

L'ÉVALUATION FONCIÈRE MUNICIPALE ET LE CONTRIBUABLE



Janvier 2020

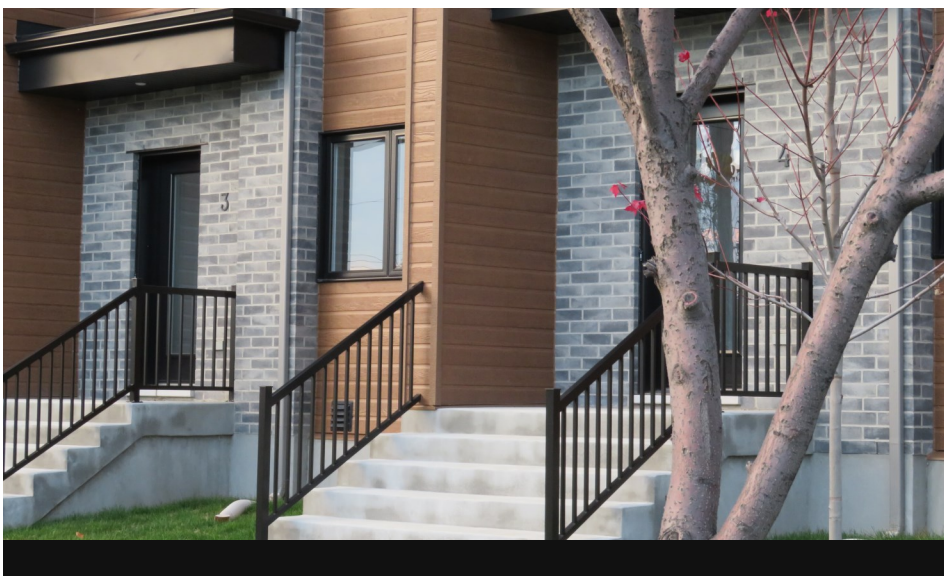
Qu'est-ce qu'un rôle d'évaluation?

Le rôle d'évaluation est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Sa principale utilité consiste à indiquer, aux fins de taxation municipale et scolaire, la valeur de chaque immeuble sur la base de sa valeur réelle.

Qu'est ce que la valeur réelle?

La valeur réelle ou marchande d'un immeuble est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence. Autrement dit, il s'agit du prix le plus probable qu'un acheteur accepterait de payer lors d'une vente de gré à gré, si cet immeuble était mis en vente.

Nous avons dressé une liste des questions les plus fréquemment soulevées afin de vous permettre de trouver la majorité des réponses à vos questions. Ce texte d'information a été rédigé en termes aussi simples que possible afin de faciliter la compréhension des dispositions pertinentes de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1).



Informations sur l'évaluation de votre propriété

Nous vous invitons à consulter notre site Web à la section « consultation du rôle d'évaluation (public) » des « services en ligne ».

www.ile-perrot.qc.ca



À quelle date est déterminée la valeur réelle?

La date à laquelle ont été considérées les conditions du marché pour l'établissement de la valeur réelle est le 1^{er} juillet du deuxième exercice précédant l'entrée en vigueur du rôle. En d'autres mots, la date du marché est fixée 18 mois avant le début du premier exercice du rôle.

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

Pour déterminer la valeur réelle d'un immeuble, l'évaluateur peut utiliser trois méthodes:

- 1) La méthode du coût basée sur le coût de remplacement du bâtiment moins la dépréciation, auquel s'ajoute la valeur marchande du terrain;
- 2) La méthode de comparaison consiste à établir la valeur de l'immeuble en se basant sur l'observation des conditions de transaction pour des immeubles similaires et en procédant aux ajustements nécessaires;
- 3) La méthode du revenu consiste à établir la valeur de l'immeuble en actualisant les flux de revenus qu'il génère ou est destiné à générer.

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

Le rôle d'évaluation entre en vigueur le 1^{er} janvier du premier des exercices financiers pour lesquels il est dressé.

Par exemple, dans le cas d'un rôle dressé pour les exercices financiers 2019, 2020 et 2021, la date du marché (ou d'évaluation) est le 1^{er} juillet 2017.



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

Le rôle d'évaluation entre en vigueur le 1^{er} janvier du premier des exercices financiers pour lesquels il est dressé.

Quelle est la durée du rôle d'évaluation?

L'évaluateur dresse un rôle d'évaluation tous les trois ans et pour trois exercices financiers consécutifs.

C'est donc dire qu'à moins de modifications apportées à l'immeuble, la valeur réelle inscrite au rôle est la même pour toute la durée de ce rôle, soit trois ans.

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

Lors de sa tenue à jour, le rôle d'évaluation peut être modifié pour divers motifs, notamment dans le cas de la rénovation ou de l'agrandissement d'un immeuble.

À cette occasion, certains renseignements inscrits au rôle, incluant la valeur de l'immeuble, seront modifiés pour tenir compte des changements touchant cet immeuble.

Peut-on contester la valeur inscrite au rôle?

Entre le dépôt du rôle et avant le 1^{er} mai suivant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation, une demande de révision administrative (plainte) peut être formulée à l'égard d'un immeuble inscrit à ce rôle. Vous avez donc jusqu'au 1^{er} mai 2019 pour contester la valeur au rôle d'évaluation 2019-2020-2021.

Cela signifie que le droit de plainte s'exerce seulement lors du premier exercice d'un rôle, excepté pour sa tenue à jour ou lorsque l'évaluateur n'a pas effectué une modification prévue dans le cadre de cette opération.

La Ville de L'Île-Perrot vous offre l'opportunité de rencontrer ses évaluateurs qui se feront un plaisir de répondre à toutes vos questions concernant l'évaluation de votre propriété. Ces rencontres personnalisées sont offertes seulement la première année du dépôt du nouveau rôle d'évaluation.

Qui peut déposer une demande de révision administrative (plainte)?

Une personne qui a un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle d'évaluation relativement à un bien dont elle-même ou une autre personne est propriétaire, peut déposer une demande de révision.

Sur quoi doit-on se baser pour déposer une demande de révision administrative (plainte)?

En se basant sur la valeur uniformisée inscrite sur le compte de taxes, il s'agit de se demander si, dans l'hypothèse où cet immeuble avait été mis en vente à la date du marché indiquée sur ce même compte, on aurait pu trouver un acheteur pour cette même valeur. Si, après mûre réflexion, la réponse s'avère négative, il y aurait lieu de déposer une plainte.

Doit-on acquitter son compte de taxes dans les délais prescrits, même en cas de plainte?

Le dépôt d'une plainte ne dispense pas le contribuable de son obligation d'acquitter la totalité des taxes applicables à cet immeuble. Cependant, dans le cas où la valeur de l'immeuble est diminuée à la suite d'une demande de révision administrative, la municipalité remboursera les taxes pour cette portion de valeur ainsi que les intérêts qui en découlent.

Est-il possible d'acquitter son compte de taxes en plusieurs versements?

En général, les taxes foncières doivent être payées en un versement unique. Toutefois, le contribuable a le droit de les payer en deux versements lorsque le total de celles-ci atteint 300 \$ et plus par unité d'évaluation.

De plus, le Conseil municipal de la Ville de L'Île-Perrot a augmenté le nombre de versements à quatre.

Vous pouvez également choisir d'adhérer aux 10 paiements par débit préautorisé en complétant le formulaire qui se trouve sur notre site Web.



Quand les taxes doivent-elles être payées?

Lorsqu'il n'y a qu'un seul versement, il devient exigible 30 jours après l'expédition du compte.

S'il y a quatre versements, le premier devient exigible 30 jours après l'expédition du compte et les autres versements selon

Qu'arrive-t-il lorsqu'un versement n'est pas fait dans le délai prévu?

Le conseil municipal de la Ville de L'Île-Perrot a décrété, par règlement, que seul le montant du versement échu est exigible.

Des intérêts de 11 % seront appliqués en cas de non-respect des échéances. De plus, une pénalité de 0.5% du principal impayé par mois complet de retard, jusqu'à concurrence de 5% par année sera ajoutée.

Nous contacter

Téléphone : 514 453-1751 poste 223

Courriel : taxation@ile-perrot.qc.ca

Site Web: www.ile-perrot.qc.ca