



RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE, TAXATION & DROIT DE MUTATION

❖ RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Rôle d'évaluation 2019-2020-2021

Nous fonctionnons avec un rôle triennal et le facteur indiqué sur le compte est celui de la 1^{ère} année du rôle. *Le prochain dépôt du rôle foncier 2022-2023-2024 se fera vers la mi-septembre 2021.*

	2020	2019	2018	2017
Facteur comparatif :	1.01	1.00	0.99	0.98
Proportion médiane :	99%	100%	101%	102%

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.

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^{er} 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

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.

Pour contester
le rôle

2019-2020-2021
vous aurez de
la mi-septembre
2018 et
jusqu'au
30 avril 2019

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^e 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^e 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		2020	2019
Taux de taxes du 100\$ d'évaluation			
Taxe foncière générale	Résidentiel	0.6300\$	0.6250\$
Taxe foncière générale	Commercial	1.4500\$	1.4200\$
Assainissement des eaux		0.0013\$	0.0023\$
Usine de filtration/aqueduc		0.0189\$	0.0190\$
Taxes de services par unité de logement			
Taxes – Eau		190\$	180\$
Taxes – Égout		180\$	170\$
Taxes – Gestion des déchets		245\$	235\$
Taxes pour la vidange des fosses septiques		60\$	60\$

Subvention offerte aux aînés – Hausse significative de taxes municipales

Pour les années 2016 et suivante, tout aîné peut avoir droit à une subvention qui vise à compenser en partie l'augmentation des taxes municipales à payer à l'égard de sa résidence, à la suite d'une hausse significative de la valeur de celle-ci, s'il respecte les conditions d'admissibilité.



Veuillez vérifier les conditions d'admissibilité :

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

Comment payer son compte de taxes et/ou droit de mutation

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. Toutefois, cela n'est pas possible pour le droit de mutation, celui-ci doit être payé à la date d'échéance inscrite à la facture peu importe le montant.



Vous pouvez faire le paiement de vos taxes scolaires ou droit de mutation avec votre institution financière par internet, guichet ou téléphone. **Pour ce faire vous inscrivez le numéro de matricule identifié sur votre coupon détachable commençant par F et suivi de 16 chiffres.** Le tout doit être inscrit sans espace, ni tiret et ni point.



Vous avez également la possibilité de faire vos paiements à la mairie du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et 13h00 à 16h00 et le vendredi de 8h00 à 12h00. Nous acceptons les paiements en argent, par chèque et par carte débit (souvent limitée à 1000\$/jour). Nous acceptons les chèques postdatés aux dates prévues sur les coupons détachables. Ceux-ci peuvent être envoyés par la poste ou laissés dans la chute à courrier située sur le mur de briques de l'entrée principale. **S'il vous plaît bien identifier votre chèque et joindre les coupons détachables**, sans les brocher. Veuillez prendre note que nous n'acceptons pas les cartes de crédit.



- ◆ Il est de la responsabilité du citoyen de faire parvenir une copie de leur compte de taxes à leur institution financière, la Municipalité ne tient aucune liste concernant leur créancier et les taxes municipales
- ◆ Pour les transactions par interne, si vous possédez plus d'un immeuble, il faut utiliser le matricule attribué à chaque immeuble, don faire plus qu'une transaction.
- ◆ Le matricule est relié à l'immeuble et non au citoyen, donc si vous déménagez, vous devez changer le numéro de matricule.
- ◆ **Aucun rappel ne vous sera fait par la poste**, seulement par Facebook et le Courriel Info. Abonnez-vous, si cela n'est pas déjà fait !
- ◆ Les taxes scolaires ne sont pas payables auprès de la Municipalité de Verchères.
- ◆ Les avis de retard seront postés seulement à partir du 1^{er} septembre.

Veuillez prendre note que des frais d'intérêts 7% et de pénalité de 5% seront calculés sur les soldes dus si les paiements sont effectués en retard.

❖ IMPRESSION DES REÇUS

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 », dû au 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

Pour le l'exercice 2018, Le Ministère des Affaires municipales et Occupation du territoire du Québec (MAMOT) permet d'établir des tranches d'imposition à l'égard des droits sur les mutations immobilières différentes des années précédentes. Dans ces conditions, une résolution portant le numéro 057-2018 a été adoptée modifiant le règlement #534-2018 concernant les droits de mutations immobilières sur les immeubles dont la base d'imposition qui excède 500 000\$.

(N'incluant pas la TPS et la TVQ) – **NOUVELLE INDEXATION 2020**

Sur la tranche de la valeur imposée	Taux
Qui n'excède pas 51 700\$	0,5%
Qui excède 51 700\$ sans excéder 258 600\$	1,0%
Qui excède 258 600\$ sans excéder 500 000\$	1,5%
Qui excède 500 000\$ sans excéder 700 000\$	2,0%
Qui excède 700 000\$	3,0%

EXEMPLE NO 1

La transaction d'un immeuble dont la base d'imposition est égale à 285 000\$ entraînera le paiement d'un droit de mutation calculé de la façon suivante :

Tranches		Taux		
51 900\$	X	0,5%	=	258.50\$
206 900\$	X	1,0%	=	2 609.00\$
26 200\$	X	1.50%	=	393.00\$
		total		3 260.50\$

EXEMPLE NO 2

La transaction d'un immeuble dont la base d'imposition est égale à 650 000\$ entraînera le paiement d'un droit de mutation calculé de la façon suivante :

Tranches		Taux		
51 900\$	X	0,5%	=	258.50\$
206 900\$	X	1,0%	=	2 609.00\$
241 400\$	X	1,5%	=	3 621.00\$
149 800\$	X	2,0%	=	2 996.00\$
		total		9 484.50 \$

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

Coordonnées

Service de la taxation et administration
581, route Marie-Victorin
Verchères QC J0L 2R0
Tél. 450 583-3307
taxation@ville.vercheres.qc.ca
www.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.