

TABLE DES MATIÈRES PRÉLIMINAIRE

La fiscalité locale : municipale, scolaire et régionale

INTRODUCTION

CHAPITRE 1 : L'évaluation foncière

- 1.1 Les organismes municipaux responsables de l'évaluation
 - 1.1.1 Les municipalités régionales de comté
 - 1.1.2 Les municipalités locales
 - 1.1.3 Délégation de compétence

- 1.2 L'évaluateur
 - 1.2.1 Règles particulières applicables à l'évaluateur qui est fonctionnaire de l'organisme responsable de l'évaluation
 - 1.2.2 Règles particulières applicables à un évaluateur qui n'est pas un fonctionnaire de l'organisme responsable de l'évaluation
 - 1.2.3 Pouvoir de visite de l'évaluateur
 - 1.2.4 Pouvoir de l'évaluateur de demander tout renseignement pertinent

- 1.3 Périodicité à laquelle le rôle d'évaluation foncière doit être confectionné

- 1.4 L'unité d'évaluation
 - 1.4.1 Inscription des immeubles au rôle d'évaluation foncière par unités d'évaluation
 - 1.4.2 Détermination des unités d'évaluation
 - 1.4.3 Inscription des immeubles au rôle d'évaluation foncière au nom du propriétaire du terrain ou au nom du propriétaire de l'immeuble
 - 1.4.4 Délai après lequel un bâtiment doit être porté au rôle d'évaluation foncière suite au début de sa construction
 - 1.4.5 Règles particulières concernant les immeubles détenus en copropriété divisée
 - 1.4.6 Règles particulières concernant les immeubles divisés sur le plan vertical
 - 1.4.7 Règles particulières concernant les chemins de fer
 - 1.4.8 Règles particulières concernant les roulottes qui sont devenues des immeubles par destination
 - 1.4.9 Règles particulières concernant les constructions faisant partie d'un réseau de télécommunication sans fil
 - 1.4.10 Règles particulières concernant les pipelines
 - 1.4.11 Cas où un organisme public est propriétaire d'un terrain sur lequel se trouve un bâtiment appartenant à une autre personne

- 1.5 La valeur des immeubles portés au rôle d'évaluation foncière
 - 1.5.1 Définition de la valeur réelle
 - 1.5.2 Résumé des trois méthodes utilisées par l'évaluateur pour établir la valeur réelle
 - 1.5.2.1 Méthode de la comparaison
 - 1.5.2.2 Méthode du revenu
 - 1.5.2.3 Méthode du coût
 - 1.5.3 Les immeubles à vocation unique
 - 1.5.4 Date de référence pour les valeurs apparaissant au rôle d'évaluation foncière
 - 1.5.5 L'équilibrage du rôle
 - 1.5.6 Règles particulières concernant les terrains formant l'assiette d'une voie ferrée
 - 1.5.7 Le Manuel d'évaluation foncière du Québec et les règlements d'application
- 1.6 Les immeubles non portés au rôle d'évaluation foncière
 - 1.6.1 Certains immeubles dont un organisme public est propriétaire ou a l'administration ou la gestion;
 - 1.6.2 Les immeubles identifiés à l'article 65 LFM
 - 1.6.3 Les immeubles situés dans l'aire de production d'une raffinerie
 - 1.6.4 Les constructions faisant partie d'un réseau de distribution de gaz aux consommateurs du Québec
 - 1.6.5 Les constructions faisant partie d'un réseau de télécommunication autre qu'un réseau de télévision, de radiodiffusion ou de télécommunication sans fil
 - 1.6.6 Les constructions faisant partie d'un réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique
- 1.7 Le rôle de la valeur locative
 - 1.7.1 Une municipalité peut décider de faire dresser un rôle de la valeur locative
 - 1.7.2 Périodicité à laquelle le rôle de valeur locative doit être confectionné
 - 1.7.3 Inscription des établissements d'entreprise
 - 1.7.4 La valeur locative des établissements d'entreprise
- 1.8 Dépôt et entrée en vigueur du rôle
 - 1.8.1 Dépôt du rôle au bureau du greffier de la municipalité locale
 - 1.8.2 Entrée en vigueur du rôle d'évaluation foncière
 - 1.8.3 Consultation du rôle d'évaluation foncière
- 1.9 Consultation des documents rassemblés ou préparés par l'évaluateur en vue de la confection du rôle
- 1.10 Avis d'évaluation
 - 1.10.1 Délai dans lequel le greffier doit transmettre l'avis d'évaluation
 - 1.10.2 Contenu obligatoire de l'avis d'évaluation

- 1.11 Demande de révision administrative concernant un nouveau rôle d'évaluation foncière
 - 1.11.1 Objet de la demande de révision administrative
 - 1.11.2 Personnes pouvant déposer une demande de révision administrative
 - 1.11.3 La demande de révision administrative doit être déposée au bureau de l'organisme responsable de l'évaluation
 - 1.11.4 Obligations du greffier suite au dépôt d'une demande de révision administrative
 - 1.11.5 Délai dans lequel une demande de révision administrative doit être déposée
 - 1.11.6 Formulaire à utiliser et frais à payer lors du dépôt d'une demande de révision administrative
 - 1.11.7 L'évaluateur doit répondre à la personne ayant déposé une demande de révision administrative
 - 1.11.8 Délai dont l'évaluateur dispose pour répondre suite à une demande de révision administrative
 - 1.11.9 La personne ayant déposé une demande de révision administrative peut accepter la proposition de l'évaluateur et conclure une entente
 - 1.11.10 Délai pour conclure une entente avec l'évaluateur

- 1.12 Recours devant le Tribunal administratif du Québec
 - 1.12.1 Personnes pouvant former un recours devant le Tribunal administratif du Québec
 - 1.12.2 Formulaire à utiliser et frais à payer lors d'un recours devant le Tribunal administratif du Québec
 - 1.12.3 Délai pour former un recours devant le Tribunal administratif du Québec
 - 1.12.4 Preuve et audition devant le Tribunal administratif du Québec
 - 1.12.5 Pouvoir du Tribunal administratif du Québec

- 1.13 L'appel de la décision du Tribunal administratif du Québec

- 1.14 Correction d'office par l'évaluateur
 - 1.14.1 Possibilité pour l'évaluateur de proposer de modifier, d'ajouter ou de supprimer une inscription
 - 1.14.2 Délai dont l'évaluateur dispose pour proposer une correction
 - 1.14.3 Possibilité de demander une révision administrative de la correction proposée
 - 1.14.4 L'évaluateur effectue la correction proposée lorsqu'aucune demande de révision administrative n'est déposée

- 1.15 La cassation et l'action en nullité
 - 1.15.1 La cassation
 - 1.15.2 L'action en nullité
 - 1.15.3 Demande de sursis

- 1.16 Tenue à jour du rôle
 - 1.16.1 Les situations où l'évaluateur doit modifier le rôle d'évaluation foncière
 - 1.16.2 Les situations où l'évaluateur doit modifier le rôle de la valeur locative
 - 1.16.3 Cas de tenue à jour où l'évaluateur doit refaire l'évaluation de l'unité d'évaluation ou de l'établissement d'entreprise
 - 1.16.4 L'évaluateur modifie le rôle au moyen d'un certificat
 - 1.16.5 Date où les modifications faites par l'évaluateur prennent effet
 - 1.16.6 Une modification peut faire l'objet d'une demande de révision administrative, d'un recours en cassation ou d'un recours en nullité
 - 1.16.7 L'évaluateur doit modifier le rôle pour le rendre conforme à une entente ou à un jugement

CHAPITRE 2 : Les immeubles exempts de taxes en vertu de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale*

- 2.1 La règle : les immeubles portés aux rôles sont imposables
- 2.2 Liste des immeubles exempts de toute taxe foncière, municipale ou scolaire en vertu de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale*
- 2.3 Situations où l'unité d'évaluation est partiellement exempte de taxes
- 2.4 Immeubles exempts de taxes pour lesquels une compensation pour services municipaux peut être exigée
- 2.5 Calcul du montant de la compensation pour services municipaux
- 2.6 Possibilité, pour une municipalité et les propriétaires de certains immeubles exempts de taxes, de conclure une entente concernant le paiement d'un montant d'argent pour les services municipaux
- 2.7 Situations où le locataire ou l'occupant d'un immeuble exempt de taxes paie les taxes foncières
- 2.8 Le *Règlement sur le régime fiscal municipal et scolaire applicable aux gouvernements des autres provinces, aux gouvernements étrangers et aux organismes internationaux*

CHAPITRE 3 : Exemption de taxes découlant d'une reconnaissance accordée par la Commission municipale du Québec

- 3.1 Objet de la reconnaissance accordée par la Commission municipale du Québec
- 3.2 Personnes pouvant demander la reconnaissance
- 3.3 Moment où la reconnaissance peut être demandée
- 3.4 Activités admissibles
 - 3.4.1 Domaine de l'art
 - 3.4.2 Domaine informatif et pédagogique
 - 3.4.3 Domaine philanthropique

- 3.5 Procédure de demande de reconnaissance à la Commission municipale du Québec
 - 3.5.1 La personne qui demande la reconnaissance doit produire des états financiers
 - 3.5.2 La Commission municipale du Québec doit demander l'avis de la municipalité
- 3.6 Contenu de la reconnaissance
- 3.7 Entrée en vigueur de la reconnaissance
- 3.8 Révision périodique de la reconnaissance
- 3.9 Fin de la reconnaissance
 - 3.9.1 Caducité de plein droit de la reconnaissance
 - 3.9.2 Révocation de la reconnaissance
 - 3.9.3 Caducité de la reconnaissance prononcée à l'occasion d'une révision périodique

CHAPITRE 4 : Les paiements du gouvernement fédéral aux municipalités en remplacement d'impôts et les compensations du gouvernement provincial aux municipalités tenant lieu de taxes

- 4.1 Les paiements du gouvernement fédéral aux municipalités locales en remplacement d'impôts
 - 4.1.1 *L'objet de la Loi sur les paiements versés en remplacement d'impôts*
 - 4.1.1.1 Définition de « l'impôt foncier »
 - 4.1.1.2 Définition de « l'impôt sur la façade ou sur la superficie »
 - 4.1.1.3 Pouvoir du ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux de verser des paiements en remplacement de l'impôt foncier et de l'impôt sur la façade ou sur la superficie
 - 4.1.4 Pouvoir du gouvernement fédéral de régir les paiements que les sociétés d'état doivent verser en remplacement de l'impôt foncier et de l'impôt sur la façade ou sur la superficie
 - 4.1.2 Les paiements versés par le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux en remplacement de l'impôt foncier et de l'impôt sur la façade ou sur la superficie
 - 4.1.2.1 Définition de « propriété fédérale »
 - 4.1.2.2 Les biens exclus de la définition de « propriété fédérale »
 - 4.1.2.3 Demande par une municipalité d'un paiement en remplacement d'impôts
 - 4.1.2.4 Le Ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux versent des paiements pour les propriétés fédérales
 - 4.1.2.4.1 Exception : les immeubles et biens réels dont la gestion, la charge et la direction est confiées à certaines sociétés d'état mentionnées aux annexes 3 et 4 de la *Loi sur les paiements versés en remplacement d'impôts*

- 4.1.2.4.2 Limitation : les personnes morales publiques mentionnées à l'annexe 1 de la *Loi sur les paiements versés en remplacement d'impôts*
- 4.1.2.5 Calcul du montant du paiement versé en remplacement de l'impôt foncier
- 4.1.2.6 Déductions devant être faites du paiement versé en remplacement de l'impôt foncier
- 4.1.2.7 Calcul du montant du paiement versé en remplacement de l'impôt sur la façade ou sur la superficie
- 4.1.2.8 Déductions devant être faites du paiement versé en remplacement de l'impôt sur la façade ou sur la superficie
- 4.1.2.9 Cas où la municipalité n'a pas pris en compte toutes les propriétés fédérales situées sur son territoire lors de l'établissement le taux de la taxe
- 4.1.2.10 Pouvoir du ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux de faire un paiement provisoire
- 4.1.2.11 Pouvoir du ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux d'augmenter les paiements qui ont été indûment retardés
- 4.1.2.12 Pouvoirs du ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux lorsque le paiement versé est supérieur à ce qu'il aurait dû être
- 4.1.2.13 Comité consultatif dont la mission est de donner son avis concernant les désaccords entre le ministre des Travaux publics et des Services gouvernementaux et les autorités taxatrices
- 4.1.2.14 Compétence de la Cour fédérale en révision
- 4.1.3 Les paiements versés par les sociétés d'état mentionnées aux annexes 3 et 4 de la *Loi sur les paiements versés en remplacement d'impôts*
 - 4.1.3.1 Les paiements versés par une société d'état mentionnée aux annexes 3 et 4 en remplacement de l'impôt foncier ou de l'impôt sur la façade ou sur la superficie
 - 4.1.3.1.1 Immeubles et biens pour lesquels une société d'état doit verser un paiement en remplacement de l'impôt foncier ou de l'impôt sur la façade ou sur la superficie
 - 4.1.3.1.2 Calcul du paiement versé par une société d'état en remplacement de l'impôt foncier
 - 4.1.3.1.3 Déductions devant être faites du paiement versé par une société d'état en remplacement de l'impôt foncier
 - 4.1.3.1.4 Calcul du paiement versé par une société d'état en remplacement de l'impôt sur la façade ou sur la superficie

- 4.1.3.1.5 Déductions devant être faites du paiement versé par une société d'état en remplacement de l'impôt sur la façade ou sur la superficie
 - 4.1.3.1.6 Pouvoir des sociétés d'état de faire des paiements provisoires
 - 4.1.2.9 Pouvoir des sociétés d'état d'augmenter les paiements qui ont été indûment retardés
 - 4.1.2.10 Comité consultatif dont la mission est de donner son avis concernant les désaccords entre la société d'état et les autorités taxatrices
- 4.1.3.2 Les paiements versés par une société d'état mentionnée à l'annexe 4 en remplacement de la taxe d'occupation commerciale
- 4.1.3.2.1 Les sociétés d'état tenues de verser des paiements en remplacement de la taxe d'occupation commerciale
 - 4.1.3.2.2 Montant du paiement versé par une société d'état en remplacement de la taxe d'occupation commerciale
 - 4.1.3.2.3 Déduction pouvant être faite du paiement versé par une société d'état en remplacement de la taxe d'occupation
 - 4.1.3.2.4 Pouvoir des sociétés d'état de faire des paiements provisoires
 - 4.1.2.9 Pouvoir des sociétés d'état d'augmenter les paiements qui ont été indûment retardés
 - 4.1.2.10 Comité consultatif dont la mission est de donner son avis concernant les désaccords entre la société d'état et les autorités taxatrices
- 4.2 Les compensations versées par le gouvernement provincial aux municipalités pour tenir lieu de taxes
- 4.2.1 Compensations versées pour tenir lieu de taxes
 - 4.2.2 Demande de paiement devant être produite par les municipalités locales
 - 4.2.3 Taux global de taxation et taux global de taxation pondéré
 - 4.2.4 Calcul de la compensation versée pour les différents immeubles visés à l'article 255 de la *Loi sur la fiscalité municipale*
 - 4.2.4.1 Cas où la compensation est égale au montant des taxes foncières qui devraient être payées n'eut été le caractère non imposable de l'immeuble
 - 4.2.4.2 Cas où la compensation est égale au produit obtenu en multipliant par 80 % du taux global de taxation la valeur non imposable de l'immeuble
 - 4.2.4.3 Cas où la compensation est égale au produit obtenu en multipliant par 25 % du taux global de taxation la valeur non imposable de l'immeuble

- 4.2.5 Unité d'évaluation comprenant un immeuble pour lequel une compensation doit être versée et un immeuble pour lequel aucune compensation ne doit l'être
- 4.2.6 Immeuble dont les propriétaires ne sont pas tous des personnes visées par l'article 255 de la *Loi sur la fiscalité municipale*
- 4.2.7 Personne qui doit verser la compensation
- 4.2.8 Modalité de versement de la compensation

CHAPITRE 5 : La taxation

- 5.1 Le budget
- 5.2 Les taxes foncières générales
 - 5.2.1 Définition
 - 5.2.2 Catégories d'immeubles prévues dans la *Loi sur la fiscalité municipale*
 - 5.2.3 Variété de taux de la taxe générale foncière en fonction des catégories auxquelles appartiennent les unités d'évaluation
 - 5.2.4 Règles applicables au taux particulier à la catégorie des immeubles non résidentiels
 - 5.2.5 Règles applicables au taux particulier à la catégorie des immeubles industriels
 - 5.2.6 Règles applicables au taux particulier à la catégorie des immeubles de six logements ou plus
 - 5.2.7 Règles particulières au taux particulier à la catégorie des terrains vagues desservis
 - 5.2.8 Règles applicables au taux particulier des immeubles agricoles
- 5.3 La taxe sur les terrains vagues non desservis (art. 244.65 à 244.67)
- 5.4 Les taxes foncières spéciales :
 - 5.4.1 Buts des taxes foncières spéciales
 - 5.4.2 Les immeubles faisant l'objet des taxes foncières spéciales
 - 5.4.3 Possibilité pour la municipalité locale d'imposer des taux particuliers en fonction des catégories auxquelles appartiennent les unités d'évaluation
- 5.5 Les taxes mobilières : taxes sur les chevaux, les bêtes à cornes, les chiens et les voitures non motorisés (art. 494 L.C.V.)
- 5.6 Les taxes personnelles :
 - 5.6.1 La taxe d'affaires basée sur le rôle de la valeur locative
 - 5.6.1.1 Définition
 - 5.6.1.2 Personnes assujetties à la taxe d'affaires
 - 5.6.1.3 La base de la taxe d'affaires
 - 5.6.1.4 Le taux de la taxe d'affaires

- 5.6.1.5 Exemptions prévues dans la *Loi sur la fiscalité municipale*
- 5.6.1.6 Crédit de taxes d'affaires
- 5.6.1.7 Changement d'affectation d'un établissement d'entreprise ou d'occupant d'un établissement d'entreprise

- 5.6.2 Les cotisations décrétées par les sociétés de développement commercial
 - 5.6.2.1 Délimitation d'une zone commerciale par le conseil municipal
 - 5.6.2.2 Finalité d'une société de développement commercial
 - 5.6.2.3 Règlement adopté par le conseil municipal concernant la formation d'une société de développement commercial
 - 5.6.2.4 Demande de formation d'une société de développement commercial
 - 5.6.2.5 Approbation référendaire de la formation d'une société de développement économique
 - 5.6.2.6 Résolution adopté par le conseil municipal pour constituer la société de développement économique
 - 5.6.2.7 Composition du conseil d'administration de la société de développement commercial
 - 5.6.2.8 Règlement adopté par le conseil municipal concernant les cotisations imposées aux membres de la société de développement commercial
 - 5.6.2.9 Budget de la société de développement commercial
 - 5.6.2.10 Cotisations imposées aux membres de la société de développement commercial
 - 5.6.2.11 Modification des limites du district de la société de développement économique
 - 5.6.2.12 Dissolution de la société de développement économique

- 5.6.3 Les permis

- 5.6.4 Les droits sur les mutations
 - 5.6.4.1 Assujettissement au droit de mutation
 - 5.6.4.2 Définition de « transfert »
 - 5.6.4.3 Définition de « contrepartie »
 - 5.6.4.4 Définition du mot « immeuble »
 - 5.6.4.5 La valeur marchande (art. 1.1)
 - 5.6.4.6 La base d'imposition du droit de mutation
 - 5.6.4.7 Calcul du droit de mutation
 - 5.6.4.8 Les débiteurs de l'obligation de payer le droit de mutation

- 5.6.4.9 Transfert d'un immeuble situé sur le territoire de plusieurs municipalités
- 5.6.4.10 Acquisition d'un immeuble en remplacement d'un droit immobilier cédé à la suite d'un avis d'expropriation ou lors d'une expropriation
- 5.6.4.11 Transfert effectué dans l'exercice d'un droit de retrait d'un immeuble vendu pour taxes
- 5.6.4.12 Mentions obligatoires dans la réquisition d'inscription d'un transfert
- 5.6.4.13 Obligation pour l'officier de la publicité des droits d'aviser la municipalité
- 5.6.4.14 Envoi par la municipalité d'un compte de droit de mutation et changements à la réquisition
- 5.6.4.15 Délai de prescription
- 5.6.4.16 Les recours de la municipalité
- 5.6.4.17 Contestation du montant du droit de mutation établi par la municipalité
- 5.6.4.18 Requête pour jugement déclaratoire

- 5.6.5 Les contributions à des fins de parcs
 - 5.6.5.1 Objectif de la contribution
 - 5.6.5.2 Le mécanisme de la contribution
 - 5.6.5.3 Les contributions imposées par le règlement de lotissement
 - 5.6.5.3.1 Les opérations cadastrales pour lesquelles une contribution peut être demandée
 - 5.6.5.3.2 Les exceptions où aucune contribution ne peut être demandée
 - 5.6.5.3.3 Tout versement ou toute cession antérieure doit être crédité

 - 5.6.5.4 Les contributions imposées par le règlement de zonage
 - 5.6.5.4.1 Lors d'un projet de redéveloppement
 - 5.6.5.4.2 Construction d'un nouveau bâtiment sur un lot dont l'immatriculation résulte de la rénovation cadastrale

 - 5.6.5.5 Nature de la contribution
 - 5.6.5.5.1 Cession d'un terrain
 - 5.6.5.5.2 Versement d'un montant
 - 5.6.5.5.3 Cession d'un terrain et versement d'un montant

- 5.6.5.5.4 Contestation devant le Tribunal administratif du Québec
- 5.6.6 Les taxes de services
 - 5.6.6.1 La taxe d'eau
 - 5.6.6.2 La taxe d'égout
 - 5.6.6.3 La taxe pour la vidange des fosses septiques
 - 5.6.6.4 La taxe pour l'enlèvement et l'élimination des déchets
 - 5.6.6.5 La taxe d'éclairage pour les municipalités propriétaires d'un système d'éclairage
- 5.6.7 La tarification
 - 5.6.7.1 Définition
 - 5.6.7.2 Adoption d'un règlement par la municipalité pour imposer la tarification
 - 5.6.7.3 Les modes de tarification
 - 5.6.7.4 Lien obligatoire entre le mode de tarification et le bénéfice reçu
 - 5.6.7.5 Création de catégories par le règlement adopté par la municipalité
 - 5.6.7.6 Assimilation de la tarification à une taxe foncière dans certains cas
 - 5.6.7.7 *Le Règlement sur les conditions ou restrictions applicables à l'exercice des pouvoirs de tarification des municipalités*

CHAPITRE 6 : La perception des taxes municipales

- 6.1 Le rôle de perception
- 6.2 La demande de paiement
- 6.3 Le compte de taxes
- 6.4 Nombre de versements pour le paiement des taxes foncières
- 6.5 Paiement sous protêt malgré l'existence d'une demande de révision administrative, d'un recours devant le Tribunal administratif du Québec ou d'un recours en cassation ou en nullité
- 6.6 Créance prioritaire et hypothèque légale
- 6.7 Délai de prescription
- 6.8 Le recouvrement des taxes non payées
 - 6.8.1 L'action en recouvrement
 - 6.8.2 La saisie et la vente des meubles
 - 6.8.3 La vente des immeubles pour défaut de taxes foncières
 - 6.8.3.1 La vente
 - 6.8.3.2 Le retrait

CHAPITRE 7 : Lois fiscales particulières

- 7.1 Pouvoir général de taxation particulier à la Ville de Montréal
- 7.2 Taxe sur l'essence
- 7.3 Taxes sur les services touristiques (Mont-Tremblant et Mont-Sainte-Anne)

CHAPITRE 8 : Les taxes scolaires

- 8.1 Pouvoir de taxation des commissions scolaires
- 8.2 Les immeubles qu'une commission scolaire peut imposer
- 8.3 Imposition de la taxe scolaire
- 8.4 Cas où la taxe scolaire doit être soumise à l'approbation des électeurs
- 8.5 Le produit maximal de la taxe scolaire
- 8.6 Perception de la taxe scolaire
- 8.7 Recouvrement de la taxe scolaire
 - 8.7.1 Saisie et vente des meubles
 - 8.7.2 Vente des immeubles

CHAPITRE 9 : La taxation supralocale

- 9.1 Les communautés métropolitaines
- 9.2 Les municipalités régionales de comté
- 9.3 Les ententes intermunicipales
- 9.4 Les régies intermunicipales

CONCLUSION