



DUCHARME, McMILLEN & ASSOCIATES CANADA, LTD.

## PROCESSUS DE RÉVISION DES ÉVALUATIONS FONCIÈRES AU QUÉBEC

### **Méthodologie**

Au Québec, les évaluations foncières sont fondées sur la valeur marchande et les rôles d'imposition municipale sont établis tous les trois ans. En d'autres termes, cela signifie que les évaluateurs établissent la valeur d'une propriété à une date d'évaluation bien précise et que l'évaluation foncière (ou une partie de celle-ci) servira à déterminer le montant des taxes municipales, des taxes scolaires et autres impôts fonciers établis pour les trois années ultérieures.

### **Procédure d'appel**

Le contribuable a la possibilité de discuter de l'évaluation de sa propriété avec l'évaluateur avant ou après le dépôt du rôle triennal d'imposition, mais, quoi qu'il en soit, sa décision quant à l'acceptation de l'évaluation doit être prise avant le 30 avril de la première année du nouveau cycle. Si la valeur d'une propriété est fixée et qu'aucune plainte formelle n'est déposée avant l'échéance du 30 avril, le contribuable sera imposé en fonction de cette valeur pour les trois années suivantes et ses possibilités d'en appeler de la décision seront limitées, voire nulles. Si une procédure d'appel est formellement intentée, les droits du contribuable sont alors protégés et ce dernier (ou son représentant) peut poursuivre les discussions avec l'évaluateur local.

### **Notre procédé de revue d'impôt foncier**

#### **Revue initiale**

Notre processus consiste à effectuer un premier examen de l'évaluation foncière des entreprises clientes bien avant l'échéance du 30 avril. De cette manière,

- nous sommes en mesure d'inspecter la propriété,
- de rassembler et d'examiner les données du marché, ainsi que tous les renseignements fournis par l'évaluateur,
- et de formuler une opinion quant à la valeur de la propriété avant qu'une décision importante ne soit prise.

**L'EXPERTISE FISCALE PAR EXCELLENCE EN AMÉRIQUE DU NORD**

### **Opinion : valeur raisonnable**

Lorsque la valeur établie par l'évaluateur nous semble raisonnable, nous faisons parvenir au client un rapport énonçant nos conclusions et nos recommandations. Nous demandons, par la suite, au client de nous faire parvenir ses instructions confirmant sa décision de ne pas procéder et de fermer le dossier.

### **Opinion : valeur surévalué**

Toutefois, si nous sommes d'avis que l'évaluateur a surévalué la propriété, nous entamons alors des discussions et des négociations avec lui en vue de voir la valeur en question réduite à un montant acceptable. Tout au long du processus, si une procédure d'appel doit formellement être engagée en raison d'une contrainte de temps ou du refus de l'évaluateur de considérer nos arguments comme il se doit, nous prenons, sur instructions du client, les mesures qui s'imposent pour nous assurer que tous les documents nécessaires soient déposés dans les délais prescrits. Si des discussions menant à un règlement s'ensuivent, nous en informons le client et lui demandons de nous transmettre ses instructions, au besoin. Lorsque notre intervention permet d'aboutir à une réduction de la valeur foncière, le client en bénéficie pendant les trois années qui suivent puisque le montant de taxes municipales est de ce fait moins élevé. Il est donc essentiel de faire réviser régulièrement la valeur de votre propriété et de bien gérer l'obligation fiscale à laquelle tout contribuable sera assujéti pendant trois ans.

### **Les autres avantages d'avoir votre propriété réexaminé**

- Notre processus est également avantageux pour les clients qui ont apporté des améliorations locatives à leur propriété. En effet, la valeur foncière de ces améliorations peut être révisée avec l'évaluateur ou encore au moment prévu de l'évaluation et de l'établissement du montant d'imposition par les autorités municipales.
- Le processus de révision préalable décrit ci-dessus permet, d'un côté, de vérifier s'il y a surévaluation foncière et, d'un autre côté, d'examiner également si la propriété n'aurait pas été sous-évaluée. Si c'est le cas, nous pouvons conseiller le client à l'égard de toute exposition future à l'impôt pouvant être accumulée si l'évaluateur évalue un jour des améliorations locatives qui n'auraient été ni constatées ni évaluées. Ce type d'exposition à l'impôt survient souvent lorsqu'un évaluateur municipal décide de procéder à une inspection de la propriété, quelle qu'en soit la raison. Selon nous, une participation directe au processus d'inspection avec l'évaluateur est un moyen d'assurer une meilleure gestion de cette exposition.

- Le cabinet a également collaboré avec succès avec les évaluateurs à l'intégration d'évaluations supplémentaires souvent liées à d'importantes améliorations locatives ajoutées à une propriété. Cette manière de procéder peut entraîner un allègement fiscal puisqu'elle permet d'ajuster graduellement la valeur et, par le fait même, de réduire les taxes foncières plutôt que de voir, d'un même coup, la valeur totale des améliorations locatives s'ajouter au rôle d'imposition. Par ailleurs, nous savons que les contribuables sont parfois inquiets quant à la manière de gérer efficacement les dates d'entrée en vigueur des évaluations supplémentaires découlant d'améliorations locatives. C'est pourquoi notre équipe d'experts demeure à votre disposition pour vous aider à cet égard.