

# *Le point sur l'ÉVALUATION FONCIÈRE*

## *Les réponses à vos questions sur l'évaluation foncière*

### QUEL RAPPORT Y A-T-IL ENTRE LES ÉVALUATIONS ET LES IMPÔTS FONCIERS?

- Une augmentation ou une diminution dans l'évaluation n'aboutira pas nécessairement à une modification de vos impôts fonciers. En effet, la valeur déterminée n'est qu'un des facteurs qui permettent de déterminer les impôts à prélever sur un bien. Les budgets des municipalités et des divisions scolaires indiquent le montant total des impôts à percevoir – les évaluations servent uniquement à la répartition des impôts parmi les biens.
- Au printemps de chaque année, les municipalités, les divisions scolaires et le ministère de l'Éducation, de la Citoyenneté et de la Jeunesse fixent le montant des impôts fonciers à prélever. Les taux d'imposition sont fixés pour chacune des administrations en divisant les besoins budgétaires par la somme totale de l'évaluation de l'administration en question (municipalité, division scolaire ou province, selon le cas). Le taux municipal, exprimé en millième de l'évaluation totale, s'appelle le « taux de taxation, exprimé en millième de dollar » (du mot latin « millesimum » qui signifie mille).
- Les municipalités ont recours à des évaluations fractionnées pour calculer le taux de taxation, exprimé en millième de dollar, et les impôts. Le fractionnement fait partie des modifications apportées à la *Loi sur l'évaluation municipale* en 1990. Lorsque le Manitoba a commencé à procéder à des évaluations de la valeur marchande des biens, il est devenu clair que la valeur de certains biens avait augmenté à un rythme différent au fil des années. Si l'on avait rajusté les évaluations d'un seul coup pour qu'elles correspondent aux valeurs marchandes courantes, certains propriétaires auraient vu leurs impôts fonciers augmenter en flèche. Pour effectuer les changements de manière progressive, des catégories de biens ont été créées. Dans un premier temps, les propriétaires de biens de chaque catégorie ont continué de payer la même part d'impôts qu'avant l'introduction de l'évaluation au prix du marché. Depuis 1990, la réévaluation des pourcentages attribués à certaines catégories de biens a permis d'atteindre une répartition plus équitable des impôts.

#### Catégorie de biens et pourcentages de la valeur déterminée

Résidentiel (moins de 5 unités de logement)	45	Biens institutionnels	65
Résidentiel (5 unités de logement ou plus)	45	Pipeline	50
Résidentiel (copropriétés occupées par les propriétaires et coopératives d'habitation)	45	Chemin de fer	25
Biens agricoles	26	Autres	65
Biens désignés réservés à l'enseignement supérieur	0	Biens de loisirs désignés	10

- Les taux de taxation, exprimés en millième de dollar, sont appliqués à la valeur fractionnée de vos biens. Par exemple, si votre résidence unifamiliale est estimée à 100 000 \$, la valeur fractionnée sera de 45 000 \$. Les taux de taxation, exprimés en millième de dollar, sont ensuite appliqués à cette somme.
- Une augmentation de la valeur ne signifie pas nécessairement une augmentation des impôts. Seuls les biens dont la valeur augmente au-dessus de la normale peuvent faire l'objet d'une augmentation des impôts fonciers. En d'autres mots, si la valeur de vos biens a augmenté de 10 pour cent et que la valeur des autres biens dans la municipalité a augmenté de 5 pour cent en moyenne, votre facture d'impôt pourrait aussi augmenter (selon les modifications apportées aux budgets de la municipalité et de la division scolaire). En revanche, si la valeur de vos biens a augmenté de 4 pour cent et que la moyenne se situe à 5 pour cent, votre facture ne serait pas susceptible d'augmenter (encore une fois, cela dépend des exigences des autorités taxatrices).

# *Le point sur* I'ÉVALUATION FONCIÈRE

---

## *Les réponses a vos questions sur l'évaluation foncière*

### QU'EST-CE QUE L'ÉVALUATION?

- L'évaluation consiste à estimer la valeur marchande probable des biens. Cette évaluation permet aux administrations municipales de prélever des impôts fonciers. Le marché crée la valeur, le Service des évaluations en rend compte et les organismes municipaux établissent les taux d'imposition requis en fonction d'un certain nombre de facteurs, y compris les valeurs cotisées.
- Les lois provinciales exigent que tous les biens immobiliers du Manitoba soient évalués tous les deux ans pour suivre le rythme de changement des prix du marché. Cela garantit la répartition équitable des impôts fonciers.
- L'évaluation des biens détermine le montant en impôts fonciers que chaque propriétaire aura à payer. Le montant des impôts dont un propriétaire doit s'acquitter n'est pas nécessairement représentatif du nombre de services dont il fait usage – le montant de ces impôts est en rapport direct avec la valeur des biens du propriétaire.
- Avant de procéder à l'évaluation d'un bien, l'évaluateur doit tenir compte de la situation du marché local à la date de référence. La réévaluation de 2018 est fondée sur les valeurs marchandes au 1<sup>er</sup> avril 2016. Pour simplifier les choses, disons que l'évaluation est la méthode qui permet à l'évaluateur d'en arriver à la meilleure estimation possible quant au prix de vente probable d'un bien si celui-ci avait été mis en vente à la date de référence.
- L'emplacement, la grandeur, l'âge et le coût de remplacement comptent parmi les éléments pouvant avoir une incidence sur la valeur marchande. La plupart des évaluations sont fondées sur les renseignements fonciers que recueillent les évaluateurs, ainsi que sur les analyses statistiques et les prix de vente typiques au plus tard à la date de référence.
- La valeur déterminée peut ne pas correspondre exactement au prix de vente si votre bien était vendu à la date de référence, car les évaluations ne font qu'exprimer les valeurs typiques des biens comparables. L'objet de l'évaluation n'est pas d'exprimer directement un seul prix de vente, mais plutôt d'évaluer l'ensemble des biens de valeur semblable de façon à prélever les impôts équitablement.
- Bien que dans la majorité des cas les évaluateurs déterminent la valeur des biens en analysant les transactions immobilières, certaines évaluations d'immeubles sont calculées en fonction du coût de remplacement, déduction faite d'un certain montant pour l'amortissement. Les évaluateurs ont recours à cette méthode dans le cas de biens qui ne se vendent normalement pas comme les écoles, les centrales hydroélectriques et les usines de fabrication.
- En ce qui concerne certains biens, le calcul des revenus de location qu'ils rapportent est la meilleure façon de déterminer leur valeur. Les biens loués comme les hôtels, les immeubles d'habitation et les immeubles commerciaux rapportent des revenus à leurs propriétaires. C'est précisément ce revenu de location qui attire les acheteurs et détermine le prix de vente. Les évaluateurs ont recours à une méthode comptable appelée « capitalisation » pour déterminer la juste valeur de ces biens. Pour ce faire, les propriétaires doivent fournir des renseignements sur leurs revenus et sur leurs dépenses. Ces données seront traitées en toute confidentialité.

# *Le point sur* **L'ÉVALUATION FONCIÈRE**

## *Les réponses à vos questions sur l'évaluation foncière*

### **Inspection des lieux**

- *Pourquoi?* La fiabilité des valeurs déterminées dépend de l'exactitude de l'information sur les biens.
  - *Quand?* On entreprend une inspection lorsqu'un bien change de propriétaire ou lorsqu'un permis de construire, de démolir ou de modifier considérablement un bien est délivré. Il est souvent nécessaire de procéder à une inspection des biens-fonds agricoles après que des travaux de défrichage, d'amélioration du drainage ou autres modifications physiques ont été apportés à un terrain situé à l'intérieur d'une municipalité. De telles inspections ont également lieu dans des municipalités ou dans certaines parties des municipalités afin que les caractéristiques des propriétés soient mises à jour à grande échelle.
  - *Quel genre de renseignements nous intéressent?* Les inspections doivent permettre que tous les renseignements sur les biens contenus dans nos fichiers soient les plus exacts et les plus récents possibles. Tout bâtiment pouvant influencer sur la valeur marchande y est inscrit, y compris des détails sur la qualité de la construction, les modifications apportées à l'état du bâtiment depuis la dernière inspection, les rénovations, les pièces au sous-sol, les ajouts, les garages, les cabanons, les pavillons de jardin, les piscines, les jacuzzi et les terrasses, ainsi que d'autres accessoires tels que les ajouts à la plomberie, à la climatisation et au système central d'aspiration. L'évaluateur vérifie aussi les récentes données sur les ventes de biens afin de s'assurer qu'elles sont exactes. Lorsqu'il s'agit d'inspecter des biens-fonds agricoles, l'évaluateur recueille des renseignements comme le nombre d'acres de terre cultivée, la qualité du drainage, la salinité ou des problèmes occasionnés par la pierrosité.
  - *Comment puis-je identifier un évaluateur qui se présente à ma porte?* Tous les évaluateurs sont munis d'une carte-photo d'identité et conduisent des véhicules arborant l'emblème de la province (le bison) de chaque côté.
  - *Suis-je obligé de laisser entrer l'évaluateur?* La *Loi sur l'évaluation municipale* précise que l'évaluateur a le droit d'entrer et de vérifier les lieux. Nous comprenons, toutefois, que certaines personnes puissent se sentir mal à l'aise lorsqu'il s'agit de laisser entrer un inconnu alors qu'elles sont seules à la maison. Dans de telles circonstances, l'évaluateur s'efforcera de revenir à un moment plus propice.
  - *Que se passe-t-il si l'évaluateur se voit refuser l'entrée?* L'évaluateur tentera, en utilisant son bon jugement, d'évaluer les biens selon les renseignements obtenus verbalement ou en observant l'extérieur des lieux.
- Qu'arrive-t-il s'il n'y a personne à la maison ou seulement des enfants?* L'évaluateur procédera normalement à une inspection de l'extérieur du bien et il laissera un formulaire de renseignements sur la résidence ou une carte pour informer les occupants de son passage et de la raison de sa visite. Il essaiera ensuite de communiquer avec les occupants à une date ultérieure. L'évaluateur n'entrera pas dans la maison s'il n'y a pas d'adultes.

# ***Le point sur l'ÉVALUATION FONCIÈRE***

## *Les réponses à vos questions sur l'évaluation foncière*

### **Contester une évaluation foncière**

#### **Comité de révision**

- Si vous n'êtes pas d'accord avec le montant de votre évaluation foncière, et ce, même après avoir parlé à l'évaluateur, vous pouvez demander une révision de votre évaluation au Comité de révision nommé chaque année par votre municipalité. Il n'existe aucune disposition légale permettant d'interjeter appel des impôts fonciers.  
Vous pouvez contester :
  - le montant de la valeur déterminée;
  - la classification de vos biens;
  - l'assujettissement de vos biens à la taxe scolaire, aux taxes municipales, ou aux deux.
- Avant de prendre la décision de demander une révision de l'évaluation, vous devriez :
  - discuter de la valeur de vos biens en compagnie d'un évaluateur;
  - étudier les données que possède l'évaluateur au sujet de vos biens;
  - passer en revue avec l'évaluateur l'information relative à la valeur de biens comparables.
- Pour présenter une requête en révision, envoyez une lettre au Comité de révision par l'entremise de votre municipalité, en prenant soin que la lettre parvienne au secrétaire du Comité de révision au moins 15 jours avant la date prévue de l'audience, laquelle date figure sur votre avis d'évaluation. Veuillez indiquer dans votre lettre :
  - le numéro de rôle et la désignation officielle de vos biens;
  - les motifs de la requête;
  - votre nom, votre adresse postale et votre numéro de téléphone.
- Il se peut qu'un évaluateur se mette en rapport avec vous pour examiner votre dossier et pour faire une nouvelle inspection de vos biens. La municipalité vous avisera de la date, de l'heure et du lieu de l'audience.
- Au cours de l'audience, vous aurez l'occasion d'indiquer la raison pour laquelle vous interjetez appel et de fournir tous les renseignements à l'appui dont vous disposez. Bien que ces audiences soient de nature relativement familière, elles s'apparentent néanmoins à une audience judiciaire dans la mesure où les renseignements que vous dévoilerez seront considérés comme des preuves et que vous aurez à jurer ou à affirmer qu'ils sont véridiques. L'évaluateur présentera des preuves et sera tenu de respecter les mêmes règles. Vous avez le droit d'appeler ou d'assigner des témoins pour vous appuyer dans l'affaire.
- Si, après avoir présenté une requête de révision, vous omettez de comparaître à l'audience, le comité peut décider d'instruire la requête et de statuer sur celle-ci en votre absence ou décider de la rejeter sans tenir d'audience.

## La Commission municipale

- Vous pouvez interjeter appel d'une décision du comité de révision à la Commission municipale relativement :
  - au montant de la valeur déterminée des biens;
  - à la classification des biens.
- Tout avis d'appel à la Commission municipale doit être déposé auprès de celle-ci **au plus tard** 21 jours suivant la date d'envoi de la copie de la décision du comité de révision. L'avis d'appel doit indiquer :
  - le numéro du rôle et la description cadastrale du bien;
  - si l'appel se rapporte à un bien-fonds ou à un bâtiment, ou aux deux;
  - les motifs de l'appel.
- Vous devez payer un droit de dépôt qui vous sera remboursé si vous obtenez gain de cause en appel.
- Au cours de l'audience devant le comité de révision ou la Commission municipale, l'évaluateur pourrait recommander que l'on fixe une valeur plus élevée que celle figurant sur votre avis d'évaluation foncière. Lorsqu'un appel est interjeté, l'évaluateur réexamine les caractéristiques du bien et le processus d'évaluation qui a été employé, ce qui pourrait le mener à conclure qu'une valeur supérieure est justifiée. Cette démarche n'est pas courante, et elle n'est jamais entreprise dans l'intention d'intimider l'appelant. L'évaluateur est tenu de rendre compte correctement de la valeur marchande du bien et doit justifier toute nouvelle information.
- Dans le but d'assurer que vous serez bien avisé de l'intention de l'évaluateur de recommander une valeur plus élevée, ce dernier doit déposer un appel avant la date d'échéance ou aviser la Commission et vous-même de son intention au moins dix jours avant la date de l'audience.

## La Cour du Banc de la Reine

- Vous pouvez interjeter appel de la décision du comité de révision à la Cour du Banc de la Reine si l'appel a pour objet **l'assujettissement** du bien à l'impôt.
- Tout avis d'appel à la Cour du Banc de la Reine doit être déposé auprès de celle-ci dans les 21 jours suivant la date d'envoi de la copie de la décision du comité de révision. L'avis d'appel doit indiquer le numéro du rôle, la description cadastrale et les motifs de l'appel et nommer, à titre d'intimés, les parties à la requête en révision sur laquelle est fondé l'appel.

## La Cour d'appel

- Une partie à l'appel interjeté à la Commission municipale ou à la Cour du Banc de la Reine peut appeler de la décision à la Cour d'appel relativement à une question de droit ou à une question ayant trait à la compétence de la Commission municipale ou de la Cour du Banc de la Reine. La décision de la Cour d'appel est définitive.