



# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

Bernard Guay  
Directeur général de la Fiscalité  
Le 28 mai 2010

**Affaires municipales,  
Régions et Occupation  
du territoire**

**Québec** 



# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## L'IMPÔT FONCIER : UNE TAXE CRITIQUÉE

- Dépendance trop grande des municipalités?
- Fardeau réparti inégalement sur le territoire?
- Augmentations erratiques et inégales?

*Affaires municipales,  
Régions et Occupation  
du territoire*

**Québec** 

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## LES CAUSES DES AUGMENTATIONS DE TAXES

- Augmentation des dépenses municipales;
- Harmonisation fiscale découlant des regroupements;
- Entrée en vigueur de nouveaux rôles : le problème se pose lorsque les hausses de valeurs sont inégales :
  - déplacements de fardeau entre catégories d'immeubles;
  - déplacements entre secteurs géographiques;
  - situations particulières.

*Affaires municipales,  
Régions et Occupation  
du territoire*

**Québec** 

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## LA HAUSSE INÉGALE DES VALEURS EST-ELLE DUE À UNE MAUVAISE QUALITÉ DES ÉVALUATIONS?

- Plusieurs citoyens le croient;
- Des améliorations sont-elles possibles aux méthodes d'évaluation?
- Comment améliorer la transparence des évaluations?
  - pour être jugée légitime, une taxe doit être compréhensible;
  - exemples de la taxe de vente ou de l'impôt sur le revenu.

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## L'ÉQUITÉ, UNE NOTION QUI PEUT AVOIR PLUSIEURS SIGNIFICATIONS EN FISCALITÉ

- Contribution proportionnelle à la valeur de l'immeuble
  - valeur déterminée au même moment pour tous;
- Contribution en fonction du bénéfice reçu;
- Stabilité relative et prévisibilité des charges.

Certains citoyens jugent le comportement du marché immobilier injuste (spéculation) ou erratique (fluctuations imprévisibles).

*Affaires municipales,  
Régions et Occupation  
du territoire*

**Québec** 

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## SOLUTIONS CONSISTANT À MODIFIER LES VALEURS FONCIÈRES

- Gel général des valeurs
  - choc du réajustement lors de la fin du gel;
- Étalement de l'augmentation des valeurs
  - ne s'écarte pas de la logique de la valeur marchande;
  - reproduit, à moindre coût, l'effet d'un rôle annuel.

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## SOLUTIONS CONSISTANT À MODIFIER LES VALEURS FONCIÈRES (suite ...)

- Plafonnement de l'évolution de la valeur d'un immeuble tant qu'il n'est pas transigé (formule CAP);
  - mesure assez populaire (18 états américains, Nouvelle Écosse);
  - s'écarte de la notion de valeur marchande et a des effets pervers sur l'équité, l'accès à la propriété, le dynamisme du marché.

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## SOLUTIONS DE DIFFÉRENCIATION DES TAUX DE TAXES

- Possibilité d'imposer des taux différents selon les catégories d'immeubles :
  - existe sous la forme du régime d'impôt foncier à taux variés;
  - est justifié par les différences de méthode d'évaluation;
  - danger d'une ramification excessive :
    - . on a déjà ajouté une catégorie pour les immeubles agricoles;
    - . doit-on en créer d'autres?

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## SOLUTIONS DE DIFFÉRENCIATION DES TAUX DE TAXES (suite ...)

- Possibilité d'imposer des taux différents (ou de pondérer les valeurs) selon les secteurs géographiques :
  - se fait transitoirement à la suite de regroupements;
  - déroge à la logique de la valeur marchande;
  - les écarts de taux risquent d'être récurrents.

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## SOLUTIONS DE DIVERSIFICATION DES REVENUS

- Possibilité d'un recours accru à la tarification
  - rend l'évolution du fardeau moins sensible au marché;
  - le recours à la tarification devrait-il être obligatoire ?
- Autres

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## SOLUTION D'UN REPORT DU PAIEMENT DE L'IMPÔT FONCIER

- Possibilité de reporter le paiement des taxes au moment de la vente de l'immeuble (programme PRIF)
  - ne s'écarte pas de la logique de la valeur marchande;
  - double emploi avec l'hypothèque inversée;
  - lourdeur administrative et coût d'application;
  - obstacles « culturels ».

*Affaires municipales,  
Régions et Occupation  
du territoire*

**Québec** 

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## SOLUTIONS COMPENSATOIRES (remboursement ou crédit)

- Programme gouvernemental de remboursement de l'impôt foncier
  - s'applique à l'ensemble du Québec;
  - cible les propriétaires et les locataires dont les revenus nets du ménage sont inférieurs à 50 412 \$ : coût de 296 M\$ en 2009;
  - bonification importante annoncée pour 2011 atteignant son rythme de croisière en 2012 : (coût du volet logement : M\$ en 2012) :
    - . ramification des barèmes d'aide maximale (515 \$ pour une personne seule, 625 \$ pour un couple, 110 \$ par enfant, au lieu d'un maximum uniforme de 602 \$);
    - . le crédit n'est plus lié au compte de taxes réel;
  - la mise en place d'un volet pour les personnes âgées affectées par des hausses de taxes élevées serait coûteuse (Ontario : 220 M\$).

**Affaires municipales,  
Régions et Occupation  
du territoire**

**Québec** 

# LA PROBLÉMATIQUE DES AUGMENTATIONS ÉLEVÉES DE TAXES FONCIÈRES AFFECTANT CERTAINES RÉSIDENCES

---



## SOLUTIONS COMPENSATOIRES (remboursement ou crédit) (suite ...)

- Programme local de crédits de taxes ciblés
  - mesure facultative, au choix de la municipalité;
  - dérogation temporaire à la logique de la valeur marchande;
  - mesure ciblée vers des cas précis, selon certains critères :
    - . augmentation de taxes excédant la moyenne de x %;
    - . durée de détention minimale (ex.: 15 ou 20 ans);
    - . revenu du ménage maximal (ex.: 50 000 \$).

*Affaires municipales,  
Régions et Occupation  
du territoire*

**Québec** 