie 1 (SC1)	TR X 66,6 %	TR X 133,3 %
Sous-catégorie 1 (SC1)	**Plus grand entre les deux balises**	**Plus petit entre les deux balises**
Sous-catégorie 2 (SC2)	TB	TB X Coefficient du taux non résidentiel
Sous-catégorie 2 (SC2)	ou	ou
Sous-catégorie 2 (SC2)	TR X 66,6 %	TR X 133,3 %
Sous-catégorie 2 (SC2)	**Plus grand entre les deux balises**	**Plus petit entre les deux balises**
Sous-catégorie XX (SCXX)	TB	TB X Coefficient du taux non résidentiel
Sous-catégorie XX (SCXX)	ou	ou
Sous-catégorie XX (SCXX)	TR X 66,6 %	TR X 133,3 %
Sous-catégorie XX (SCXX)	**Plus grand entre les deux balises**	**Plus petit entre les deux balises**

Référence légale : art. 244.64.8 LFM

Balises de fixation des taux pour les tranches de valeur des immeubles non résidentiels et industriels

Les municipalités sont habilitées à définir deux tranches de valeur pour chacune des catégories des immeubles industriels et non résidentiels (ainsi que pour chacune des sous-catégories d'immeubles non résidentiels) et à leur appliquer des taux de taxe distincts. Les balises de fixation des taux applicables à ces tranches de valeur sont résumées au tableau suivant. Des précisions additionnelles ainsi qu'un exemple de calcul sont présentés à la sous-section « Taux non résidentiels ou industriels distincts par tranches de valeur ».

Balises de fixation des taux par tranche de valeur foncière

	Minimum	Maximum
Taux première tranche (TPT)	**TB**	**TB X Coefficient du taux non résidentiel (ou industriel)**
Taux deuxième tranche (TDT)	TB	TB X Coefficient du taux non résidentiel (ou industriel)
	ou	ou
	TPT X 66,6 %	TPT X 133,3 %
	Plus grand entre les deux balises	**Plus petit entre les deux balises**

Référence légale : art. 244.64.9 LFM

Autres références légales : art. 244.30, 244.50, 244.53, 244.55, 244.56 et 244.58 LFM

TAUX PARTICULIERS AUX CATÉGORIES ET SOUS-CATÉGORIES DU GROUPE DES INR

4.3.1 Coefficient

Le taux particulier à la catégorie des immeubles non résidentiels (TINR) doit être égal ou supérieur au taux de base. Il ne peut excéder le produit obtenu en multipliant le taux de base de la municipalité concernée par le coefficient approprié en vertu du premier tableau de la section « Écarts permis entre les différents taux de la taxe foncière générale » (art. 244.40 LFM).

Exemple d'établissement du taux des immeubles non résidentiels (TINR)

Données

Taux de base (TB)	1,0300 $ par 100 $ d'évaluation
Population de la municipalité	3 815 habitants
Coefficient INR (art. 244.40 LFM)	4,100

Choix du taux

TINR minimum = taux de base = 1,0300 $

TINR maximum = coefficient des INR X taux de base = 4,10 X 1,03 = 4,2230 $

1,0300 $ ≤ TINR ≤ 4,2230 $ par 100 $ d'évaluation



Références légales : art. 244.39 et 244.40 LFM

Taux particulier aux immeubles industriels

Le taux particulier à la catégorie des immeubles industriels vise surtout à neutraliser les déplacements fiscaux qui résulteraient d'une réévaluation importante, tant à la hausse qu'à la baisse, des unités qui comprennent des immeubles industriels. De telles variations sont souvent liées au mode d'évaluation particulier à certains immeubles industriels ou encore à des facteurs économiques imprévisibles.

Il faut d'abord qu'un taux particulier à la catégorie des INR ait été établi pour que la municipalité puisse fixer un taux particulier à la catégorie des immeubles industriels.

Le taux applicable aux immeubles industriels doit être égal ou supérieur au plus élevé de ces deux taux :

- le taux de base;
- 66,6 % du TINR.

Il ne peut excéder le moindre de ces deux taux :

- 133,3 % du TINR;
- le taux maximal applicable aux INR (établi à l'aide du coefficient approprié; voir le premier tableau de la section 4.2 art. 244.44 LFM).

Exemple de calcul pour établir un taux industriel (TIND)

Données

Taux de base (TB)	1,0300 $ par 100 $ d'évaluation
Taux des immeubles non résidentiels (TINR)	2,3770 $ par 100 $ d'évaluation
Population de la municipalité	3 815 habitants
Coefficient industriel (art. 244.44 LFM)	4,5000

Choix du taux

Minimum = le plus grand entre :
le taux de base = 1,0300 $
66,6 % du taux non résidentiel = 0,666 X 2,3770 $ = **1,5831** $
Maximum = le plus petit entre :
133,3 % X TINR retenu = 1,333 X 2,3770 $ = **3,1685** $
le coefficient industriel X taux de base = 4,50 X 1,0300 $ = 4,6350 $
1,5831 $ ≤ TIND ≤ 3,1685 $ par 100 $ d'évaluation



Références légales : art. 244.43 et 244.44 LFM

Sous-catégories des immeubles non résidentiels

Le taux fixé pour une sous-catégorie d'immeubles non résidentiels doit respecter l'ensemble des balises applicables aux immeubles non résidentiels. Il ne peut en aucun cas être supérieur au produit obtenu en multipliant le taux de base par le coefficient des INR prévu à la LFM pour la

municipalité concernée. La municipalité doit d'abord fixer un TINR pour la sous-catégorie de référence. Il est important de noter que le taux de la sous-catégorie de référence n'a pas à être le plus petit des taux qui seront fixés pour les différentes sous-catégories des INR.

Le taux fixé pour toute sous-catégorie autre que la sous-catégorie de référence doit, par ailleurs :

- être égal ou supérieur à 66,6 % du taux de la sous-catégorie de référence;
- ne pas excéder 133,3 % du taux de la sous-catégorie de référence.

Exemple de calcul pour établir le taux d'une sous-catégorie non résidentielle (TINRsc)

Données

Taux de base (TB)	1,0300 $ par 100 $ d'évaluation
TINR de la sous-catégorie de référence	2,3770 $ par 100 $ d'évaluation
Population de la municipalité	3 815 habitants
Coefficient INR (art. 244.40 LFM)	4,1

Choix du taux (TINRsc)
Minimum = le plus grand entre :
TB = 1,0300 $
66,6 % du TINR de référence = 0,666 X 2,3770 $ = **1,5831** $
Maximum = le plus petit entre :
133,3 % X TINR de référence = 1,333 X 2,3770 $ = **3,1685** $
coefficient INR X TB = 4,1 X 1,0300 $ = 4,2230 $
1,5831 $ ≤ TINRsc ≤ 3,1685 $ par 100 $ d'évaluation



Références légales : art. 244.64.1 à 244.64.8 LFM

Taux non résidentiels ou industriels distincts par tranches de valeur

Pour les catégories non résidentielle ou industrielle et pour chaque sous-catégorie non résidentielle, deux tranches de valeur visées par des taux distincts peuvent être fixées.

La municipalité fixe la balise inférieure à partir de laquelle le taux de la seconde tranche s'applique.

Taux par tranches de valeur

Balises de la catégorie non résidentielle ou de la sous-catégorie de référence :

- Le minimum du taux de la première tranche (TPT) est le taux de base (TB).
- Le taux de la deuxième tranche (TDT) doit être supérieur à celui de la première (TPT).
- Le maximum du taux de la deuxième tranche (TDT) est le moins élevé entre :
  - le multiple du taux de base (TB) par le coefficient non résidentiel correspondant (article 244.40 de la LFM);
  - 133,3 % du taux de la première tranche (TPT).
- Le taux de la première tranche (TPT) doit être inférieur au multiple du taux de base (TB) par le coefficient non résidentiel correspondant (article 244.40 de la LFM) pour permettre l'utilisation de cette mesure.

Balises d'une sous-catégorie autre que celle de référence ou de la catégorie industrielle :

- Le minimum du taux de la première tranche (TPT) est le plus élevé :
  - du taux de base;
  - de 66,6 % du taux de la première tranche de la sous-catégorie de référence.
- Le maximum du taux de la première tranche est le moins élevé :
  - du multiple du taux de base par le coefficient non résidentiel correspondant (article 244.40 de la LFM) ou par le coefficient industriel correspondant (article 244.44 de la LFM);
  - de 133,3 % du taux de la première tranche de la sous-catégorie de référence.
- Le taux de la deuxième tranche est supérieur à celui de la première.
- Le maximum du taux de la deuxième tranche est le moins élevé :
  - du multiple du taux de base par le coefficient non résidentiel correspondant (article 244.40 de la LFM) ou par le coefficient industriel correspondant (article 244.44 de la LFM);
  - de 133,3 % du taux de la première tranche de la sous-catégorie ou de la catégorie industrielle.

Exemple de calcul pour établir le taux pour la deuxième tranche de valeur foncière pour la catégorie non résidentielle

Données

Taux de base (TB)	1,0300 $ par 100 $ d'évaluation
Taux des immeubles non résidentiels pour la tranche la moins élevée	3,1000 $ par 100 $ d'évaluation
Population de la municipalité	3 815 habitants
Coefficient INR (art. 244.40 LFM)	4,1

Choix du taux

Minimum

Le taux doit être supérieur à celui de la tranche de valeur la moins élevée, soit 3,1000 $.

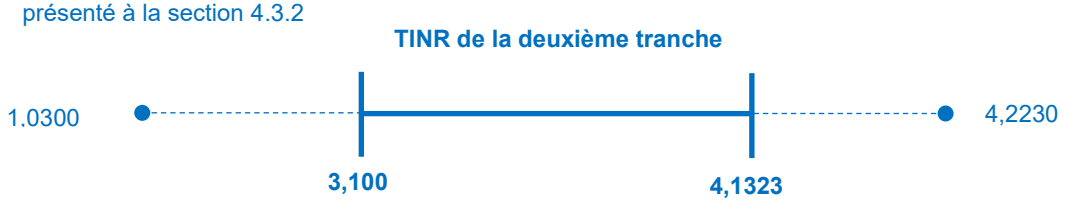
Maximum

Le moins élevé des taux suivants :

3,1000 $ X 133,3 % = **4,1323 $**

Le coefficient INR X TB = 4,10 X 1,0300 $ = 4,2230 $

3,100 $ ≤ TINR de la deuxième tranche de valeur ≤ 4,1323 $ par 100 $ d'évaluation, dont le calcul est présenté à la section 4.3.2



Référence légale : art. 244.64.9 LFM

TAUX PARTICULIER À LA CATÉGORIE DES TERRAINS VAGUES DESSERVIS (TTVD)

Le taux applicable à la catégorie des terrains vagues desservis doit être égal ou supérieur au taux de base et ne peut excéder quatre fois ce dernier.

Exemple d'établissement du taux des terrains vagues desservis

Données

Taux de base (TB)	1,0300 $ par 100 $ d'évaluation

Choix du taux
Minimum = le taux de base = **1,0300 $**
Maximum = 4 X taux de base = 4 X 1,0300 $ = **4,1200 $**
1,0300 $ ≤ TTVD ≤ 4,1200 $ par 100 $ d'évaluation



Référence légale : art. 244.49 LFM

Taxe sur les terrains vagues non desservis à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation

Une municipalité qui applique un taux particulier aux terrains vagues desservis peut également imposer, en plus du taux de base, une taxe sur les terrains vagues non desservis situés à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation. À cet effet, ces derniers appartiennent à la catégorie résiduelle et sont exclus de la catégorie des terrains vagues desservis uniquement pour l'une des raisons suivantes :

- ils ne sont pas desservis;
- ils ne sont pas desservis et la construction y est interdite, parce que les conditions d'obtention de permis de construction ne sont pas remplies.

Le taux maximal qui peut être imposé au titre de la taxe sur la valeur des terrains vagues non desservis, sur la base de leur valeur imposable, correspond à la différence entre le taux particulier aux terrains vagues desservis et le taux de base.

Références légales : art. 244.65 à 244.67 LFM

Exemption pour succession

Une exemption est prévue pour les personnes ayant acquis, par succession, un terrain vague desservi ou un terrain vague non desservi à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation. Elles peuvent bénéficier d'un crédit de taxes foncières équivalent à la portion des taxes excédant celles qui auraient été payables si le taux établi équivalait à deux fois le taux de base. L'exemption est valable pour une période de deux ans et renouvelable pour deux autres années, si la municipalité le juge opportun. Cette disposition permet d'alléger le fardeau fiscal lié à une succession en octroyant un délai aux héritières et héritiers ou aux légataires pour convenir de l'utilisation du terrain.

Exemple d'établissement du crédit pour les terrains vagues desservis

Données

Choix du taux

Minimum = le taux de base = **1,0300 $**

2 X taux de base = 2 X 1,0300 $ = 2,0600 $

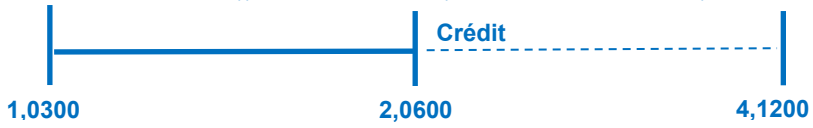
Maximum = 4 X taux de base = 4 X 1,0300 $ = 4,1200 $

Crédit = TTVD – 2,060 $

Si le TTVD = 3,000 $, un crédit de 0,94 $ (3,000 $ - 2,0600 $) par 100 $ d'évaluation doit être accordé.

Ainsi, un terrain vague desservi de 100 000 $ aurait :

Crédit à appliquer = 100 000 $ X ((3,000 $ - 2,0600 $) / 100 $ = 100 000 $ X (0,94 $ / 100 $) = 940 $



Références légales: art.253.1 à 253.5 LFM

Exemption pour sinistre

Une municipalité peut octroyer un crédit de taxes aux propriétaires d'unités d'évaluation appartenant à la catégorie des terrains vagues desservis en raison d'un sinistre. Le crédit de taxes, établi par un règlement de la municipalité, ne peut excéder un montant équivalent à la portion des taxes excédant celles qui auraient été payables si le taux particulier établi équivalait à deux fois le taux de base.

Un crédit similaire peut également être octroyé pour les unités d'évaluation qui, en raison d'un sinistre, sont des terrains vagues non desservis situés au sein d'un périmètre d'urbanisation, lorsque le cumul des taux applicables à la taxe générale et à la taxe supplémentaire excède deux fois le taux de base.

Références légales : art.253.1 à 253.5 LFM

TAUX PARTICULIER AUX IMMEUBLES FORESTIERS (TFOREST)

Le taux particulier aux immeubles forestiers vise à protéger les productrices forestières et les producteurs forestiers reconnus des effets d'une croissance trop prononcée de la valeur des superficies à vocation forestière enregistrées par rapport aux immeubles qui constituent l'assiette du taux de base.

Le taux particulier aux immeubles forestiers doit être égal ou inférieur au taux de base et il ne peut être inférieur à 66,6 % du taux de base.

Exemple d'établissement du taux forestier (TFOREST)

Données

Taux de base (TB)	1,0300 $ par 100 $ d'évaluation

Choix du taux

Minimum = 0,666 X taux de base = 0,666 X 1,0300 $ = 0,6860 $
Maximum = taux de base = 1,0300 $
0,6860 $ ≤ TFOREST ≤ 1,0300 $ par 100 $ d'évaluation



Référence légale : art. 244.49.0.5 LFM

TAUX PARTICULIER AUX IMMEUBLES AGRICOLES (TAGRI)

Le taux particulier aux immeubles agricoles (exploitations agricoles enregistrées ou EAE) vise à protéger leurs exploitantes et exploitants des effets d'une croissance trop prononcée de la valeur des EAE par rapport aux immeubles qui constituent l'assiette du taux de base.

Le taux particulier aux immeubles agricoles doit être égal ou inférieur au taux de base et il ne peut être inférieur à 66,6 % du taux de base.

Exemple d'établissement du taux agricole (TAGRI)

Données

Taux de base (TB)	1,0300 $ par 100 $ d'évaluation

Choix du taux

Minimum = 0,666 X taux de base = 0,666 X 1,0300 $ = 0,6860 $
Maximum = taux de base = 1,0300 $
0,6860 $ ≤ TAGRI ≤ 1,0300 $ par 100 $ d'évaluation



Référence légale : art. 244.49.0.1 LFM

TAUX PARTICULIER DES SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS

Afin d'encourager l'aménagement durable du territoire par l'entremise d'outils fiscaux ciblés, les municipalités peuvent maintenant déterminer des taux distincts applicables aux immeubles résidentiels, soit à des sous-catégories choisies par la municipalité. Les taux distincts doivent se situer dans une fourchette allant de 66,6 % à 133,3 % du taux de base applicable à la sous-catégorie résiduelle.

Exemple d'établissement d'une sous-catégorie des immeubles résidentiels (TSCR)

Données

Taux de base (TB)	1,0300 $ par 100 $ d'évaluation

Choix du taux

Minimum = 0,666 X taux de base = 0,666 X 1,0300 $ = 0,6860 $
Maximum = 1,333 X taux de base =1,333 X 1,0300 $ = 1,3730 $
0,6860 $ ≤ TSCR ≤ 1,3730 $ par 100 $ d'évaluation



Référence légale : art. 244.64.8.8 LFM

CALCUL DES TAXES

Le calcul des taxes ou des compensations exigibles à l'endroit des unités d'évaluation, dont toutes les composantes ne peuvent être assujetties qu'à un seul des sept taux prévus, est relativement simple. À l'exception des immeubles agricoles, leur valeur foncière respective doit simplement être multipliée par le taux particulier applicable à la catégorie dont elles font partie, qui dépend de la décision de la municipalité d'imposer l'un ou l'autre des taux particuliers. Concernant le calcul des taxes pour une unité d'évaluation appartenant à la catégorie des immeubles agricoles, celui-ci doit tenir compte de la valeur maximale des terres agricoles applicable.

Exemple de calcul des taxes

Taux appliqués

	Taux
Taux de base (TB)	1,0300 $/100 $
Taux des immeubles non résidentiels (TINR)	2,3770 $/100 $
Taux des immeubles industriels (TIND)	2,5000 $/100 $
Taux des terrains vagues desservis (TTVD)	1,5450 $/100 $
Taux des immeubles forestiers (TFOREST)	1,000 $/100 $
Taux des immeubles agricoles (TAGRI)	0,9300 $/100 $

Calcul des taxes

Catégorie d'immeubles	Valeur de l'unité (1)		Taux (2)	Montant de taxes (3) = (1) X (2)
Résiduelle	100 000 $	TB =	1,0300 $ / 100 $	1 030 $
Non résidentielle	100 000 $	TINR =	2,3770 $ / 100 $	2 377 $
Industrielle	100 000 $	TIND =	2,5000 $ / 100 $	2 500 $
Terrains vagues desservis	100 000 $	TTVD =	1,5450 $ / 100 $	1 545 $
Forestier	50 000 $	TFOREST =	1,0000 $ / 100 $	500 $
Agricole	Valeur totale 150 000 $ Valeur maximale imposable au TAGRI 100 000 $	TAGRI =	0,9300 $ / 100 $	930 $ (100 000 $ X 0,9300 $ / 100 $)

CALCUL DES MONTANTS DE TAXES AVEC MIXITÉ D'USAGES

Dans le cas des unités qui appartiennent à l'une des classes non résidentielles, 1A à 8, les taxes ou les compensations exigibles à leur égard sont calculées de la façon suivante :

- Lorsque la municipalité impose un taux particulier aux INR, c'est un pourcentage du taux applicable aux INR, d'une part, et un pourcentage du taux de base ou du taux de la sous-catégorie résidentielle, d'autre part, qui est multiplié par la valeur totale de chaque unité.
- Lorsque la municipalité n'impose pas de taux particulier aux INR, c'est généralement le taux de base qui s'applique à l'ensemble de l'unité, sauf si l'unité appartient à une sous-catégorie résidentielle et que la municipalité impose un taux particulier à cette sous-catégorie.

Lorsque la municipalité impose un taux particulier aux immeubles industriels, ce taux industriel peut se substituer en totalité ou en partie (50 %) au taux ou au pourcentage du taux applicable aux INR (voir sous-section sur les classes industrielles).

Enfin, un calcul particulier pourra parfois être nécessaire pour déterminer les taxes exigibles sur une unité d'évaluation dont une partie est constituée d'une exploitation agricole enregistrée (EAE).

Exemple de calcul des taxes d'un immeuble mixte (résiduel et non résidentiel)

Exemples

Taux appliqués

Application	Taux	Tranche
Taux de base (TB)	1,0300 $	/ 100 $
TINR	2,3770 $	/ 100 $

Valeur foncière de l'immeuble mixte

Foncière	Valeur	Part
Valeur non résidentielle sans usage industriel	35 000 $	35 %
Valeur résiduelle	65 000 $	65 %
Valeur totale de l'immeuble	**100 000 $**	**100 %**

L'immeuble est dans la classe non résidentielle 6**.**

Application du taux de base

Valeur (1)	Part de la valeur imposable au taux de base Classe non résidentielle 6 (2)	Valeur imposable au taux de base (3) = (1) X (2)	Taux de base (4)	Montant de la taxe (4) = (3) X (4) / 100
100 000 $	60 %	60 000 $	1,0300	618 $

Application du taux non résidentiel

Valeur (1)	Part de la valeur imposable non résidentielle Classe non résidentielle 6 (2)	Part de la valeur imposable au TINR Aucune partie industrielle (3)	Valeur imposable au TINR (4) = (1) X (2) X (3)	TINR (5)	Montant de la taxe (6) = (4) X (5) / 100
100 000 $	40 %	100 %	40 000 $	2,3770	951 $

Montant total de la taxe : 618 $ + 951 $ = 1 569 $

Exemple de calcul des taxes d'un immeuble mixte avec exploitation agricole enregistrée (résiduel, non résidentiel, EAE)

Exemples :

Taux appliqués

Taux		
Taux de base (TB)	1,0300	$ / 100 $
TINR	2,3770	$ / 100 $
Taux agricole (TAGRI)	0,9300	$ / 100 $

Valeur foncière d'un immeuble mixte avec EAE

	Valeur	Part
Valeur non résidentielle	35 000 $	17,5 %
Valeur résiduelle	65 000 $	32,5 %
Valeur exploitation agricole enregistrée (EAE)	Valeur totale : 100 000 $	50 %[1, 2]
	Valeur maximale imposable pour TAGRI : 80 000 $	
Valeur totale de l'immeuble	**200 000 $[1]**	**100 %[1]**

[1] La valeur imposable pour les taxes générales est de 180 000 $, soit 90 % de la valeur totale de l'immeuble.

[2] L'exploitation agricole représente 44,4 % de la valeur imposable pour les taxes foncières générales, soit 80 000 $ / 180 000 $.

La partie agricole n'est pas visée par la classe non résidentielle, et le calcul de mixité s'effectue sur le reste de l'unité. De plus, la valeur d'imposition de la partie agricole au TAGRI est limitée par un plafond.
Ainsi, l'immeuble fait partie de la classe non résidentielle 6, soit :

35 000 $ / (35 000 $ + 65 000 $) = 35 %, ce qui correspond à 40 % d'application du TINR.

Application du taux de base

Valeur (1)	Part de la valeur imposable au taux de base Classe non résidentielle 6 (2)	Valeur imposable au taux de base (3) = (1) X (2)	Taux de base (4)	Montant de la taxe (4) = (3) X (4) / 100
100 000 $	60 %	60 000 $	1,0300	618 $

Application du taux non résidentiel

Valeur (1)	Part de la valeur imposable non résidentielle Classe non résidentielle 6 (2)	Part de la valeur imposable au TINR Aucune partie industrielle (3)	Valeur imposable au TINR (4) = (1) X (2) X (3)	TINR (5)	Montant de la taxe (6) = (4) X (5) / 100
100 000 $	40 %	100 %	40 000 $	2,3770	951 $

Application du taux agricole

Valeur imposable maximale pour le TAGRI (1)	Taux agricole (2)	Montant de la taxe (3) = (1) X (2) / 100
80 000 $	0,930	744 $

Montant total de la taxe : 618 $ + 951 $ + 744 $ = 2 313 $

Exemple de calcul des taxes d'un immeuble mixte (résiduel, non résidentiel et industriel)

Exemples

Taux appliqués

	Taux	
Taux de base (TB)	1,0300	$ / 100 $
TINR	2,3770	$ / 100 $
Taux industriel	2,5000	$ / 100 $

Valeur de l'immeuble

	Valeurs	Part
Valeur non résidentielle	83 000 $	41,5 %
• **Valeur non résidentielle (excluant les locaux industriels)**	65 000 $	
• **Locaux industriels**	18 000 $	
Valeur résiduelle	117 000 $	58,5 %
Valeur totale de l'immeuble	**200 000 $**	**100 %**

L'immeuble est dans la **classe non résidentielle 6.**
(65 000 $ + 18 000 $) / 200 000 $ = 41,5 %, ce qui correspond à une classe 6.
Dans cet exemple, la valeur industrielle représente 21,7 % de l'ensemble du groupe non résidentiel :
18 000 $ / (18 000 $ + 65 000 $) = 21,7 %.

La classe industrielle s'établit en fonction de la **superficie industrielle divisée par la superficie totale du groupe non résidentiel**, et ce ratio, pour cet exemple, est égal à 30 %, ce qui correspond à une classe industrielle 2 et à une application à 50 % non résidentielle et à 50 % industrielle.

Exemples de classe industrielle

Application du taux de base

Valeur (1)	Part de la valeur imposable au taux de base Classe non résidentielle 6 (2)	Valeur imposable au taux de base (3) = (1) X (2)	Taux de base (4)	Montant de la taxe (4) = (3) X (4) / 100
200 000 $	60 %	120 000 $	1,0300	1 236 $

Application du taux non résidentiel

Valeur (1)	Part de la valeur imposable non résidentielle Classe non résidentielle 6 (2)	Part de la valeur imposable au TINR Classe industrielle 2 (3)	Valeur imposable au TINR (4) = (1) X (2) X (3)	TINR (5)	Montant de la taxe (6) = (4) X (5) / 100
200 000 $	40 %	50 %	40 000 $	2,3770 $	951 $

Application du taux industriel

Valeur	Part de la valeur imposable non résidentielle	Part de la valeur imposable au taux industriel	Valeur imposable au TIND	TIND	Montant de la taxe
200 000 $	40 %	50 %	40 000 $	2,5000 $	1 000 $

Montant total de la taxe : 1 236 $ + 951 $ + 1 000 $ = 3 187 $

À noter que si la classe industrielle avait été de 1, la partie du groupe des immeubles non résidentiels aurait été entièrement soumise au taux non résidentiel, alors qu'elle aurait été entièrement soumise au taux industriel si la classe industrielle avait été de 3 ou 4 (voir la sous-section sur les classes industrielles).

Exemple de calcul des taxes d'un immeuble mixte (sous-catégories résidentielle et non résidentielle)

Exemple

Taux appliqués

	Taux	Tranche
Taux de la sous-catégorie résidentielle	1,1000	$ / 100 $
TINR	2,3770	$ / 100 $

Valeur de l'immeuble

	Valeur	Part
Valeur non résidentielle	175 000 $	35 %
Valeur sous-catégorie résidentielle	325 000 $	65 %
Valeur totale de l'immeuble	**500 000 $**	**100 %**

L'immeuble est dans la classe non résidentielle 6.

Application du taux de la sous-catégorie résidentielle

Valeur	Part de la valeur imposable au taux de la sous-catégorie résidentielle	Valeur imposable au taux de la sous-catégorie résidentielle	Taux de la sous-catégorie résidentielle	Montant de la taxe
	Classe non résidentielle 6			
(1)	(2)	(3) = (1) X (2)	(4)	(4) = (3) X (4) / 100
500 000 $	60 %	300 000 $	1,1000	3 300 $

Application du taux non résidentiel

Valeur (1)	Part de la valeur imposable non résidentielle Classe non résidentielle 6 (2)	Part de la valeur imposable au TINR Aucune partie industrielle (3)	Valeur imposable au TINR (4) = (1) X (2) X (3)	TINR (5)	Montant de la taxe (6) = (4) X (5) / 100
500 000 $	40 %	100 %	200 000 $	2,3770 $	4 754 $

Montant total de la taxe : 3 300 $ + 4 754 $ = 8 054 $

Exemple de calcul des taxes d'un commerce de stationnement

Exemple

Taux appliqués

Taux		
Taux de base (TB)	1,0300	$ / 100 $
TINR	2,3770	$ / 100 $
TTVD	1,5450	$ / 100 $

Valeur de l'immeuble

	Valeur	Part
Valeur totale de l'immeuble	**100 000 $**	**100 %**

Application du taux aux immeubles non résidentiels

Valeur (1)	TINR (2)	Montant de la taxe non résidentielle (3) = (1) X (2) / 100
100 000 $	2,377	2 377 $

Application du taux des terrains vagues desservis moins le taux de base

Valeur	TB	TTVD	TTVD-TB	Montant de la taxe TVD
100 000 $	1,030 0	1,545 0	0,5150	515 $

Montant total de la taxe : 2 377 $ + 515 $ = 2 892 $

CALCULS DES TAXES DE SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS AVEC UNE SITUATION DE MIXITÉ

Une unité ou partie d'unité non résidentielle est inscrite à la sous-catégorie correspondant à la part prédominante de sa valeur lorsqu'elle appartient à plus d'une sous-catégorie et que la valeur associée à une telle combinaison est inférieure à 25 M$. Dans le cas où la valeur associée à une telle combinaison est égale ou supérieure à 25 M$, elle est répartie entre les sous-catégories au prorata de la valeur de chaque partie en représentant 30 % ou plus. Le seuil de 25 M$ s'applique à la partie non résidentielle après application des classes non résidentielles.

Exemple d'application des taux lorsqu'il y a plusieurs sous-catégories non résidentielles

Données

- Un immeuble de 35 M$ compte plusieurs sous-catégories non résidentielles
- Taux de la sous-catégorie de référence : 3,10 $ par 100 $ d'évaluation
- Taux de la sous-catégorie « Bureaux » : 3,69 $ par 100 $ d'évaluation

	M$	Proportions (%) observées	Proportions (%) retenues
Total	35	100	100
Par sous-catégorie :			
De référence	12	34,3	40
Bureaux	18	51,4	60
Sous-total	**30**	**85,7**	**100**
Hôtel	5	14,3	0

Comme l'hôtel ne correspond qu'à 14,3 % de la valeur non résidentielle de l'immeuble, cette sous-catégorie ne sera pas considérée dans le calcul du taux applicable à l'immeuble.

- % de la sous-catégorie « De référence » = 34,3 % / 85,7 % = 40 %
- % de la sous-catégorie « Bureaux » = 51,4 % / 85,7 % = 60 %

	Proportion retenue (1)	Valeur (2)	Taux (3)	Taxe (1) X (2) X (3)
Sous-catégorie « De référence »	40 %	35 M$	3,1000 $ / 100 $	434 000 $
Sous-catégorie « Bureaux »	60 %	35 M$	3,6900 $ / 100 $	774 900 $
Montant total de la taxe				**1 208 900 $**

À noter que si la valeur totale des sous-catégories avait été inférieure à 25 M$, seule la catégorie « Bureaux » aurait été indiquée dans l'unité. En effet, celle-ci est prédominante.

Référence légale : art. 244.64.7 LFM

Exemple d'application de taux lorsqu'il y a plusieurs sous-catégories non résidentielles et une catégorie industrielle

Données

- Un immeuble de 35 M$ compte plusieurs sous-catégories non résidentielles et une catégorie industrielle
- Taux sous-catégorie « De référence » retenu : 3,1000 $ par 100 $ d'évaluation
- Taux sous-catégorie « Bureaux » retenu : 3,6900 $ par 100 $ d'évaluation
- Taux industriel retenu : 3,7500 $ par 100 $ d'évaluation

	M$	Proportions (%) observées	Retenues
Total	35	100	100
Par sous-catégorie et catégorie			
De référence	15	42,9	28,2
Bureaux	11,6	33,1	21,8
Sous-total	**26,6**	**76**	**50**
Industrielle	8,4	24	50*

*** La classe industrielle s'obtient au prorata des superficies de plancher industrielles sur le total des superficies de plancher industrielles et non résidentielles**. Dans cet exemple, la superficie de plancher industrielle correspond à 32 %, mais ne compte que pour 24 % de la valeur. Cette part de 32 % représente une classe industrielle 2, soit 50 % industrielle et 50 % non résidentielle. D'où :

- % de la sous-catégorie « De référence » = 42,9 % / 76 % X 50 % = 28,2 %
- % de la sous-catégorie « Bureaux » = 33,1 % / 76 % X 50 % = 21,8 %

	Proportion retenue	Valeur	Taux	Taxe
Sous-catégorie « De référence »	28,2 %	35 M$	3,1000 $ / 100 $	305 970 $
Sous-catégorie « Bureaux »	21,8 %	35 M$	3,6900 $ / 100 $	281 547 $
Catégorie industrielle	50 %	35 M$	3,7500 $ / 100 $	656 250 $
Montant total de la taxe				**1 243 767 $**

À noter que, si la valeur totale des sous-catégories avait été inférieure à 25 M$ avec une classe industrielle 2, il y aurait eu une répartition à 50 % pour chacune des parts de la catégorie industrielle et de la sous-catégorie « De référence » (prédominante); la sous-catégorie « Bureaux » n'aurait pas été retenue. Pour une classe industrielle 3, la partie non résidentielle aurait été entièrement taxée en tant que partie industrielle. Pour une classe industrielle 1, la taxation aurait été répartie au prorata de chaque sous-catégorie représentant 30 % ou plus de la valeur totale de l'immeuble; on aurait donc fait abstraction de la partie industrielle.

CALCULS DES TAXES DE SOUS-CATÉGORIES DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS AVEC UNE SITUATION DE MIXITÉ

Une unité ou une partie d'unité non résidentielle est inscrite à la sous-catégorie correspondant à la part prédominante de sa valeur lorsqu'elle appartient à plus d'une sous-catégorie et que la valeur associée à une telle combinaison est inférieure à 25 M$. Dans le cas où la valeur associée à une telle combinaison est égale ou supérieure à 25 M$, elle est répartie entre les sous-catégories au prorata de la valeur de chaque partie en représentant 30 % ou plus. Le seuil de 25 M$ s'applique à la partie non résidentielle après application des classes non résidentielles.

Exemple d'application des taux lorsqu'il y a plusieurs sous-catégories résidentielles

Données

- Un immeuble de 35 M$ compte plusieurs sous-catégories non résidentielles
- Taux de la sous-catégorie « 6 à 50 logements » : 1,00 $ par 100 $ d'évaluation
- Taux de la sous-catégorie « logements sociaux » : 0,67 $ par 100 $ d'évaluation

	M$	Proportions (%) observées	Proportions (%) retenues
Total	25	100	100
Par sous-catégorie :			
6 à 50 logements	15	60	60
Logements sociaux	10	40	40

Comme l'immeuble a une valeur de 25 M$ ou plus et que chaque sous-catégorie résidentielle y représente une proportion de plus de 30 % de la valeur imposable, chaque partie résidentielle est imposée au prorata de sa valeur dans la valeur totale de l'immeuble.

- % de la sous-catégorie « 6 à 50 logements » = 60 % de la sous-catégorie « Logements sociaux » = 40 %

Sous-catégorie	Proportion retenue	Valeur	Taux	Taxe
	(1)	(2)	(3)	(1) X (2) X (3)
Sous-catégorie « 6 à 50 logements »	60 %	25 M$	1,0000 $ / 100 $	142 750 $
Sous-catégorie « Logements sociaux »	40 %	25 M$	0,6700 $ / 100 $	71 858 $
Montant total de la taxe				**214 608 $**

À noter que si la valeur totale des sous-catégories avait été inférieure à 25 M$, seule la sous-catégorie « 6 à 50 logements » aurait été indiquée dans l'unité. En effet, celle-ci est prédominante.

Référence légale : art. 244.64.8.9 LFM

CALCUL DES TAXES D'UN IMMEUBLE NON RÉSIDENTIEL MIXTE DANS LE CONTEXTE DE TAUX PAR STRATE

Exemples

Taux appliqués

	Taux	Tranche
Taux de base (TB)	1,0000	$ / 100 $
TINR (1re strate : 500 000 $ et moins)	2,0000	$ / 100 $
TINR (2e strate : plus de 500 000 $)	2,5000	$ / 100 $

Valeur de l'immeuble

	Valeur	Part
Valeur non résidentielle	1 500 000 $	75 %
Valeur résiduelle	500 000 $	25 %
Valeur totale de l'immeuble	**2 000 000 $**	**100 %**

L'immeuble est dans la classe non résidentielle 8.

Application du taux de base

Valeur (1)	Part de la valeur imposable au taux de base Classe non résidentielle 8 (2)	Valeur imposable au taux de base (3) = (1) X (2)	TB (4)	Montant de la taxe (4) = (3) X (4) / 100
2 000 000 $	15 %	300 000 $	1,0000	3 000 $

Application des taux non résidentiels

Valeur	Part de la valeur imposable aux taux non résidentiels Classe non résidentielle 8 (2)	Valeur imposable pour les taux non résidentiels (3) = (1) X (2)
2 000 000 $	85 %	1 700 000 $

Taxes pour la 1re strate applicable pour une valeur de 500 000 $ et moins

Valeur (1)	TINR pour la 1re strate (2)	Montant de la taxe (3) = (1) X (2) / 100
500 000 $	2,0000	10 000 $

Taxes pour la 2e strate applicable pour une valeur supérieure à 500 000 $

Valeur	TINR pour la 2e strate	Montant de la taxe
1 700 000 $ - 500 000 $ = 1 200 000 $	2,5000	30 000 $

Montant total de la taxe : 3 000 $ + 10 000 $ + 30 000 $ = 43 000 $

SCÉNARIOS DE TAUX DE TAXATION

La section du sommaire du rôle d'évaluation intitulée **« Assiettes d'application des taux de la taxe foncière générale »** est préparée par l'évaluateur en vertu des instructions prévues à la partie 4C du Manuel d'évaluation foncière du Québec. Cette section du sommaire sert à déterminer la valeur totale des unités d'évaluation susceptibles d'être assujetties en tout ou en partie à l'application de l'un ou l'autre des taux de la taxe foncière.

Une fois que la valeur de chacune des assiettes d'application est connue et que les besoins financiers à combler par l'intermédiaire de la taxe foncière générale ont été déterminés, une municipalité doit décider quels seront les taux applicables.

Exemple avec un taux unique

Supposons qu'une municipalité veut obtenir des recettes de taxes de **149 727 000 $** et dispose des assiettes suivantes :

Catégorie d'immeubles	Assiette imposable en G$
Sous-catégorie résiduelle	9,60
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	2,50
Non résidentiel	2,50
Industriel	0,30
Terrains vagues desservis	0,08
Agricole	0,05
Forestier	0,03
Total	**15,06**

L'assiette d'application du taux est de 15,06 G$.
Pour obtenir les recettes désirées :
15,06 G$ X Taux = 149 727 000 $
D'où
Taux = 149 727 000 $ / 15,06 G$ = 0,009944
Taux par 100 $ d'évaluation = 0,9944 $

Exemple avec le régime d'impôt à taux variés

La municipalité décide d'appliquer le régime d'impôt à taux variés avec les coefficients suivants afin d'obtenir des recettes de 149 727 000 $:

Catégorie d'immeubles	Assiette imposable en G$	Coefficient par rapport au taux de base (TB)
Sous-catégorie résiduelle	9,60	1
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	2,50	0,75
Non résidentiel	2,50	2,3
Industriel	0,30	3,3
Terrains vagues desservis	0,08	3,4
Agricole	0,05	0,8
Forestier	0,03	0,8
Total	**15,06**	

Pour obtenir le TB nécessaire pour récolter les recettes désirées selon les coefficients choisis avec l'assiette de 15,6 G$:
(9,60 G$ X TB) + (2,5 G$ X 0,75 TB) + (2,5 G$ X 2,3 TB) + (0,3 G$ X 3,3 TB) + (0,08 G$ X 3,4 TB)
+ (0,05 G$ X 0,8 TB) + (0,03 G$ X 0,8 TB) = 149 727 000 $
Donc,
18,54 G$ X TB = 149 727 000 $
TB = 149 727 000 $ / 18,54 G$

TB = 0,00807
TB par 100 $ d'évaluation = 0,8072

Et les taux appliqués sont :

Catégorie d'immeubles	Coefficient (1)	Taux de base (TB) (2)	Taux (3) = (1) X (2)
Sous-catégorie résiduelle	1,0	0,8072	0,8072
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	0,75	0,8072	0,6054
Non résidentiel	2,3	0,8072	1,8566
Industriel	3,3	0,8072	2,6638
Terrains vagues desservis	3,4	0,8072	2,7445
Agricole	0,8	0,8072	0,6458
Forestier	0,8	0,8072	0,6458

Des simulateurs de taux variés disponibles sur le Web permettent aux municipalités d'évaluer les effets de la variation des taux de taxation foncière afin d'obtenir les recettes désirées.

TAXATION PAR SECTEUR

La taxation par secteur permet de diviser le territoire d'une municipalité en secteurs aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale.

Les critères de détermination des secteurs sont au choix de la municipalité. De plus, il importe de s'assurer que l'ensemble du territoire de la municipalité soit couvert par un secteur, afin que tous les immeubles soient compris dans l'un d'eux.

Référence légale : 244.64.10 LFM

CRÉATION DES SECTEURS

La municipalité peut exercer ce pouvoir dans le contexte de la confection d'un nouveau rôle d'évaluation foncière. Ainsi, les secteurs doivent être établis par le conseil municipal, par résolution, avant le dépôt du rôle d'évaluation par l'évaluatrice ou l'évaluateur.

Le document « Processus d'établissement des sous-catégories d'immeubles dans la catégorie des immeubles non résidentiels et les secteurs » est disponible sur le site Web du Ministère. Il s'adresse principalement aux évaluatrices et évaluateurs et fonctionnaires municipales et municipaux.

Références légales : 57.2 et 244.64.11 LFM

LES TAUX SELON LES SECTEURS

Taux sectoriel unique

La municipalité peut fixer un taux particulier pour chacun de ces secteurs. Ce taux doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux sectoriel uniformisé, présenté dans l'encadré ci-dessous. Il ne peut cependant excéder 133,3 % de ce dernier.

Taux sectoriel uniformisé

Le taux sectoriel uniformisé correspond à la moyenne des taux sectoriels de la taxe foncière générale pondérés selon la proportion que représente la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans le secteur auquel s'applique le taux sectoriel par rapport à la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans l'ensemble du territoire de la municipalité.

$$\text{Taux sectoriel uniformisé} = \text{Taux sectoriel A} \times \frac{\text{Valeur imposable secteur A}}{\text{Valeur imposable totale}} + \text{Taux sectoriel B} \times \frac{\text{Valeur imposable secteur B}}{\text{Valeur imposable totale}} + \text{Taux sectoriel C} \times \frac{\text{Valeur imposable secteur C}}{\text{Valeur imposable totale}} + \ldots$$

Références légales : art.244.64.12 et 244.64.13 LFM

Variété des taux sectoriels

La municipalité peut également fixer, à l'égard de chaque secteur, un taux sectoriel particulier à une ou plusieurs catégories ou sous-catégories d'immeubles. Le taux de base sectoriel, soit le taux appliqué à la catégorie résiduelle ou à la sous-catégorie résiduelle dans le cas de l'existence de sous-catégories résidentielles, doit être égal ou supérieur à 66,6 % du taux de base uniformisé et ne peut cependant excéder 133,3 % de ce dernier.

Taux de base uniformisé

Le taux de base uniformisé correspond à la moyenne des taux de base sectoriels pondérés selon la proportion que représente la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans le secteur auquel s'applique le taux de base sectoriel par rapport à la somme des valeurs imposables des immeubles situés dans l'ensemble du territoire de la municipalité.

$$\text{Taux de base uniformisé} = \text{Taux de base sectoriel A} \times \frac{\text{Valeur imposable secteur A}}{\text{Valeur imposable totale}} + \text{Taux de base sectoriel B} \times \frac{\text{Valeur imposable secteur B}}{\text{Valeur imposable totale}} + \text{Taux de base sectoriel C} \times \frac{\text{Valeur imposable secteur C}}{\text{Valeur imposable totale}} + \ldots$$

Où :

Taux de base sectoriel A :
Le taux de la catégorie résiduelle, sectoriel A ou la sous-catégorie résiduelle, secteur A
Taux de base sectoriel B :
Le taux de la catégorie résiduelle, sectoriel B ou la sous-catégorie résiduelle, secteur B

Note : il ne faut pas tenir compte des taux de taxe des sous-catégories des immeubles résidentiels.

Références légales : art. 244.64.15 à 244.64.17 LFM

Chaque secteur doit avoir un taux sectoriel ou un taux de base sectoriel. D'ailleurs, il serait préférable de prévoir, pour chaque secteur, des taux de taxation pour toutes les catégories ou sous-catégories retenues, et ce, afin d'éviter toute incertitude quant au taux à utiliser lors d'un changement d'appartenance d'un immeuble à l'une des catégories ou des sous-catégories en cours d'année.

Valeur imposable

La valeur imposable d'un secteur doit inclure aussi les autres catégories d'immeubles qui ne sont pas résiduelles ou de la sous-catégorie résiduelle.

Par exemple, la valeur imposable du secteur A doit comprendre les immeubles suivants :

- Catégorie résiduelle ou, s'il y a lieu, sous-catégorie résiduelle – secteur A;
- S'il y a lieu, les sous-catégories des immeubles résidentiels (ex. : 6 logements ou plus) - secteur A;
- Catégorie des immeubles non résidentiels ou, s'il y a lieu, sous-catégories des immeubles non résidentiels – secteur A;
- Catégorie des immeubles industriels – secteur A;
- Terrains vagues desservis – secteur A;
- Catégorie des immeubles forestiers – secteur A;
- Catégorie des immeubles agricoles – secteur A.

La somme des valeurs imposables sectorielles doit donner la valeur imposable de l'ensemble du territoire de la municipalité. Par conséquent, il faut obtenir ceci :

$$\frac{\text{Valeur imposable secteur A}}{\text{Valeur imposable totale}}+\frac{\text{Valeur imposable secteur B}}{\text{Valeur imposable totale}}+\frac{\text{Valeur imposable secteur C}}{\text{Valeur imposable totale}}+\ldots=1$$

Outre la valeur imposable au sens ordinaire, celle-ci inclut aussi la valeur non imposable dans le cas où :

a) les taxes foncières doivent être payées à l'égard d'un immeuble conformément au premier alinéa de l'article 208;

b) une somme correspondant au montant des taxes foncières municipales, qui seraient payables à l'égard d'un immeuble, si celui-ci était imposable, doit être versée soit par le gouvernement conformément au deuxième alinéa de l'article 210 ou au premier alinéa des articles 254 et 255, soit par la Couronne du chef du Canada ou l'une ou l'un de ses mandataires.

Référence légale : 244.64.13 LFM

Les taux particuliers sectoriels pour les catégories ou les sous-catégories d'immeubles

Pour l'établissement des taux particuliers des catégories et sous-catégories autres que résiduelles, lorsque les balises de la LFM réfèrent au taux de base, celui-ci doit être remplacé par le taux de base uniformisé.

À défaut d'avoir un taux particulier, une catégorie ou une sous-catégorie a le taux de base sectoriel. Toutefois, les taux sectoriels des immeubles industriels et les sous-catégories non résidentielles doivent avoir un écart maximal de 33,3 % avec le taux non résidentiel sectoriel ou, s'il y a lieu, le taux de référence sectoriel.

Balises de fixation des taux pour l'ensemble des catégories d'immeubles

	Minimum	Maximum
Taux de base uniformisé (TBU)		
Taux de base sectoriel	**TBU X 66,6 %**	**TBU X 133,3 %**
Sous-catégorie des immeubles résidentiels sectoriels	**TBU X 66,6 %**	**TBU X 133,3 %**
Taux non résidentiel sectoriel (TINRS)	**TBU**	**TBU X Coefficient du taux non résidentiel**
Sous-catégorie des immeubles non résidentiels sectoriels	**Voir tableau suivant**	
	TBU	TBU X Coefficient du taux industriel
Taux industriel sectoriel (TINDS)	ou	ou
	TINRS X 66,6 %	TINRS X 133,3 %
	Plus grand entre les deux balises	**Plus petit entre les deux balises**
Taux pour les terrains vagues desservis sectoriels (TTVDS)	**TBU**	**TBU X 4**
Taux des immeubles forestiers sectoriels (TFORESTS)	**TBU X 66,6 %**	**TBU**
Taux des immeubles agricoles sectoriels (TAGRIS)	**TBU X 66,6 %**	**TBU**

Référence légale : 244.64.18 LFM

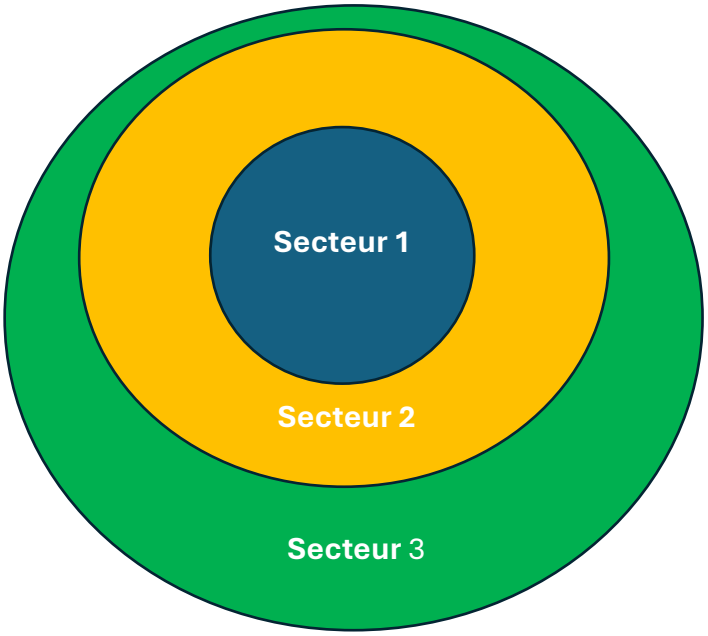
Les taux pouvant être appliqués aux différentes sous-catégories d'immeubles non résidentiels sont limités par des balises particulières, comme présentées au tableau suivant.

Balises de fixation des taux pour les sous-catégories d'immeubles non résidentiels

	Minimum	Maximum
Taux de référence sectoriel (TRS)	**TBU**	**TBU X Coefficient du taux non résidentiel**
	TBU	TBU X Coefficient du taux non résidentiel
Sous-catégorie 1 sectoriel (SC1S)	ou	ou
	TRS X 66,6 %	TRS X 133,3 %
	Plus grand entre les deux balises	**Plus petit entre les deux balises**
	TBU	TBU X Coefficient du taux non résidentiel
Sous-catégorie 2 sectoriel (SC2S)	ou	ou
	TRS X 66,6 %	TRS X 133,3 %
	Plus grand entre les deux balises	**Plus petit entre les deux balises**
	TBU	TBU X Coefficient du taux non résidentiel
	ou	ou
Sous-catégorie XX sectoriel (SCXXS)	TRS X 66,6 %	TRS X 133,3 %
	Plus grand entre les deux balises	**Plus petit entre les deux balises**

EXEMPLE D'APPLICATION

Soit une municipalité qui souhaite mettre en place trois secteurs de taxation :



Les assiettes imposables sont :

Assiette imposable par secteur (en G$)

Catégorie d'immeubles	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Total
Sous-catégorie résiduelle	2,70	6,30	0,60	9,60
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	1,20	1,30	-	2,50
Non résidentiel	0,75	1,50	0,25	2,50
Industriel	-	0,30	-	0,30
Terrains vagues desservis	0,03	0,05	-	0,08
Agricole	-	-	0,05	0,03
Forestier	-	-	0,03	0,05
Total secteur	**4,68**	**9,45**	**0,93**	**15,06**
Répartition	*1,1 %*	*62,7 %*	*6,2 %*	*100 %*

Taux sectoriel unique

La municipalité choisit les taux uniques par secteurs suivants :

Secteur 1

Catégorie d'immeubles	Assiette imposable (en G$)	Taux ($ / 100 $)	Recettes
Sous-catégorie résiduelle	2,70	0,8000	21 600 000 $
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	1,20	0,8000	9 600 000 $
Non résidentiel	0,75	0,8000	6 000 000 $
Industriel	-	0,8000	-
Terrains vagues desservis	0,03	0,8000	256 000 $
Agricole	-	0,8000	-
Forestier	-	0,8000	-
Total	**4,68**		**37 456 000 $**

Secteur 2

Catégorie d'immeubles	Assiette imposable (en G$)	Taux ($ / 100 $)	Recettes
Sous-catégorie résiduelle	6,30	1,1000	69 300 000 $
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	1,30	1,1000	14 300 000 $
Non résidentiel	1,50	1,1000	16 500 000 $
Industriel	0,30	1,1000	3 300 000 $
Terrains vagues desservis	0,05	1,1000	528 000 $
Agricole	-	1,1000	-
Forestier	-	1,1000	-
Total	**9,45**		**103 928 000 $**

Secteur 3

Catégorie d'immeubles	Assiette imposable (en G$)	Taux ($ / 100 $)	Recettes
Sous-catégorie résiduelle	0,60	0,9000	5 400 000 $
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	-	0,9000	-
Non résidentiel	0,25	0,9000	2 250 000 $
Industriel	-	0,9000	-
Terrains vagues desservis	-	0,9000	-
Agricole	0,03	0,9000	243 000 $
Forestier	0,05	0,9000	450 000 $
Total	**0,93**		**8 343 000 $**

Assiettes totales = 4,68 G$ + 9,45 G$ + 0,93 G$ = 15,06 G$

Recettes totales = 37 456 000 $ + 103 928 000 $ + 8 343 000 $ = 149 727 000 $

Taux sectoriel uniformisé =

(0,8 X 4,68 G$ / 15,06 G$) + (1,1 X 9,45 G$ / 15,06 G$) + (0,9 X 0,93 G$ / 15,06 G$) **= 0,9944**

Taux sectoriels

Secteur	Taux sectoriel	Coefficient par rapport au taux sectoriel uniformisé
Secteur 1	0,8000	0,80
Secteur 2	1,1000	1,11
Secteur 3	0,9000	0,91
Taux sectoriel uniformisé	0,9944	-

Taux de base uniformisé

La municipalité décide d'utiliser le régime d'impôt à taux variés dans les secteurs pour obtenir les mêmes recettes que le scénario avec des taux sectoriels uniques :

Secteur 1

Catégorie d'immeubles	Assiette imposable (en G$)	Taux ($ /100 $)	Recettes
Sous-catégorie résiduelle	2,70	0,6445	17 400 290 $
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	1,20	0,6042	7 250 121 $
Non résidentiel	0,75	1,6111	12 083 535 $
Industriel	-	1,6111	-
Terrains vagues desservis	0,03	3,2223	1 031 128 $
Agricole	-	0,6445	-
Forestier	-	0,6445	-
Total	**4,68**		**37 765 074 $**

Secteur 2

Catégorie d'immeubles	Assiette imposable (en G$)	Taux ($ / 100 $)	Recettes
Sous-catégorie résiduelle	6,30	0,8861	55 825 931 $
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	1,30	0,6042	7 854 298 $
Non résidentiel	1,50	2,0139	30 208 837 $
Industriel	0,30	2,6584	7 975 133 $
Terrains vagues desservis	0,05	2,4167	1 160 019 $
Agricole	-	0,6445	-
Forestier	-	0,6445	-
Total	**9,45**		**103 024 219 $**

Secteur 3

Catégorie d'immeubles	Assiette imposable (en G$)	Taux ($ / 100 $)	Recettes
Sous-catégorie résiduelle	0,60	0,7356	4 413 631 $
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	-	0,6042	-
Non résidentiel	0,25	1,6111	4 027 845 $
Industriel	-	1,6111	-
Terrains vagues desservis	-	2,4167	-
Agricole	0,05	0,6445	322 228 $
Forestier	0,03	0,6445	174 003 $
Total	**0,93**		**8 937 707 $**

Assiettes totales = 4,68 G$ + 9,45 G$ + 0,93 G$ = 15,06 G$

Recettes totales = 37 765 074 $ + 103 024 219 $ + 8 937 707 $ = 149 727 000 $

Taux de base uniformisé =

(0,6445 X 4,68 G$ / 15,06 G$) + (0,8861 X 9,45 G$ / 15,06 G$) + (0,7356 X 0,93 G$ / 15,06 G$) **= 0,8017**

Taux de base sectoriel

Secteur	Taux de base sectoriel	Coefficient par rapport au taux de base uniformisé
Secteur 1	0,6445	0,8038
Secteur 2	0,8861	1,1053
Secteur 3	0,7356	0,9175
Taux de base uniformisé	0,8017	-

Et les taux des autres catégories respectent les balises avec le taux de base uniformisé :

Coefficient par rapport au taux de base uniformisé

Catégorie d'immeubles	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
Sous-catégorie immeubles 6 logements ou plus	0,8	0,8	-
Non résidentiel	2,0	2,5	2,0
Industriel	-	3,3	-
Terrains vagues desservis	4,0	3,0	-
Agricole	-	-	0,8
Forestier	-	-	0,8

L'utilisation du régime d'impôt à taux variés n'a pas influencé le poids de chacun des secteurs et a permis notamment d'alléger certaines sous-catégories et catégories. Un simulateur est disponible sur le Web afin de faire des scénarios de taux avec des sous-catégories et des secteurs.

MESURES CONNEXES

DÉGRÈVEMENT POUR ESPACES VACANTS

Lorsqu'une municipalité fixe un taux à l'égard de la catégorie des INR, elle peut, par règlement, accorder un dégrèvement pour les espaces vacants.

- Le dégrèvement ne vise que la partie du montant de la taxe payable qui excède celui qui serait autrement payable si le taux de base était appliqué à l'unité.
- Le pourcentage moyen d'inoccupation de l'immeuble pour la période de référence fixée par la municipalité doit être supérieur à 20 %.
- Le règlement de la municipalité doit définir les concepts utilisés (ex. : le pourcentage moyen d'inoccupation, le local non résidentiel, la période de référence) et prévoir les règles de calcul du dégrèvement ainsi que ses modalités d'attribution.

Références légales : art. 244.59 à 244.64 LFM

MUNICIPALITÉS ISSUES D'UN REGROUPEMENT

Durant la période de transition prévue pour l'harmonisation du fardeau fiscal, une municipalité issue d'un regroupement peut fixer des taux particuliers qui varient à l'égard d'une même catégorie selon les secteurs correspondant au territoire des anciennes municipalités. En vue de remplir ses obligations pour se conformer aux règles de fixation des taux, une telle municipalité peut déterminer le taux particulier théorique qui s'appliquerait à ladite catégorie pour l'ensemble de son territoire. Un taux particulier théorique doit alors être établi en considérant toutes les recettes de la taxe foncière générale prélevée dans tous les secteurs pour chacune des catégories visées, en excluant toutefois la part de telles recettes destinées au financement des dettes qui sont demeurées à la charge exclusive d'un de ces secteurs.

Référence légale : art. 244.49.1 LFM

TAXES SPÉCIALES À TAUX VARIÉS

Lorsqu'une municipalité applique la taxe foncière générale à taux variés, elle peut également fixer des taux particuliers aux mêmes catégories ou sous-catégories pour imposer une taxe spéciale destinée au paiement de travaux municipaux. **Les proportions entre les taux de la taxe spéciale doivent alors correspondre à celles qui existent entre les taux de la taxe foncière générale.**

Dans le cas d'une municipalité issue d'un regroupement, qui a fixé des taux particuliers qui varient à l'égard d'une même catégorie selon les secteurs, on tient plutôt compte des proportions qui existent entre les taux particuliers théoriques prévus à cette fin. Par contre, dans le cas d'une taxe spéciale destinée au financement des dettes qui sont demeurées à la charge exclusive d'un de ces secteurs, les proportions entre les taux de la taxe spéciale doivent correspondre à celles qui existent entre les taux de la taxe foncière générale appliqués dans ce secteur uniquement.

Exemple d'établissement des taux variés d'une taxe spéciale

Données

Taux de base (TB)	1,0300 $ par 100 $ d'évaluation
Taux des immeubles non résidentiels (TINR)	3,1000 $ par 100 $ d'évaluation
Taux industriel	3,5000 $ par 100 $ d'évaluation
Taux de base de la taxe spéciale	0,2000 $ par 100 $ d'évaluation

Calcul des proportions des taux de la taxe foncière générale

Catégorie d'immeubles	Taux fixé ($)	Taux de base ($)	Coefficient fixé
Non résidentielle	3,1000	1,0300	3,0097
Industrielle	3,5000	1,0300	3,3981
Résiduelle	1,0300	1,0300	1,0000

Détermination des taux de la taxe spéciale

Catégorie d'immeubles	Taux de base de la taxe spéciale ($)	Coefficient fixé	Taux de la taxe spéciale ($)
Non résidentielle	0,2000	3,0097	0,6019
Industrielle	0,2000	3,3981	0,6796
Résiduelle	0,2000	1,0000	0,2000

Références légales : art. 487.1 à 487.3 LCV, art. 979 et 979.1 CM

RÉSERVE POUR LE SERVICE DE L'EAU, DE LA VOIRIE ET POUR DES INFRASTRUCTURES

Toute municipalité qui a une réserve pour le service de l'eau, pour celui de la voirie ainsi que pour toute autre infrastructure municipale peut, par règlement, imposer une taxe spéciale annuelle sur tous les immeubles imposables de son territoire en fonction de leur valeur imposable, et le taux de cette taxe peut varier selon les catégories d'immeubles que le règlement détermine. Les balises maximales et minimales du régime des taux variés prescrites par la *Loi sur la fiscalité municipale* ne s'appliquent pas aux taux fixés pour ces réserves.

Références légales : art. 569.11 LCV, art. 1094.11 CM

TAXE SUR LES TERRES AGRICOLES EXPLOITABLES, MAIS NON EXPLOITÉES

Les municipalités peuvent imposer, par règlement, une taxe supplémentaire sur toute unité d'évaluation qui comprend une terre à vocation agricole exploitable mais non exploitée. Une telle terre est un terrain qui est situé, en tout ou en partie, en zone agricole et qui compte les conditions biophysiques nécessaires à la culture du sol ou au pâturage des animaux sans faire l'objet de telles activités.

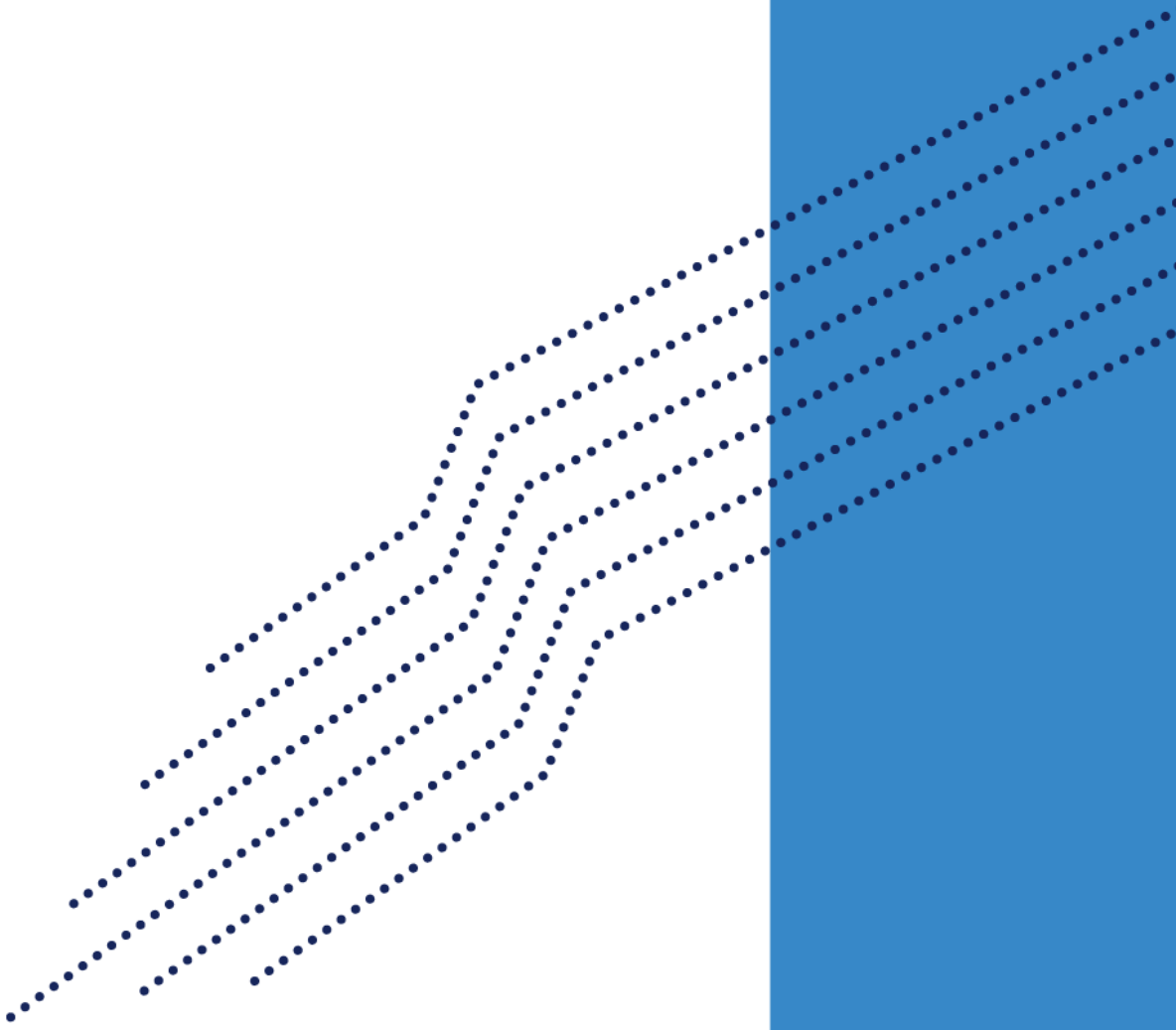
Toutefois, ne peut pas être identifiée comme une terre non exploitée :

- une terre qui est d'une superficie de moins d'un demi-hectare;
- une terre qui, en tout ou en partie, est possédée ou exploitée par une exploitation agricole enregistrée au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ);
- une terre qui, en tout ou en partie, est visée par un certificat de producteur forestier;
- la portion d'une terre constituant un milieu forestier ou un milieu humide ou hydrique;
- la portion d'une terre faisant l'objet d'une interdiction d'utilisation pour tout usage agricole en vertu d'un décret, d'un règlement ou d'une loi, par le gouvernement, un ministère ou une organisation municipale;
- la portion d'une terre faisant l'objet d'un droit d'utilisation pour un usage non agricole;
- la portion d'une terre constituant l'assiette d'un bâtiment, si ce dernier a une valeur égale ou supérieure à 10 000 $.

La taxe supplémentaire est basée sur la valeur imposable de la terre à vocation agricole exploitable mais non exploitée. Le taux fixé par la municipalité à l'égard de la taxe ne peut, pour un exercice financier, être supérieur au triple du taux de la taxe foncière générale ou, si la municipalité impose la taxe foncière générale avec une variété de taux en vertu de l'article 244.29 de la LFM, du taux de base de la taxe foncière générale pour cet exercice.

Le règlement peut prévoir des cas d'exonérations à la taxe.

Références légales : art. 57.3, art.244.75 à 244,78 LFM



Affaires municipales,
Régions et Occupation
du territoire
Québec