



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).

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 