



L'ÉTALEMENT DES VALEURS FONCIÈRES



longueuil





LA BASE D'IMPOSITION

La variation de la valeur de votre propriété en 2025 par rapport à la base d'imposition au 31 décembre 2024 a été étalée sur trois ans (2025, 2026 et 2027). 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 2025	540 000 \$
Valeur au rôle au 31 décembre 2024	390 000 \$
Variation	150 000 \$

Base d'imposition

(2025) 540 000 \$

(2024) 390 000 \$

Valeur ajustée

Valeur imposable au 31 décembre 2024
+ 1/3 variation = valeur ajustée 2025
390 000 \$ + 50 000 \$ = 440 000 \$ (2025)

Valeur imposable au 31 décembre 2024
+ 2/3 variation = valeur ajustée 2026
390 000 \$ + 100 000 \$ = 490 000 \$ (2026)

Valeur imposable au 31 décembre 2024
+ variation totale = valeur ajustée 2027
390 000 \$ + 150 000 \$ = 540 000 \$ (2027)



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 2022-2024 et celui de 2025-2027.

La première année, en 2025, la valeur imposable correspondait à la valeur inscrite au rôle en 2024, 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 2026; et c'est la même chose la troisième année, en 2027. La valeur imposable de la troisième année correspond ainsi à la valeur inscrite au rôle d'évaluation.

**Valeur
au rôle 2024
+
1/3 variation
=
Valeur imposable
2025**

**Valeur
au rôle 2024
+
2/3 variation
=
Valeur imposable
2026**

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^{er} janvier 2025), 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 540 000 \$ dont la valeur au rôle **augmente** de 9 000 \$ et dont la modification est effective au 30 mai 2025.

	Avant la modification	Après la modification	
Année	Valeur imposable	Nouvelle valeur ajustée	Variation
2024	390 000 \$	390 000 \$	-
2025	440 000 \$	440 000 \$	-
30 mai 2025	440 000 \$	449 000 \$	9 000 \$
2026	490 000 \$	499 000 \$	9 000 \$
2027	540 000 \$	549 000 \$	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 540 000 \$ dont la valeur au rôle **diminue** de 9 000 \$ et dont la modification est effective au 30 mai 2025.

	Avant la modification	Après la modification	
Année	Valeur imposable	Nouvelle valeur ajustée	Variation
2024	390 000 \$	390 000 \$	-
2025	440 000 \$	440 000 \$	-
30 mai 2025	440 000 \$	432 667 \$	(7 333 \$)
2023	490 000 \$	481 833 \$	(8 167 \$)
2024	540 000 \$	531 000 \$	(9 000 \$)

$\% \text{ de perte} = 9\,000 \$ / 540\,000 \$ = 1,6667 \%$

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