

# RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE, TAXATION & DROIT DE MUTATION



## RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

### Rôle d'évaluation 2016-2017-2018

Nous fonctionnons avec un rôle triennal et le facteur indiqué sur le compte est celui de la 1<sup>ère</sup> année du rôle.

	2017	2016	2015	2014
Facteur comparatif :	0.98	0.99	1.03	1.02
Proportion médiane :	102%	101%	97%	98%

Facteur comparatif : Facteur qui multiplié par la valeur inscrite au rôle, permet d'établir une valeur uniformisée (valeur 100%) à la date du marché.

Proportion médiane : La proportion médiane indique à quelle proportion les valeurs réelles se situent, dans l'ensemble, les valeurs inscrites au rôle.

 *Le prochain dépôt du rôle 2019-2020-2021 se fera vers la mi-septembre 2018.*

### Consultation du rôle d'évaluation foncière

La Municipalité offre un service de consultation en ligne du rôle d'évaluation municipale (vous le retrouvez à la page accueil dans la section lien express). Les citoyens et les professionnels (notaires, agents d'immeuble, institutions financières, etc.) peuvent obtenir des renseignements concernant la désignation d'un immeuble et d'une propriété.

L'accès à la section « pour les citoyens » du site est gratuit et il est possible d'y obtenir les renseignements disponibles à l'égard de la fiche technique.

Et il y a également l'accès à la section « pour professionnel » où des détails supplémentaires, tel que l'état de taxes y sont fournis, et ce, moyennant des frais d'utilisation. Prendre note que ces renseignements sont disponibles seulement pour les professionnels.

## Dépôt du nouveau rôle d'évaluation foncière à Verchères

Le rôle d'évaluation foncière est l'inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire de la Municipalité de Verchères. Il indique la valeur de chaque propriété sur la base de sa valeur réelle ainsi que la valeur uniformisée (valeur marchande reliée avec le facteur comparatif et la proportion médiane de l'année en cours).

Le rôle est es déposé tous les trois ans. Les valeurs inscrites tiennent compte des conditions du marché immobilier du 1<sup>er</sup> juillet de l'année précédant l'année du dépôt du rôle triennal, à moins de modifications à la propriété, ces données sont valides pour la durée du rôle.

### Contestation du rôle

Pour contester  
le rôle  
2016-2017-2018  
vous avez  
jusqu'au  
30 avril 2016

Le système d'évaluation foncière municipale en vigueur au Québec reconnaît le droit de déposer une demande de révision à toute personne ayant un intérêt à contester l'exactitude, la présence ou l'absence d'une inscription au rôle.

Une demande de révision peut être sollicitée à la suite du dépôt de rôle, les informations nécessaires sont inscrites sur le compte de taxes de la première année du rôle triennal. Vous pouvez communiquer avec le service de taxation \* de la Municipalité de Verchères qui pourra diriger votre dossier à notre évaluateur agréé. Si la réponse ne vous convient pas, vous pourrez par la suite vous procurer un formulaire de contestation à la mairie ou en format pdf dynamique via notre site internet, que vous devrez compléter et y joindre la somme prévue au règlement #93.

\* Cependant l'évaluateur se réserve le droit d'arrêter de prendre des demandes après un certain nombre où il juge ne plus pouvoir être capable de répondre à la demande. Dans ce cas, les citoyens doivent remplir le formulaire de demande de révision foncière et le déposer à la mairie avant le 30 avril de la première année du rôle triennal et ce, accompagné du montant inscrit au compte de taxes.

Une contestation de la valeur foncière municipale peut également être faite à la suite d'une modification effectuée par l'évaluateur agréé. Ces modifications peuvent notamment provenir d'une nouvelle construction sur la propriété, de travaux de rénovation ou de réfection réalisés sur un bâtiment (avec ou sans permis de construction), de la démolition et etc. Dans cette situation, la demande doit être déposée avant le 61<sup>e</sup> jour suivant l'expédition de l'avis d'évaluation émis par l'évaluateur accompagnée de la somme prévue au règlement #93. \* Dans ce cas-ci aussi, vous pouvez communiquer avec le service de la taxation qui pourra diriger votre dossier à notre évaluateur agréé. Si la réponse ne vous convient pas, vous pourrez par la

suite vous procurer un formulaire de contestation à la mairie et y joindre la somme prévue au règlement #93 .

\* Cependant l'évaluateur se réserve le droit d'arrêter de prendre des demandes après un certain nombre où il juge ne plus pouvoir être capable de répondre à la demande. Dans ce cas, les citoyens doivent remplir le formulaire de demande de révision foncière et le déposer à la mairie **avant le 61<sup>e</sup> jour suivant l'expédition de l'avis de l'évaluation** et ce, accompagné du montant inscrit au compte de taxes.

---

## TAXES MUNICIPALES

### Impôt foncier

L'impôt foncier constitue la principale source de revenus de la Municipalité de Verchères. Grâce à cette imposition, la municipalité peut se doter d'infrastructures et donner des services, nécessaires à la qualité de vie de ces citoyens. Le calcul de cet impôt foncier est basé sur la valeur imposable des propriétés.

TAXATION		2017	2016
Taxes foncières générales <sup>(1)</sup>	Résidentiel	0.6400\$	0.6275\$
	Commercial	1.4200\$	1.4000\$
Taxe assainissements des eaux <sup>(1)</sup>		0.0017\$	0.0021\$
Taxe usine de filtration <sup>(1)</sup>		0.0207\$	0.0243\$
Taxe - Gestion des déchets <sup>(2)</sup>		230\$	230\$
Taxe - Égout <sup>(2)</sup>		150\$	150\$
Taxe - Eau <sup>(2)</sup>		175\$	175\$
Taxe - Vidange des fosses septiques <sup>(3)</sup>		65\$	76\$

<sup>(1)</sup> Pour chaque tranche de 100\$ d'évaluation totale.

<sup>(2)</sup> Par unité de logement.

<sup>(3)</sup> Secteur spécifique

DEPUIS 2016

## Une subvention est offerte aux aînés qui ont subi une hausse significative de taxes municipales



Veillez vérifier les conditions d'admissibilité :

[http://www.revenuquebec.ca/fr/sepf/formulaires/fm/fm-210\\_1.aspx](http://www.revenuquebec.ca/fr/sepf/formulaires/fm/fm-210_1.aspx)

Si vous n'avez pas accès à Internet, vous pouvez communiquer avec Madame Lise Brunelle qui pourra vous fournir les documents nécessaires.

---

## MODALITÉ DE PAIEMENT

### Modalité de paiement du compte de taxes

Pour faciliter votre paiement, il est possible d'acquitter le compte de taxes en quatre (4) versements égaux aux dates précisées sur votre compte (**15 février 15 avril, 15 juin et 15 août**). Cependant, si le total du compte est de 300\$ ou moins, vous devez le régler au complet lors du premier versement.

**Il n'y aura pas de rappel pour le 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> versement.** Nous annonçons les dates d'échéance dans le Journal La Relève (aux 2 semaines) à l'intérieur de la chronique municipale, Courriel Info ainsi que sur notre page Facebook.

Des frais d'intérêts 7% et de pénalité de 5% seront calculés sur les soldes dus si les paiements sont effectués en retard.

*Comptoir des taxes de la mairie*

Nous acceptons :



- carte débit (transaction souvent limitée à 1000\$/jour)
- chèque (vous pouvez laisser en début d'année vos 4 chèques postdatés)
- argent

- Le coupon de paiement doit accompagner chacun des versements et le numéro de matricule (commence par F et est suivi de 16 chiffres) doit être inscrit à l'endos de votre chèque, ***ne pas brocher***.
- Le comptoir des taxes de la mairie est ouvert du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30.
- Vous pouvez déposer vos chèques dans la chute à courrier au mur de la mairie au 581, Marie-Victorin ou acheminer votre paiement par la poste.

**Nous n'acceptons pas les cartes de crédit pour les paiements des taxes municipales.**

#### *Avec institution financière*

- Vous pouvez également payer votre compte dans la plupart des institutions financières, au *guichet automatique*, au *comptoir*, *par réseau téléphonique* ou *encore utiliser Internet*, **sur le site officiel de votre institution bancaire**. Si nous ne sommes pas dans la liste des fournisseurs de votre institution financière, vous devez en faire la demande auprès de celle-ci. N'oubliez pas de joindre vos coupons détachables lors de vos paiements, sauf lorsqu'ils sont effectués par Internet ou par téléphone.
- Il y a des alternatives innovatrices aux modes de paiements tels que Perceptech avec son service Tax-O-Matic et Centrale Taxes qui procèdent au prélèvement des paiements de taxes.



#### *Par la poste*

- Le coupon de paiement doit accompagner chacun des versements et le numéro de matricule (commence par F et est suivi de 16 chiffres) doit être inscrit à l'endos de votre chèque, ***ne pas brocher***.

---

## REÇU

### Émission de reçu

Avez-vous besoin de reçu ... pour vos impôts ? ... Peut-être une copie du compte de taxes serait plus appropriée ?

Pour déclarer vos taxes foncières sur votre rapport d'impôt, vous devez être admissible à plusieurs critères pour vous prévaloir de ce crédit d'impôt. Pour savoir si vous êtes éligible, communiquer avec un professionnel qualifié en la matière. **Prendre note que dans la majorité des cas, vous devez fournir une copie de votre compte de taxes** et non un reçu.

**Nous tenons à vous aviser que sauf avis contraire, AUCUN REÇU NE SERA ENVOYÉ lors de paiement par chèque, par paiement informatisé ou par institution financière sauf s'il y a un solde au compte. Seuls les paiements en argent au comptoir municipal auront un reçu de façon automatique.**

Lorsque vous payez par Internet, veuillez prendre en note le numéro d'autorisation de paiement ou imprimer cette page. Si vous payez par guichet automatique, prendre le reçu émis lors de la transaction. Dans le cas où vous payez par chèque, celui-ci vous sert de reçu, cependant si votre chèque n'a pas été encaissé dans les 10 jours suivant la date inscrite à votre chèque, veuillez communiquer avec nous.

---

## DROIT DE MUTATION IMMOBILIÈRE

### Son origine

Ce champ de taxation fut instauré par le gouvernement provincial en 1976 après qu'il eut cessé de redistribuer aux municipalités une partie des revenus générés par la taxe de vente. C'est Jean Bienvenue, alors ministre dans le cabinet de Robert Bourassa, qui parraina cette loi, mais, après les élections de 1976, c'est Guy Tardif, ministre des Affaires municipales dans le cabinet de René Lévesque, qui l'a soutenue devant l'Assemblée nationale. Après l'entrée en vigueur de la loi, le langage populaire a souvent désigné ces droits comme étant « la taxe de Bienvenue », du nom de son instigateur.

Au Québec, toutes les municipalités sont tenues de percevoir des droits sur les mutations immobilières, c'est-à-dire sur les transferts de propriété. Ces droits, constituant une taxe de vente, sont payables par l'acheteur, et ce, même s'il est ou a déjà été propriétaire d'un immeuble dans la même municipalité. La loi prévoit quelques cas d'exonération, par exemple lorsque le transfert a lieu entre conjoints ou en ligne directe ascendante ou descendante (parents à enfants ou enfants aux parents) ou, à certaines conditions, entre un actionnaire et sa compagnie, organismes, exploitation agricole, etc. **Votre notaire vérifiera si une exonération s'applique à votre situation.**

## Droit de mutation

En vertu de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières, les municipalités doivent percevoir un droit sur le transfert de tout immeuble situé sur leur territoire. Le droit de mutation n'a pas à être payé lorsque la base d'imposition est inférieure à 5000\$. Il est calculé sur le plus élevé parmi les montants suivants :

- le montant de la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble;
- le montant de la contrepartie stipulée pour le transfert de l'immeuble;
- le montant de la valeur marchande au moment de son transfert (la valeur inscrite au rôle d'évaluation multipliée par le facteur comparatif de l'exercice correspondant à la date d'enregistrement).

## Calcul du droit sur les mutations immobilières

(N'incluant pas la TPS et la TVQ)

Sur la tranche de la valeur imposée	Taux
Qui n'excède pas 50 000\$	0,5%
Qui excède 50 000\$ sans excéder 250 000\$	1,0%
Qui excède 250 000\$	1,5%

### EXEMPLE NO 1

La transaction d'un immeuble dont la base d'imposition est égale à 155 000\$ entraînera le paiement d'un droit de mutation calculé de la façon suivante :

Tranches		Taux		
50 000\$	X	0,5%	=	250 \$
105 000\$	X	1,0%	=	1 050 \$
			<b>total</b>	<b>1 300 \$</b>

### EXEMPLE NO 2

La transaction d'un immeuble dont la base d'imposition est égale à 350 000\$ entraînera le paiement d'un droit de mutation calculé de la façon suivante :

Tranches		Taux		
50 000\$	X	0,5%	=	250 \$
200 000\$	X	1,0%	=	2 000 \$
100 000\$	X	1,5%	=	1 500 \$
			<b>total</b>	<b>3 750 \$</b>

---

## Droit supplétif

Depuis le 20 décembre 2000, le nouvel article 20.1 de la Loi autorise toute municipalité à prévoir l'adoption d'une résolution à cet effet, qu'un droit supplétif au droit de mutation doit lui être payé dans tous les cas où survient le transfert d'un immeuble situé sur son territoire et où une exonération. La Municipalité de Verchères a adopté le 10 décembre 2001 une résolution à cet effet portant le numéro 285-2001.

Le montant maximal que peut atteindre le droit supplétif est fixé à 200\$. Lorsque la base d'imposition du droit de mutation est inférieure à 40 000\$, auquel cas le montant du droit supplétif sera égal au montant du droit de mutation qui aurait été exigible, n'eut été l'exonération.



Depuis le 8 mars 2005, une résolution portant le numéro 045-2005 a été adoptée à la Municipalité de Verchères. Le projet de la loi 54 est venu modifier la loi sur les droits de mutation permettant à la municipalité de prévoir que le **droit supplétif n'a pas à être payé lorsque l'exonération est prévue au paragraphe « d » du premier alinéa de l'article 20 et que le transfert résulte du décès du cédant.**

En outre, le deuxième alinéa du nouvel article 20.1 précise que le droit supplétif n'a pas être payé lorsque la base d'imposition est inférieure à 5 000\$.

---

## RENSEIGNEMENTS

Service de la taxation : (450) 583-3307      [taxation@ville.vercheres.qc.ca](mailto:taxation@ville.vercheres.qc.ca)

Les renseignements présentés sur ce site sont offerts à titre informatif seulement et ne peuvent être considérés comme des opinions juridiques de la Municipalité de Verchères. De plus, les textes des lois et règlements diffusés sur ce site n'ont aucune valeur administrative et bien que des efforts soient faits pour assurer leur mise à jour, ces textes peuvent être l'objet de modifications n'ayant pas été mises en ligne. Une vérification des sources officielles est donc essentielle avant tout usage de ces textes à des fins professionnelles.