

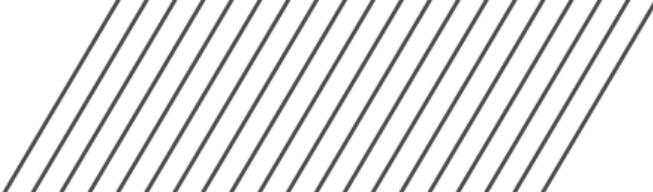


# L'ÉTALEMENT DES VALEURS FONCIÈRES



longueuil





## LA BASE D'IMPOSITION

La variation de la valeur de votre propriété en 2022 par rapport à la base d'imposition au 31 décembre 2021 a été étalée sur trois ans (2022, 2023 et 2024). Toutes les modifications apportées à l'immeuble durant la période couverte par le rôle triennal entraînent une révision de la base d'imposition.

### EXEMPLE DE DÉTERMINATION DE LA BASE D'IMPOSITION

Valeur uniformisée au rôle triennal de 2022	390 000 \$
Valeur au rôle au 31 décembre 2021	300 000 \$
<b>Variation</b>	<b>90 000 \$</b>

#### **Base d'imposition**

(2024) 390 000 \$

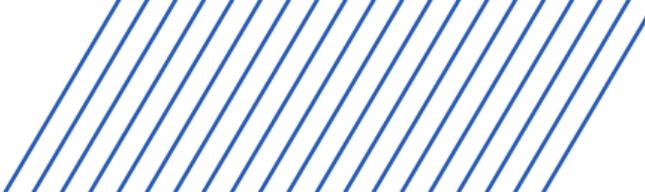
(2021) 300 000 \$

#### **Valeur ajustée**

Valeur imposable au 31 décembre 2021  
+ 1/3 variation = valeur ajustée 2022  
300 000 \$ + 30 000 \$ = 330 000 \$ (2022)

Valeur imposable au 31 décembre 2021  
+ 2/3 variation = valeur ajustée 2023  
300 000 \$ + 60 000 \$ = 360 000 \$ (2023)

Valeur imposable au 31 décembre 2021  
+ variation totale = valeur ajustée 2024  
300 000 \$ + 90 000 \$ = 390 000 \$ (2024)



## L'ÉTALEMENT APRÈS LE DÉPÔT DU RÔLE

Afin d'amoinrir les répercussions financières d'un nouveau rôle d'évaluation foncière, le conseil municipal s'est prévalu d'une disposition de la *Loi sur la fiscalité municipale* permettant d'étaler sur trois ans les variations d'évaluation entre les deux rôles, soit celui de 2019-2021 et celui de 2022-2024.

La première année, en 2022, la valeur imposable correspondait à la valeur inscrite au rôle en 2021, additionnée ou réduite d'un tiers de la variation selon le cas. Un autre tiers de la variation a été ajouté ou retranché à la valeur précédente la deuxième année, en 2023; et c'est la même chose la troisième année, en 2024. La valeur imposable de la troisième année correspond ainsi à la valeur inscrite au rôle d'évaluation.

**Valeur  
au rôle 2021  
+  
1/3 variation  
=  
Valeur imposable  
2022**

**Valeur  
au rôle 2021  
+  
2/3 variation  
=  
Valeur imposable  
2023**

# L'ÉTALEMENT LORS D'UNE MODIFICATION AU RÔLE

Lorsque la Direction de l'évaluation dépose une modification au rôle et que celle-ci est effective après la date d'entrée en vigueur de ce rôle (après le 1<sup>er</sup> janvier 2022), la valeur imposable préalablement calculée doit être modifiée.

**Lorsque la modification apportée est un gain de valeur imposable, la nouvelle valeur ajustée représente « la somme de la valeur ajustée de l'exercice établie avant la modification et du gain de valeur imposable ».**

*Selon la Loi sur la fiscalité municipale (article 253.31)*

## Prenons l'exemple suivant :

Une propriété de 330 000 \$ dont la valeur au rôle **augmente** de 9 000 \$ et dont la modification est effective au 30 mai 2022.

	Avant la modification	Après la modification	
Année	Valeur imposable	Nouvelle valeur ajustée	Variation
2021	300 000 \$	300 000 \$	-
2022	310 000 \$	310 000 \$	-
30 mai 2022	310 000 \$	319 000 \$	9 000 \$
2023	320 000 \$	329 000 \$	9 000 \$
2024	330 000 \$	339 000 \$	9 000 \$

## L'ÉTALEMENT LORS D'UNE MODIFICATION AU RÔLE (SUITE)

Selon la *Loi sur la fiscalité municipale* (article 253.31), lorsque la modification apportée est une **perte** de valeur imposable, la nouvelle valeur ajustée représente ceci :

**« Le produit que l'on obtient en multipliant la valeur ajustée avant la modification par la différence entre 100 % et le pourcentage de perte de valeur imposable apporté par la modification. »**

### Prenons l'exemple suivant :

Une propriété de 330 000 \$ dont la valeur au rôle **diminue** de 9 000 \$ et dont la modification est effective au 30 mai 2022.

	Avant la modification	Après la modification	
Année	Valeur imposable	Nouvelle valeur ajustée	Variation
2021	300 000 \$	300 000 \$	-
2022	310 000 \$	310 000 \$	-
30 mai 2022	310 000 \$	301 546 \$	(8 454 \$)
2023	320 000 \$	311 274 \$	(8 726 \$)
2024	330 000 \$	321 000 \$	(9 000 \$)

$\% \text{ de perte} = 9\,000 \$ / 330\,000 \$ = 2,727 \%$

## **Notez bien :**

Les exemples montrés représentent les situations les plus communes; plusieurs autres cas sont possibles. Il faut comprendre que l'étalement sera influencé par la nature de la modification apportée au rôle, reflétée par l'avis de modification.

Lors de la mise à jour d'un rôle, il y a deux notions dont il faut tenir compte dans le calcul de l'étalement :

- La date effective de la modification;
- L'article de loi qui appuie un changement de valeur au rôle d'évaluation foncière.

La *Loi sur la fiscalité municipale* détermine la façon de calculer la nouvelle base d'imposition d'un immeuble en fonction de ces deux critères.

### **DIRECTION DES FINANCES Service des revenus et investissements**

4250, chemin de la Savane,  
Longueuil (Québec) J3Y 9G4  
Info-taxes 450 463-7272