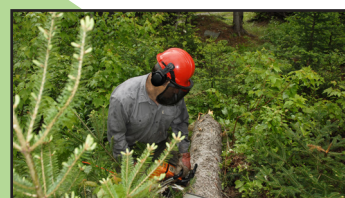


Évaluation foncière et taxation municipale : **le guide du propriétaire agricole et forestier**

Avril 2016



POUVOIR NOURRIR
POUVOIR GRANDIR

L'Union des producteurs agricoles

TABLE DES MATIÈRES

I.	MISE EN CONTEXTE, OBJECTIFS DU GUIDE, MISE EN GARDE ET REMERCIEMENTS	7
II.	FONDEMENTS DE LA FISCALITÉ MUNICIPALE	11
	A. Généralités	11
	B. Évaluation foncière	13
	1. Généralités	13
	i. Définitions	13
	ii. Rôle du professionnel	14
	iii. Rôle du propriétaire	15
	2. Rôle d'évaluation	16
	i. Confection, correction et mise à jour	16
	ii. Équilibration	18
	3. Méthodes d'évaluation	18
	4. Évaluation des terres agricoles	19
	5. Évaluation des lots boisés	21
	i. Caractérisation des peuplements	21
	ii. Valeur moyenne à l'hectare	22
	6. Évaluation des bâtiments agricoles	23
	7. Évaluation des ouvrages	24
	i. Fosses à lisier, à fumier, plates-formes et bâtiments abritant ces ouvrages	24
	ii. Silos	24

C. Taxation municipale	26
1. Budget municipal (municipalités locales)	26
2. Budget régional et suprarégional (MRC et communautés)	27
3. Budget - Régie intermunicipale et organismes de transport	28
4. Principes de taxation	28
5. Types de taxation	28
i. La catégorie des immeubles agricoles	29
ii. La catégorie résiduelle (taux de base)	29
iii. La catégorie des terrains vagues desservis	29
6. Tarification	30
7. Compte de taxes décortiqué	31
D. Programme de crédit des taxes foncières	34
1. Généralités	34
2. Conditions d'admissibilité et exceptions	35
i. Zonage agricole	35
ii. Revenu brut minimal et exceptions	35
iii. Critère de 5 \$ de revenu brut moyen par 100 \$ d'évaluation et exceptions	36
iv. Renseignements à fournir	37
v. Corroborations fiscale, syndicale et écoconditionnalité	37
3. Taxes visées, calcul du remboursement et dates importantes	38
i. Taxes visées	38
ii. Calcul du remboursement	38
iii. Dates importantes	39
4. Location de terres	39
5. Exceptions, révision et contestation	40

E. Programme de remboursement des taxes foncières des forestiers	41
1. Généralités	41
2. Conditions d'admissibilité	41
3. Remboursement	41
F. Représentations auprès de l'évaluateur	43
1. Justesse des inscriptions au rôle	43
2. Justesse de la valeur	43
3. Caractéristiques par type d'immeuble	44
i. Terres en culture	44
ii. Érablières	44
iii. Boisés	45
iv. Bâtiments agricoles et ouvrages divers (silos et fosses)	46
4. Rencontre avec l'évaluateur	47
G. Contestation de l'évaluation foncière	49
1. Révision administrative	49
i. Délais pour agir	49
ii. Formalités	50
2. Contestation au Tribunal administratif du Québec	50
H. Contestation de la taxation municipale	52
1. Délais pour agir	52
2. Procédures	53
I. Actions syndicales	55
1. Généralités	55
2. Un exemple inspirant	56
III. CONCLUSION	57



Mise en contexte, objectifs du guide, mise en garde et remerciements

Mise en contexte

Au Québec, on dénombre environ 90 000 unités d'évaluation servant d'exploitations agricoles enregistrées. On dénombre également près de 130 000 propriétaires de boisés. Depuis plusieurs années, ceux-ci assument des hausses importantes et successives de leur compte de taxes municipales liées à la forte augmentation de la valeur foncière tant des terres agricoles que des lots boisés. Ces hausses ont un impact significatif sur la rentabilité des entreprises agricoles et forestières et sur le Programme de crédit des taxes foncières agricoles en vigueur depuis l'année 2007 dans sa dernière mouture. L'impact est également particulièrement important pour les producteurs forestiers puisque ces taxes imposées annuellement ne sont pas liées aux revenus tirés de la sylviculture lesquels sont occasionnels.

Selon l'Institut de recherche en économie contemporaine, ci-après IREC¹, la valeur foncière des terres agricoles a progressé de 92 % en moyenne entre 2010 et 2014. Selon la Fédération des producteurs forestiers du Québec, les estimations d'augmentation de taxes foncières imposées aux lots boisés québécois ont progressé en moyenne de 159 % entre 1997 et 2012.

Ces hausses de taxes foncières et surtout de l'évaluation des propriétés agricoles et forestières au Québec amènent les producteurs agricoles et forestiers à réfléchir à une refonte en profondeur de la fiscalité municipale au Québec laquelle comprend l'évaluation et la taxation. De plus, certains agriculteurs et forestiers ont mené des démarches individuelles ou en groupes auprès de leurs municipalités pour réviser la valeur foncière des unités d'évaluation agricoles et boisées ou pour contester la taxation municipale.

Depuis plusieurs années, l'Union des producteurs agricoles demande la révision des méthodes d'évaluation foncière des terres agricoles au Québec. Pour sa part, la Fédération des producteurs forestiers du Québec revendique l'établissement d'un régime fiscal qui encourage l'aménagement forestier et la récolte du bois.

¹ Rapport de recherche de l'IREC, *La fiscalité foncière agricole au Québec : maîtriser l'évaluation et la vocation des terres agricoles*, Renaud Gignac et François L'Italien, janvier 2016

Les objectifs du guide

La confection du rôle d'évaluation foncière, la fixation des taux de taxation municipale, le droit de contester l'évaluation des propriétés agricoles et forestières et le droit de contester les règlements de taxation sont principalement prévus à la Loi sur la fiscalité municipale², à la Loi sur les cités et villes³ et dans le code municipal⁴. Ainsi, un producteur agricole ou forestier pourra influencer la fiscalité foncière de sa propriété dans certaines circonstances et sous certaines conditions.

Une bonne compréhension du processus d'établissement de la valeur foncière des propriétés agricoles et forestières et du processus de taxation établi par les municipalités locales est essentielle avant d'entreprendre toute démarche visant la contestation de l'évaluation foncière de sa propriété, l'action syndicale visant une taxation plus équitable ou ultimement la contestation judiciaire des règlements municipaux de taxation.

Ce guide vise à fournir aux propriétaires agricoles et forestiers les éléments de base pour comprendre l'évaluation foncière municipale et les règles de taxation de leurs propriétés ainsi que les procédures mises à leur disposition par les lois pour enclencher la révision ou la contestation de celles-ci.

Vous trouverez également dans ce guide des informations sur le Programme de crédit de taxes foncières agricoles et sur le Programme de remboursement des taxes foncières des producteurs forestiers lesquels permettent d'obtenir des remboursements de taxes municipales et scolaires sous la forme d'un crédit du compte de taxes pour les producteurs agricoles ou d'un crédit d'impôt en échange de travaux d'aménagement forestier réalisés sur un lot boisé pour les producteurs forestiers du Québec.

Pour obtenir davantage d'informations, le producteur agricole ou forestier pourra consulter un professionnel (avocat, notaire, évaluateur agréé ou fiscaliste) et les diverses brochures et autres publications produites par le MAMOT et le MAPAQ publiées sur le site du gouvernement du Québec à www.mamot.gouv.qc.ca et au www.mapaq.gouv.qc.ca

2 Loi sur la fiscalité municipale, L.R.Q. c. F-2.1, ci-après LFM

3 Loi sur les cités et villes, L.R.Q. c. C-19, ci-après LCV

4 Code municipal, L.R.Q. c. C-27.1, ci-après CM

Mise en garde

Les informations dans ce document sont à jour au 1^{er} février 2016. Ce guide n'est pas une opinion juridique et il a été préparé pour vulgariser la fiscalité municipale au Québec. Il n'est pas exhaustif. En cas de divergence entre ce guide et les lois et règlements applicables, la version officielle de ceux-ci prévaut.

Remerciements

Ce guide a été réalisé par Me Stéphane Forest de la Direction des affaires juridiques de l'Union des producteurs agricoles. Il s'inspire largement du guide du propriétaire forestier réalisé en 2015 par la Fédération des producteurs forestiers du Québec. Nous les remercions de leur contribution. La partie portant sur l'évaluation foncière a été révisée par monsieur Marc Lépine, évaluateur agréé de la firme Leroux, Beaudry, Picard et associés inc. que nous remercions sincèrement. Un merci spécial à madame Mây Dô-Chastenay, de la Direction des affaires juridiques, pour la saisie du texte.

Bonne lecture!



Fondements de la fiscalité municipale

A. GÉNÉRALITÉS

L'encadrement général de la fiscalité municipale est contenu dans différentes lois établies par Québec. De façon générale, la fiscalité municipale comprend d'un côté l'évaluation foncière des immeubles et de l'autre côté, la perception de l'impôt foncier, plus communément appelé la taxation municipale.

L'encadrement de la fiscalité municipale est établi par la Loi sur la fiscalité municipale⁵, mais également dans la Loi des cités et villes⁶ ou dans le Code municipal⁷.

Depuis 1972, la Loi sur l'évaluation foncière édicte un cadre législatif en matière d'évaluation foncière municipale. Depuis 1977, les municipalités du Québec confectionnent des rôles d'évaluation selon des normes légales établies à la loi, mais également au Règlement sur l'évaluation foncière⁸ lequel rend l'application du Manuel d'évaluation foncière du Québec obligatoire⁹.

Au Québec, il y a environ 200 organismes municipaux responsables de l'évaluation foncière. En fait, la pratique de l'évaluation aux fins d'imposition foncière municipale est basée sur un partenariat entre le monde municipal et le gouvernement provincial. Ce système décentralisé d'établissement de l'évaluation foncière municipale est basé à la fois sur l'uniformité méthodologique et sur l'autonomie financière et organisationnelle des municipalités dans l'exécution des travaux d'évaluation. Enfin, la pratique de l'évaluation foncière est encadrée par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec lequel édicte des normes de pratique et de déontologie pour régir cette profession.

5 L.R.Q. c. F-2.1

6 Précité note 3

7 Précité note 4

8 F-2.1, r.13

9 Article 2 du Règlement sur l'évaluation foncière, précité note 8

La fiscalité municipale est basée sur cinq grands principes :

1. L'autonomie financière : Le financement des municipalités repose principalement sur des ressources de revenus autonomes et elles ont la latitude de déterminer l'utilisation de ses ressources à l'intérieur des balises fixées par la loi.
2. La représentativité : Le pouvoir d'imposer des taxes est réservé aux instances élues directement par la population, c'est-à-dire les municipalités locales.
3. La neutralité : La fiscalité municipale doit avoir le moins d'effets possible sur les choix des agents économiques.
4. La simplicité et la transparence : Le système fiscal municipal doit être aussi simple à comprendre et à appliquer que possible autant pour les municipalités que pour le contribuable.
5. L'équité horizontale : Les contribuables d'une même municipalité paient le même montant de taxes lorsque leur assiette de taxation est la même et chaque contribuable contribue au coût des services en fonction des bénéfices qu'il en reçoit dans la mesure du possible.

Enfin, nous soulignons que l'équité verticale entre les contribuables, à savoir la redistribution de la richesse, ne s'applique pas à la fiscalité foncière municipale, car cela ne fait pas partie du mandat des municipalités.

B. L'ÉVALUATION FONCIÈRE

1. Généralités

La somme des valeurs de tous les immeubles d'une municipalité constitue l'assiette foncière. Le rôle d'évaluation est quant à lui un inventaire des immeubles situés sur le territoire. Ce rôle sert de base pour établir les niveaux de taxation de la municipalité. Le rôle d'évaluation est produit par la municipalité ou par la municipalité régionale de comté dont elle fait partie. Dans les deux cas, une firme privée peut avoir reçu le mandat de réaliser en tout ou en partie l'évaluation foncière d'une municipalité. L'ensemble doit respecter les normes et méthodes établies par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, ci-après MAMOT.

i. Définitions

Afin de comprendre la fiscalité municipale, il convient de définir certaines notions principales :

« Unité d'évaluation » : La Loi ne définit pas spécifiquement cette notion, mais édicte en quoi elle consiste et à quelles conditions elle est constituée¹⁰. Ainsi, une unité d'évaluation est le plus grand ensemble possible d'immeubles remplissant les quatre conditions suivantes :

1. Le terrain ou le groupe de terrains appartient à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires indivis;
2. Les terrains sont contigus ou le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un cours d'eau, une voie de communication ou un réseau d'utilité publique;
3. Si les immeubles sont utilisés, ils le sont à une même fin prédominante;
4. Les immeubles ne peuvent normalement, et à court terme, être cédés que globalement et non par partie, compte tenu de l'utilisation la plus profitable qui peut en être faite.

« Immeuble » : L'immeuble est défini comme tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil¹¹ et tout meuble attaché à demeure à un immeuble.

« Terrain » : Ce terme n'est pas défini à la Loi. Le sens juridique s'applique, c'est-à-dire une « étendue de terre¹² ».

10 Article 34, Loi sur la fiscalité municipale

11 Article 1, Loi sur la fiscalité municipale. L'article 900 du Code civil du Québec dit : Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

12 Hubert Reid, Dictionnaire de droit québécois et canadien, 2^e éd. Wilson & Lafleur, 2001, Montréal, p. 548

« Lot » : Ce terme n'est pas défini à la Loi. Le sens juridique s'applique soit « une parcelle de terrain ayant son propre numéro cadastral »¹³.

« Propriétaire » : La personne qui détient le droit de propriété sur un immeuble¹⁴.

« Rôle » : Le rôle d'évaluation d'une municipalité¹⁵ lequel est selon le MAMOT, l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité évalué sur une même base et à une même date.

« Taxe foncière » : Une taxe ou une surtaxe imposée par une municipalité locale ou une commission scolaire sur un immeuble¹⁶.

« Valeur réelle » : La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus profitable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :

- Le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés;
- Le vendeur et l'acheteur sont manifestement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui est le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier¹⁷;

ii. Rôle du professionnel

L'évaluation de chacun des immeubles inscrits au rôle d'évaluation d'une municipalité est effectuée par un évaluateur agréé, membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Ce professionnel doit respecter des normes de pratique et un code de déontologie sous peine de perdre son droit d'exercer sa profession. Il doit se conformer aux exigences de la Loi sur la fiscalité municipale et aux divers règlements, notamment le Règlement sur l'évaluation foncière précité et suivre les directives du Manuel d'évaluation foncière du Québec, ci-après Le Manuel, qui encadre de façon spécifique la confection et la mise à jour du rôle d'évaluation¹⁸. En évaluant un immeuble, l'évaluateur pose un jugement professionnel sur l'unité d'évaluation concernée. Pour chaque situation, il tient compte, en plus de la valeur, de plusieurs facteurs tels que le terrain, les bâtiments, les superficies boisées ou en culture du lot, les usages autorisés, l'état du bâtiment et des immeubles voisins, les démembrements du droit de propriété présent, la topographie, les services municipaux présents et la présence de la zone agricole.

13 Précité note 12, p. 345

14 Article 1, Loi sur la fiscalité municipale

15 Article 1, Loi sur la fiscalité municipale

16 Article 1, Loi sur la fiscalité municipale

17 Article 43, Loi sur la fiscalité municipale

18 Ce Manuel comprend des milliers de pages en trois volumes.

L'établissement de la valeur foncière est toujours le résultat d'un ensemble d'éléments que l'évaluateur a considéré pour établir le montant retenu. Bien qu'étant obtenu de façon systématique et très structuré, ce résultat demeure une opinion énoncée par un professionnel, avec une part de subjectivité, sur l'effet des conditions du marché sur la valeur de l'immeuble. La démarche d'obtention d'une telle opinion se doit toutefois d'être fondée et transparente, notamment pour mériter la crédibilité professionnelle dont elle se réclame. Aussi, peu importe le champ de pratique ou la fin particulière pour laquelle l'évaluation est réalisée, l'évaluateur doit pouvoir :

- décrire les constatations et les analyses qu'il a utilisées à cette fin;
- motiver le choix des actions qu'il a retenu d'effectuer dans le cadre de cette démarche;
- démontrer la provenance de toute conclusion, intermédiaire ou finale à laquelle il est venu.

Il faut aussi dire que le rôle d'évaluation est la propriété de la municipalité locale pour lequel il est fait¹⁹. Ainsi, les documents rassemblés et préparés par l'évaluateur en vue de la confection, de la tenue à jour ou de la modification du rôle appartiennent à la municipalité. En vertu de l'article 79 de la LFM, nul n'a accès à ces documents à l'exception de la matrice graphique (Plan cadastral avec numéro de matricule de la propriété) et du fait que le propriétaire d'un immeuble peut consulter son propre dossier²⁰.

iii. Rôle du propriétaire

La loi prévoit que toute personne peut prendre connaissance du rôle d'évaluation²¹ à la suite de son dépôt. Il ne faut pas confondre la publicité du rôle avec l'accès restreint aux documents de l'évaluateur ayant servi à la confection dudit rôle d'évaluation. Le propriétaire d'un immeuble devrait toujours consulter avec minutie son compte de taxes et faire une visite sur rendez-vous au bureau de l'évaluateur (habituellement situé à la MRC), afin de consulter les documents de son dossier de propriété pour y vérifier l'exactitude des informations traitées par l'évaluateur de la municipalité.

Par ailleurs, le propriétaire agricole ou forestier a l'obligation de fournir à l'évaluateur, dans l'exercice de ses fonctions, les renseignements relatifs à son bien²².

19 Article 78, Loi sur la fiscalité municipale

20 Article 79, Loi sur la fiscalité municipale

21 Article 73, Loi sur la fiscalité municipale

22 Article 18, Loi sur la fiscalité municipale

2. Rôle d'évaluation

i. Confection, correction et mise à jour

Il est essentiel de comprendre comment est confectionné le rôle d'évaluation d'une municipalité avant d'entrer dans le cœur du propos de ce guide, à savoir, l'évaluation des immeubles agricoles et forestiers.

Au départ, l'organisme municipal responsable de l'évaluation²³ est obligé de dresser un rôle d'évaluation par l'entremise d'un professionnel lequel peut être une personne travaillant à l'interne de l'organisme municipal ou un professionnel mandaté par contrat (firme d'évaluation).

Le rôle est dressé tous les trois ans²⁴. Pour confectionner le rôle, l'évaluateur ou son représentant peut dans l'exercice de ses fonctions, visiter et examiner un immeuble situé dans le territoire qu'il dessert, entre 8 h et 21 h du lundi au samedi sauf les jours fériés²⁵.

Tous les immeubles, sauf exception à la loi, sont portés au rôle²⁶, par une unité d'évaluation. L'unité est inscrite au nom du propriétaire²⁷. Le rôle indique la valeur réelle de chaque unité d'évaluation²⁸.

Le rôle est dit triennal parce qu'il est valide pour trois ans²⁹. La valeur est établie au 1^{er} juillet de la 2^e année (2^e exercice financier) du rôle³⁰. Le rôle triennal peut être reconduit pour un 2^e cycle de trois ans, mais uniquement dans les municipalités de moins de 5 000 habitants. Toutefois, la loi fixe à neuf ans le délai maximal pour l'évaluateur pour s'assurer de l'exactitude des données techniques contenues à chaque unité d'évaluation³¹.

En matière agricole, l'évaluateur doit identifier au rôle toutes les unités d'évaluation qui constituent une exploitation agricole enregistrée,³² et ce conformément au Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et compensations³³. Le rôle doit aussi mentionner si l'immeuble est situé en zone agricole permanente³⁴ au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, ci-après LPTAA³⁵.

23 En milieu rural, il s'agit généralement de la MRC sauf pour les villes d'importance

24 Article 14, Loi sur la fiscalité municipale

25 Article 15, Loi sur la fiscalité municipale

26 Article 31, Loi sur la fiscalité municipale

27 Article 35, Loi sur la fiscalité municipale

28 Article 42, Loi sur la fiscalité municipale

29 Article 14, Loi sur la fiscalité municipale

30 Article 46, Loi sur la fiscalité municipale

31 Article 36.1, Loi sur la fiscalité municipale

32 Article 56, Loi sur la fiscalité municipale

33 Chapitre M-14, r.1

34 Article 56, al. 2, Loi sur la fiscalité municipale

35 L.R.Q., c. P-42.1.

Le rôle doit mentionner la superficie du terrain qui fait partie de l'unité d'évaluation³⁶, d'après des informations contenues au cadastre du Québec. Pour la confection du rôle, l'évaluateur doit satisfaire aux exigences du Règlement sur l'évaluation foncière³⁷ lequel réfère au Manuel de l'évaluation foncière du Québec³⁸.

L'évaluateur peut corriger d'office le rôle pour y modifier, ajouter ou supprimer une inscription³⁹ en faisant une proposition écrite⁴⁰ en ce sens au propriétaire lequel peut y consentir⁴¹ ou la contester⁴².

Enfin, l'évaluateur doit tenir le rôle à jour⁴³ (changement de propriétaires, rayer un bien du rôle, diminuer la valeur à la suite d'un incendie, etc.).

Au cours d'un rôle triennal, la loi permet à l'évaluateur de mettre à jour le rôle dans vingt circonstances précises⁴⁴. Le changement de propriétaire, la diminution de valeur à la suite d'un sinistre, l'augmentation de valeur à la suite des travaux ou l'arrivée d'une exploitation agricole enregistrée, ci-après EAE, sont des exemples de ces circonstances.

Nous désirons aussi porter à votre attention que lors de la tenue à jour du rôle, le 19^e paragraphe de l'article 174 de la loi permet à l'évaluateur de refléter la diminution ou l'augmentation de la valeur d'une unité d'évaluation qui découle de l'imposition ou de la levée, à l'égard d'un immeuble faisant partie de l'unité, d'une restriction juridique aux utilisations possibles de ce dernier et ainsi modifier le rôle d'évaluation au moyen de l'émission d'un certificat⁴⁵ lequel est transmis à la municipalité⁴⁶. Cette dernière avise le propriétaire⁴⁷.

Finalement, le rôle entre en vigueur au début du premier exercice financier pour lequel il est constitué⁴⁸. Il peut toutefois servir dès son dépôt à la municipalité pour élaborer le budget⁴⁹ et les règlements de taxation.

36 Article 58, Article 56, al. 2, Loi sur la fiscalité municipale

37 Chapitre F-2.1, r.13

38 Publié par les Publications du Québec

39 Article 151, Loi sur la fiscalité municipale

40 Article 153, Loi sur la fiscalité municipale

41 Article 155, al.2, Loi sur la fiscalité municipale

42 Article 154, Loi sur la fiscalité municipale

43 Article 174, Loi sur la fiscalité municipale

44 Article 174, Loi sur la fiscalité municipale

45 Article 176, Loi sur la fiscalité municipale

46 Article 79, Loi sur la fiscalité municipale

47 Article 180, Loi sur la fiscalité municipale

48 Article 75, Loi sur la fiscalité municipale

49 Article 77, Loi sur la fiscalité municipale

ii. Équilibrage du rôle

En plus des corrections d'office et de la mise à jour du rôle, l'évaluateur doit, tous les trois ans, procéder à l'équilibrage du rôle d'évaluation de la municipalité. Cette opération consiste à modifier les valeurs inscrites au rôle en vigueur afin de rétablir la pleine valeur réelle des propriétés. Elle a pour objectif de préserver l'équité de la base d'imposition des taxes foncières entre les immeubles auxquels sont affectés par l'évolution des facteurs socioéconomiques des différents secteurs d'une municipalité⁵⁰. Cette équilibrage n'est pas nécessaire si le rôle a été équilibré trois ans plus tôt et s'il s'agit d'une municipalité dont la population est inférieure à 5000 habitants.

L'équilibrage du rôle dans les grandes villes (plus de 5000 habitants) et dans les agglomérations constituées d'au moins une municipalité de plus de 5000 habitants doit par ailleurs être obligatoirement effectuée au trois ans. Cela explique en partie pourquoi la valeur des immeubles agricoles semble croître plus rapidement dans les secteurs périurbains qu'en milieu rural. Le rôle étant ajusté tous les trois ans au lieu de tous les neuf ans.

3. Méthodes d'évaluation

Les évaluateurs municipaux peuvent utiliser l'une des méthodes suivantes pour établir la valeur réelle des immeubles imposables :

- La méthode de comparaison : analyse des transactions immobilières comparables du sujet avec ajustements. Elle est surtout utilisée pour les immeubles résidentiels, les terres agricoles et les boisés.
- La méthode du coût : calcul du coût de remplacement du bâtiment, moins ses dépréciations (physique, fonctionnelle et économique). Elle est souvent utilisée pour les bâtiments agricoles, mais jamais pour les terres et les maisons.
- La méthode du revenu : valeur correspondant à une projection des revenus et des dépenses de l'immeuble, pour les immeubles à revenus (commerciaux, logements) et exceptionnellement terrains (ex : développement immobilier).

50 Article 46.1, Loi sur la fiscalité municipale

4. Évaluation des terres agricoles

Pour procéder à l'établissement de la valeur foncière des terres agricoles, l'évaluateur a plusieurs réflexions à effectuer. Cela est essentiel à un bon travail d'évaluation. Les éléments de la réflexion doivent être vérifiés par le producteur agricole. Tout d'abord, il faut caractériser les terrains avant de les évaluer puisque cette dernière a une influence déterminante sur la valeur totale de l'immeuble. Les caractéristiques propres telles les dimensions, la forme (petit, étroite, irrégulière), la topographie (pente nulle, faible, grande) et les unités thermiques sont analysés. L'emplacement exact de l'immeuble sur le territoire municipal est aussi considéré. L'évaluateur vérifie également si le terrain fait l'objet de droits acquis pour l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, notamment les droits découlant de l'article 105 de la LPTAA lesquels permettent la construction résidentielle ou commerciale en présence des services municipaux existants au 9 novembre 1978. Finalement, pour les EAE, l'évaluateur détermine les éléments qui doivent être retirés de la portion agricole de l'unité d'évaluation tels que la résidence et les bâtiments accessoires à usage résidentiel.

Ensuite, l'évaluateur détermine la caractéristique agricole ou boisée du terrain et la présence ou non du zonage agricole provincial. Il reçoit du MAPAQ l'information à l'effet que le terrain est compris dans une exploitation agricole enregistrée, tel que précédemment mentionné. Le terrain doit également servir ou être destiné à l'agriculture. Depuis 2002, l'application du Règlement sur les exploitations agricoles⁵¹ doit être considérée pour la portion agricole de l'unité d'évaluation.

Par la suite, l'évaluateur procède à la détermination du potentiel agricole du terrain en utilisant l'inventaire des terres du Canada selon leur aptitude à la production agricole (classification de la production du sol de 1 à 7, et sol organique) en indiquant la nature des limitations présentes sur le terrain en référant à une codification de ses limitations proposées dans le Manuel sur l'évaluation foncière⁵². Il classe ainsi la terre agricole selon son potentiel ce qui a au final une influence sur sa valeur. Il prendra aussi en compte la présence de servitude de passage telles que les lignes d'Hydro-Québec ou d'un oléoduc. Il doit aussi ajuster les caractéristiques du terrain par portion d'immeuble pour tenir compte de la réalité de la terre agricole. Ainsi, une portion de la terre peut être caractérisée d'une façon et l'autre d'une autre façon.

51 RRQ, c. Q-2, r.26

52 Exemple : érosion, sol pierreux, inondation, climat défavorable, sol drainé, etc.

Le Manuel impose à l'évaluateur l'obligation de décrire adéquatement le terrain agricole ou boisé en fonction de catégories définies à cette fin. Ces catégories et leurs définitions sont les suivantes :

1. superficie avec droit acquis à la LPTAA : superficie de terrain de l'unité d'évaluation qui bénéficie d'un droit acquis en vertu de la LPTAA;
2. cultivable : toute partie de terrain, vacante ou non, dont l'usage le plus profitable correspond à la culture végétale, à l'exception des érablières et des arbres fruitiers (décrits distinctement). Cette catégorie inclut aussi tout terrain occupé, sans droit acquis, par des constructions agricoles et non agricoles;
3. pâturage : toute partie de terrain dont le faible potentiel agricole ne permet pas d'y pratiquer la culture végétale et/ou à l'usage le plus profitable consistant à l'y utiliser comme espace de pâturage pour les animaux;
4. boisé : qualifie un terrain peuplé d'arbres naturels ou plantés, formant un couvert forestier relativement dense;
5. érablière : toute partie de terrain constitué d'un peuplement propice à la production commerciale de sirop d'érable;
6. arbres fruitiers : peuplement d'arbres que l'on cultive pour récolter leurs fruits comestibles. Ne vise pas la culture d'arbustes dont on récolte différents petits fruits tels les bleuets, framboises, canneberges, fraises, etc.;
7. inutilisable : qualifie toute partie de terrain qui n'est pas cultivable ni utilisable d'aucune autre façon tels les escarpements rocheux, étendues d'eau, marécages, etc.

La superficie de ces catégories est également identifiée par l'évaluateur par rapport à l'ensemble de la superficie de l'immeuble. Après avoir terminé ces étapes de caractérisation, l'évaluateur peut analyser par la méthode de comparaison, les transactions de terres agricoles comparables afin de fixer la valeur de façon définitive. À cette étape, l'évaluateur compare les ventes des terres agricoles intervenues sur le territoire de la municipalité, de la MRC ou même de la communauté métropolitaine.

La méthode de comparaison est basée sur une analyse structurée des données du marché immobilier, considéré jusqu'à une date de référence, soit 18 mois avant la date d'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation.

Elle vise à estimer le prix de vente le plus probable de l'immeuble en se basant sur les transactions d'immeubles similaires. Cette méthode est excellente lorsque les ventes sont en nombre suffisant pour permettre une analyse statistiquement concluante. Un nombre insuffisant de transactions ou d'immeubles comparables sont les deux problèmes importants de cette méthode d'évaluation. Enfin, certains évaluateurs excluent les transactions entre personnes apparentées alors que ces transactions sont une caractéristique essentielle des ventes de fermes au Québec.

Si, dans une municipalité donnée, il n'y a pas assez de ventes pour établir une base de comparaison fiable, l'évaluateur utilisera des ventes réalisées dans d'autres municipalités comparables. Par contre, il n'aura pas tendance à comparer des lots vendus près d'une municipalité d'importance avec ceux d'une municipalité rurale. Cette façon de faire s'applique aussi pour l'évaluation de lots boisés.

Également, une terre essentielle pour l'épandage des déjections animales aura aussi une valeur supérieure à une terre très éloignée pour cette utilisation. L'atteinte des seuils d'épandage (prévus au Plan agroenvironnemental de fertilisation) aura l'effet contraire.

5. Évaluation des lots boisés

Une propriété forestière est habituellement considérée comme un immeuble résidentiel imposable. Les évaluateurs utilisent la méthode de comparaison (« les comparables ») pour établir la valeur marchande d'une propriété forestière, se basant, tout comme les terres agricoles, sur des ventes récentes soit dans une municipalité, une MRC ou une communauté urbaine. Les ventes entre personnes d'une même famille ne sont généralement pas prises en compte.

Dans cette évaluation, les arbres sur une propriété forestière sont considérés comme un contenu de l'immeuble, non comme une culture agricole. Dans l'établissement de la valeur de la propriété forestière, l'évaluateur considère ainsi la valeur du fonds de terrain et celle des arbres qui y poussent. Une plantation de 50 ans a généralement une valeur marchande supérieure à une plantation voisine identique qui n'a que 30 ans.

Les évaluateurs ont deux façons de déterminer la valeur des arbres d'un lot boisé.

i. Caractérisation des peuplements

La première façon consiste à subdiviser le lot en différentes parties, selon les peuplements forestiers et autres caractéristiques semblables, pour en déterminer leur valeur marchande. Ce contenu peut varier d'un lot à un autre dans un même secteur.

Comme le contrat d'achat d'un lot boisé ne donne pas suffisamment d'indications sur les peuplements forestiers qu'il contient, et comme les évaluateurs visitent rarement les lieux, ils ont développé, au fil du temps, des méthodes de travail leur permettant d'accorder des valeurs aux différents peuplements forestiers et autres composantes d'un boisé.

La plupart d'entre eux utilisent les cartes écoforestières du ministère des Ressources naturelles, produites lors des inventaires forestiers qui sont effectués aux 15 ans dans toutes les régions du Québec. On y décrit les différents peuplements forestiers à partir des photographies aériennes. Dans une région donnée, on peut facilement dénombrer plus de 3000 peuplements différents. Ces peuplements sont souvent de plus grandes dimensions que ceux retrouvés dans la réalité ou dans un plan d'aménagement forestier, notamment à cause de la photo-interprétation.

Afin de faciliter leur travail, les évaluateurs regroupent les peuplements en grandes classes, allant de cinq à un peu plus de 40 classes. Pour chacune de ces classes, une valeur est attribuée au fond de terrain et aux arbres; valeur qui doit refléter les conditions du marché du bois ou d'une érablière sucrière.

L'évaluateur applique ces valeurs à chacun des lots boisés qui ont été vendus, établissant ainsi sa propre évaluation des lots boisés. Ensuite, il les compare aux prix de vente indiqués dans les contrats. Cette comparaison lui permet d'établir la proportion médiane, laquelle sera utilisée pour définir la valeur uniformisée. Les termes proportion médiane et valeur uniformisée sont expliqués plus loin.

ii. Valeur moyenne à l'hectare

La deuxième façon consiste à établir une valeur moyenne à l'hectare, sans égards aux valeurs des peuplements qu'on y retrouve. L'évaluateur se fonde sur le prix de vente de terres comparables pour établir la valeur moyenne à l'hectare.

Cette méthode est surtout utilisée dans les régions où la demande pour les boisés est très forte, peu importe les peuplements forestiers qu'ils contiennent. En d'autres mots, les valeurs foncières ne dépendent plus ici de la valeur des arbres qu'on peut récolter, mais plutôt du prix qu'un acheteur est prêt à payer pour obtenir un lot semblable.

La plupart des évaluateurs vont ajuster leurs valeurs pour tenir compte, par exemple, de la présence d'une érablière sucrière, d'un milieu humide ou d'un attrait naturel d'importance.

Ces valeurs foncières resteront inchangées, sauf à la suite d'une modification importante de l'immeuble. Dans le cas d'un lot à bois, ce pourrait être à la suite d'une importante récolte de bois, par exemple.

6. Évaluation des bâtiments agricoles

Pour l'évaluation des bâtiments agricoles, les évaluateurs utilisent généralement la méthode d'évaluation par le coût auquel ils appliquent les dépréciations appropriées. Celles-ci sont de trois sortes :

- dépréciation physique : Usure normale, dégradation, pourriture, fissuration et toute autre altération de la construction (ex : toit à refaire, fenêtres à changer).
- dépréciation fonctionnelle : Conception désuète, mauvaise ou inadaptation d'un élément souvent occasionné par des changements en régie d'élevage (ex : plafond à 7 pieds, porcherie plein pied, porcherie à 2 étages).
- dépréciation économique : Causée par des forces externes au bâtiment concerné principalement lié à sa location et aux conditions du marché sur lesquelles le propriétaire n'a aucun contrôle (ex. : vente du quota laitier).

La caractérisation des bâtiments s'effectue en considérant l'état du bien, sa valeur initiale, son âge et sa durée de vie utile. Pour déterminer la valeur initiale, l'évaluateur se sert des valeurs déterminées par le MAMOT le quel fait enquête annuellement sur les coûts de construction au Québec.

Comme les bâtiments ne peuvent pas être vendus séparément de la terre agricole à cause de l'application de la LPTAA, la méthode du coût s'avère plus juste pour déterminer la juste valeur du bâtiment.

Selon les évaluateurs consultés, la dépréciation économique sera importante dans l'évaluation d'un bâtiment agricole puisqu'une vacherie construite à 15 km d'un noyau villageois et seule dans un rang aura un attrait moindre pour la revente qu'une vacherie similaire située sur un rang à proximité de producteurs laitiers actifs.

7. Évaluation des ouvrages

i. Fosses à lisier, à fumier, plates-formes et bâtiments abritant ces ouvrages

Il faut tout d'abord dire que ces ouvrages doivent être portés au rôle d'évaluation⁵³. Ensuite, la présence de ces ouvrages augmentera la valeur d'une exploitation agricole compte tenu de la conformité aux exigences environnementales⁵⁴. Quant à la valeur elle-même, les évaluateurs déterminent la valeur à neuf de l'ouvrage puis ils appliquent à cette construction les différentes dépréciations en fonction de l'état général du bâtiment. Il faut noter que cette dépréciation est importante et peut aller jusqu'à 80 % de sa valeur. Il est essentiel de conserver certaines preuves de construction de l'ouvrage et d'entretien pour argumenter avec l'évaluateur.

Il faut savoir également que l'évaluateur considérera sur la valeur générale de la propriété, l'absence ou la présence de l'ouvrage précité puisque le coût de mise à niveau environnemental de l'exploitation agricole peut être important. Ainsi, la valeur d'une exploitation non conforme au REA sera diminuée du coût de la mise à niveau, soit la rénovation ou la construction d'un ouvrage de type environnemental.

Le producteur qui consulte l'évaluation de ces ouvrages constatera la faible valeur octroyée, dans la majorité des cas, à ceux-ci par l'évaluateur puisque la durée de vie utile est souvent atteinte.

ii. Silos

De l'avis de certains évaluateurs, cet ouvrage n'a pas à être porté au rôle s'il peut raisonnablement et facilement être démonté, transporté et remonté ailleurs.

Pour les autres évaluateurs, les silos s'évaluent de deux façons. En fait, ils s'évaluent en fonction de leurs caractéristiques. Il faut ainsi d'abord déterminer si cet ouvrage est fabriqué en béton, installé à perpétuelle demeure ou s'il est plutôt un silo de type démontable pour lequel il existe un marché secondaire de revente importante.

Pour le silo à béton, il faut déterminer le coût de construction (valeur à neuf). Ensuite, la caractérisation des éléments suivants permettra d'appliquer une juste dépréciation à la méthode d'évaluation par le coût :

- durée de vie utile;
- état de la structure;
- entretien effectué;
- fonctionnalité du bien (grandeur du silo).

53 Voir entre autres Fortier c. Saint-Pierre Baptiste [1989] BREF, 192; Fournier c. Sainte Luce (Paroisse) [1999] TAQ 930 et Simard c. Ville Saguenay, 2002 CanLII 54834 QCTAQ

54 Précité note 53, Décision Simard, para. 10

Ces éléments permettront de déprécier correctement la valeur dudit silo. Il faut savoir que pour cet ouvrage, les dépréciations sont importantes. Le jugement subjectif de l'évaluateur est ainsi important puisque selon le Manuel d'évaluation, ce dernier appliquera un code d'état du bâtiment variant d'excellent à délabré. Les codes et le facteur de dépréciation de la valeur sont, par exemple, les suivants :

- excellent : 0 % de dépréciation;
- très bon : 5 % de dépréciation;
- acceptable 10 % de dépréciation;
- médiocre : 25 % de dépréciation;
- délabré : 50 % de dépréciation.

Ces pourcentages sont à l'appréciation du professionnel. Il faut savoir également que lorsque la durée de vie de cet équipement est atteinte, la dépréciation pourrait être supérieure (80 à 90 %). Cette façon d'établir la dépréciation d'un ouvrage s'applique également aux fosses à lisier, à fumier et aux plates-formes.

En terminant cette section, nous vous indiquons que la loi prévoit à l'article 65 que les machines, appareils et leurs accessoires ne sont pas portés au rôle d'évaluation s'ils sont destinés à des fins d'exploitations agricoles⁵⁵. Les constructions destinées à abriter des animaux doivent toutefois être portées au rôle⁵⁶. Les systèmes mécaniques et électriques intégrés de ces bâtiments ne sont pas portés au rôle⁵⁷ sauf exception.

55 Article 65, alinéa 1, 1° de la loi sur la fiscalité municipale

56 Article 65, alinéa 2, 1° de la loi sur la fiscalité municipale

57 Article 65, alinéa 3 et 4 de la loi sur la fiscalité municipale

C. TAXATION MUNICIPALE

1. Le budget municipal

Les municipalités et les commissions scolaires ont la responsabilité d'établir les services à la population. Ces services varient grandement d'une municipalité à l'autre et d'une région à l'autre. Principalement, les municipalités desservent leurs citoyens dans les domaines suivants :

- administration générale;
- sécurité publique (police, incendie, protection civile)
- transport;
- hygiène du milieu (aqueducs, égouts, déchets);
- aménagement, urbanisme et développement économique;
- loisirs et culture;
- frais de financement des emprunts;
- santé et bien-être.

Pour financer ces services, elles doivent annuellement adopter un budget équilibré normalement en décembre de chaque année. L'adoption du budget est toujours accompagnée d'un ensemble de règlements de taxation lesquels permettent à la municipalité de percevoir ces revenus en taxes et tarifs auprès des propriétaires des unités d'évaluation situées sur son territoire⁵⁸. Sans règlements, il n'y a pas de perception de taxes ou de tarifs. Parmi les organismes municipaux (municipalités, MRC, région...), seules les municipalités locales et les commissions scolaires ont le pouvoir d'imposer des taxes et tarifs⁵⁹ aux propriétés et aux citoyens.

58 L'impôt foncier est la principale source de revenu des municipalités (65 % des revenus selon l'UMQ en 2014)

59 Sous réserve de certains tarifs applicables en matière administratif

Pour financer les dépenses annuelles prévues à son budget, la municipalité compte également sur d'autres sources de revenus que la taxation générale et la tarification foncière. Elle peut ainsi imposer une taxe d'affaires basée sur la valeur locative des lieux d'affaires. Cette taxe ne peut pas être imposée à une exploitation agricole enregistrée⁶⁰. Elle peut aussi exiger une compensation pour les services offerts aux immeubles exclus de la taxation comme les églises et les immeubles gouvernementaux. Elle perçoit également des revenus de la taxe sur les services 9-1-1⁶¹. Elle peut aussi exiger un prix ponctuel à un utilisateur de services (tarification non foncière : exemple location d'une salle de loisirs). Elle perçoit aussi des revenus provenant de la facturation pour des services rendus à d'autres municipalités (exemple : entente intermunicipale en service d'incendie). Elle perçoit également des revenus de taxes en matière de mutation immobilière (taxes de bienvenue), des amendes, des permis et droits divers, notamment ceux perçus aux carrières et sablières situées sur leur territoire. Finalement, elle reçoit des transferts fiscaux des gouvernements.

2. Budget régional et suprarégional

Tout comme les municipalités, les MRC et les deux communautés métropolitaines établissent annuellement leur budget de fonctionnement. Comme ces organismes ne possèdent pas de pouvoirs de taxation, elles doivent se financer au moyen de quotes-parts transmises à leurs municipalités membres. Ces dernières représentent la contribution financière des municipalités aux dépenses dudit organisme à l'égard des responsabilités assumées par la MRC ou par la communauté métropolitaine.

Les quotes-parts d'une MRC sont établies de diverses façons entre les municipalités membres par règlements adoptés par le conseil des maires. En principe, les dépenses sont réparties entre les municipalités en fonction de la richesse foncière uniformisée de chacune d'elle ou selon tout critère ou combinaison de critères que la MRC détermine dans son règlement (comme la population, le nombre d'immeubles visés, etc.)⁶² Pour les communautés, les dépenses sont réparties en fonction du potentiel fiscal de chaque municipalité.

60 Article 236, al. 1, 11°, Loi sur la fiscalité municipale

61 Soit 40 ¢ par ligne téléphonique par mois et 46 ¢ à partir du 1^{er} août 2016. Articles 244.68 à 244.74, Loi sur la fiscalité municipale

62 Voir les articles 205 et 205.1, LAU

3. Budget – Régie intermunicipale et organismes de transport

Pour financer leurs services, les régies et organismes précités procèdent comme pour les MRC et des communautés en édictant des règlements de contributions financières payables par les municipalités membres de leur organisation.

Pour les régies, par exemple la Régie de gestion des déchets créée par une entente intermunicipale, la Loi sur les cités et villes précise que cette entente doit prévoir les modes de répartition des contributions financières entre les municipalités parties à l'entente⁶³. Les contributions doivent être payées à même le fond général de la municipalité⁶⁴ ou par une taxe spéciale des secteurs desservis.

4. Principe de taxation

Les taxes foncières sont imposées sur la valeur des immeubles inscrits au rôle d'évaluation d'une municipalité. Les taxes sont dites générales, lorsqu'elles sont applicables à tout le territoire municipal. Elles sont dites spéciales lorsqu'elles s'appliquent uniquement à une partie du territoire municipal telles que les taxes de secteur ou les taxes d'amélioration locale.

À ces taxes, s'ajoute la tarification qui sera traitée plus loin.

Les taux de taxe qui sont établis par le Conseil municipal obligatoirement par règlement⁶⁵ doivent être le même pour tous les immeubles d'une même catégorie.

5. Types de taxation

Les municipalités sont habilitées à imposer un impôt foncier (taux) uniquement sur les catégories d'immeubles prévues à la Loi, lesquelles sont au nombre de six. Nous allons traiter des trois applicables aux producteurs agricoles ou forestiers soient :

- i. La catégorie des immeubles agricoles;
- ii. La catégorie résiduelle (taux de base)
- iii. La catégorie des terrains vagues desservis.

63 Articles 468.3 et 468.14.2, Loi sur la fiscalité municipale

64 Article 468.47, Loi sur la fiscalité municipale

65 Article 485 et ss., Loi des cités et villes et article 978 et ss., Code municipal

Tous ces taux qu'on désigne souvent sous le terme « taux varié » font partie de la taxe foncière générale⁶⁶. Les immeubles soumis à un impôt foncier entre nécessairement dans l'une des six catégories. Un immeuble peut se retrouver dans deux catégories exceptionnellement. Lorsqu'on traite de la résidence appartenant au producteur agricole, celle-ci fait partie de la catégorie résiduelle alors que sa terre pourrait être soumise à un taux varié agricole.

C'est en multipliant l'évaluation foncière d'une propriété avec le taux de taxation qu'il lui est applicable que l'on obtient le compte de taxes à percevoir du propriétaire de l'unité d'évaluation⁶⁷.

i. La catégorie des immeubles agricoles

Depuis 2007, certaines municipalités sont habilitées à imposer un taux réduit⁶⁸ d'impôt foncier de type agricole à la partie d'une unité d'évaluation comprenant une exploitation agricole enregistrée au sens des règles du ministère de l'Agriculture⁶⁹. Toutefois, la Loi sur la fiscalité municipale impose des restrictions à l'application de ce taux varié en matière agricole. Ainsi, en résumé, il doit avoir un déplacement du fardeau fiscal vers les immeubles agricoles sur le territoire municipal. C'est l'évaluateur, lors du dépôt du rôle d'évaluation, qui détermine si une municipalité concernée est habilitée annuellement à imposer un taux varié en matière agricole.

En 2014, 357 municipalités étaient autorisées à imposer un taux agricole réduit pour les immeubles enregistrés comme exploitations agricoles au Québec.

Le taux agricole ne peut pas être supérieur au taux de la catégorie résiduelle ni inférieur au taux nécessaire pour neutraliser le transfert fiscal des immeubles résidentiels vers les immeubles agricoles.

ii. La catégorie résiduelle (taux de base)

La catégorie résiduelle⁷⁰ ou taux de base comprend toutes les unités d'évaluation qui ne font pas partie de l'une ou l'autre des cinq autres catégories précédemment discutées pour lesquelles une municipalité est habilitée à fixer un taux particulier d'impôt foncier. À l'exception de la douzaine de municipalités au Québec qui appliquent le taux agricole, l'ensemble des immeubles à vocation agricole au Québec est taxé en vertu du taux de base⁷¹. Il s'agit du taux applicable aux résidences.

66 Article 244.29, Loi sur la fiscalité municipale

67 Article 244.36.1, Loi sur la fiscalité municipale

68 Par rapport au taux de base (catégorie résiduelle. Article 244.49.0.2, Loi sur la fiscalité municipale

69 Article 36.15, Loi sur le ministère de l'Agriculture (M-14)

70 Article 244.38, Loi sur la fiscalité municipale

71 Exceptionnellement, certains immeubles à vocation agricole peuvent se trouver dans la catégorie des terrains vagues desservies (friche péri urbaine)

iii. La catégorie des terrains vagues desservis

La Loi sur la fiscalité municipale exclut spécifiquement d'inclure dans cette catégorie les exploitations agricoles enregistrées⁷². Donc, en principe, les producteurs agricoles ne sont pas concernés par cette catégorie de taxation. Toutefois, les immeubles appartenant à certains producteurs forestiers peuvent se retrouver dans cette catégorie si leur terrain est vague en zone blanche, c'est-à-dire qu'aucun bâtiment ne s'y retrouve et si les services municipaux d'aqueduc et d'égouts sanitaires sont présents dans l'emprise de la rue publique adjacente ou non audit terrain. Lorsque ces conditions sont rencontrées, le taux maximum de taxation applicable peut être de deux fois supérieur au taux de base.

6. Tarification

En plus, des taxes imposées sur la valeur foncière d'un immeuble, les municipalités sont habilitées à imposer des taxes sur une autre base que la valeur foncière aussi appelée « tarif ». Elles sont imposées sur toute base de taxation autre que la valeur foncière des propriétés. Elles servent comme les taxes foncières à payer les dépenses pour les services municipaux (eau, égout, traitement des eaux usées, etc.), le remboursement de la dette et les intérêts, ou d'autres activités municipales.

Les modes de tarification prévus à la Loi sont⁷³ :

- une taxe foncière basée sur une autre caractéristique de l'immeuble que sa valeur comme son étendue en front ou sa superficie;
- une compensation exigée du propriétaire d'un immeuble;
- un prix exigé de façon ponctuelle ou sous la forme d'un abonnement pour l'utilisation d'un bien ou d'un service pour le bénéfice retiré d'une activité.

Elles comprennent par exemple :

- Les taxes basées sur l'étendue en front du terrain ou toute autre dimension d'un immeuble (par exemple, 10 \$ par mètre linéaire de façade du terrain pour l'enlèvement de la neige) ou par exemple 1,5 \$/m² de superficie dans le bassin versant pour les travaux dans les cours d'eau;
- Les tarifs (par exemple, 120 \$ par logement pour l'enlèvement des ordures);

La tarification fiscale doit avoir un lien avec le bénéfice reçu. Ce bénéfice peut être éventuel⁷⁴ pour les deux premiers modes de tarification précités.

72 Article 244.36, al. 5, Loi sur la fiscalité municipale

73 Article 244.2, Loi sur la fiscalité municipale

74 Article 244.2, Loi sur la fiscalité municipale

Les tarifs sont imposés par règlement⁷⁵. Ils peuvent servir au financement des quotes-parts ou autres contributions qu'une municipalité doit payer à une MRC, une communauté, une régie ou un organisme de transport. Le règlement décrétant le tarif peut prévoir une combinaison de catégories de biens, de services, d'activités, de quotes-parts, de contributions ou de bénéficiaires et édicter des règles différentes en fonction de ces combinaisons⁷⁶ conférant ainsi une grande latitude aux municipalités pour financer les dépenses reliées à un service, l'achat d'un bien ou la construction d'une infrastructure.

En matière d'imposition de tarifs, le règlement de la municipalité doit obligatoirement indiquer si la taxe ou la compensation exigée sous la forme d'un tarif est imposée ou non à un propriétaire ou à un occupant d'une exploitation agricole enregistrée ci-après EAE⁷⁷ ou à la partie de l'immeuble utilisée comme EAE, afin de permettre au MAPAQ de créditer ou non les montants appropriés en vertu du Programme de crédit des taxes foncières décrit plus loin dans ce guide.

7. Compte de taxes décortiqué

La façon de présenter les informations sur un compte de taxes peut varier d'une municipalité à l'autre, mais pas le contenu, qui est déterminé par la loi. Le modèle ci-joint sert d'exemple.

Voyons dans le détail les items les plus importants :

Rôle triennal : La période couverte par le rôle d'évaluation est toujours de trois ans.

La valeur du terrain : C'est la valeur inscrite au rôle d'évaluation sur laquelle le terrain est imposé. Elle sert aussi pour les taxes scolaires. Précisons qu'entre le moment où l'évaluateur finit son travail d'évaluation et l'adoption du rôle par la municipalité, il y a un délai de deux ans.

La date du marché : La valeur du lot évaluée à cette date. Elle est la même pour tous les lots d'une même municipalité.

La valeur du (des) bâtiment(s) : C'est la valeur inscrite au rôle d'évaluation sur laquelle le bâtiment est imposé.

75 Article 244.1, Loi sur la fiscalité municipale

76 Article 244.5, Loi sur la fiscalité municipale

77 Article 244.7.1, Loi sur la fiscalité municipale

Guide sur l'évaluation foncière et la taxation municipale

Le guide du propriétaire agricole et forestier

La proportion médiane : L'évaluateur compare ses évaluations avec les prix de vente des transactions qu'il a retenues. Dans l'exemple que nous avons ci-après il s'avère qu'en moyenne les évaluations (valeurs déposées au rôle) correspondent à 97 % des prix de vente réels qui se retrouvent dans les contrats. Ce pourcentage devient la proportion médiane. Il sera utilisé pour établir la valeur uniformisée. L'évaluateur confectionne et expédie un rapport au ministre des Affaires municipales. Ce dernier approuve la proportion médiane qu'il expédie à chaque municipalité.

Vente no.	Valeur déposée au rôle	Prix de vente réel	Valeur au rôle/ prix de vente réel
1	100 000	105 000	95 %
2	98 000	102 000	96 %
3	107 000	110 000	97 %
4	110 000	117 000	94 %
5	95 000	92 000	103 %
		Médiane	97 %

La valeur uniformisée : La valeur uniformisée représente la valeur réelle d'un immeuble. Il s'agit du facteur pour ramener la valeur à 100 % (facteur = 1/proportion médiane). *Cette valeur est celle qu'un propriétaire doit considérer lorsqu'il veut contester la valeur d'un immeuble inscrite au rôle.*

D. PROGRAMME DE CRÉDIT DES TAXES FONCIÈRES

1. Généralités

Le Programme de crédit de taxes foncières agricoles, ci-après le Programme, constitue une importante mesure d'aide en agriculture. Institué en 1991, le programme a pour objectif officiel « d'aider financièrement les propriétaires d'exploitations agricoles enregistrées afin de compenser les investissements importants que les activités agricoles exigent par rapport aux autres secteurs d'économie. » Il permet sous conditions de payer les taxes municipales et scolaires des immeubles qui sont utilisées à des fins agricoles.

En 2007, ce programme a connu d'importants changements, dont les principales modifications sont les suivantes :

- Le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec n'envoie plus de chèques aux producteurs, mais rembourse directement la municipalité qui applique un crédit de taxes au compte des producteurs agricoles enregistrés.
- La croissance des coûts du programme est plafonnée (5 % à compter de 2009) par année.
- Les municipalités ont le pouvoir d'appliquer un taux varié de taxation aux immeubles agricoles comme précédemment expliqué.

Les coûts de ce programme sont imposants : le gouvernement a réservé un budget de 137 M\$ pour ce programme en 2015, comparativement à 128 M\$ en 2014, soit un bond de 9 M\$. L'on constate que les coûts du programme ont connu une augmentation annuelle moyenne de 2,7 % en dollars de 2014, soit une croissance plus rapide que l'évolution des recettes agricoles.

Lors de son budget prononcé le 21 mars 2016, le ministre des Finances du Québec a annoncé une réforme en profondeur de ce programme laquelle sera mise en place, selon nos informations, pour l'année fiscale 2017. Ce programme ne relèvera plus du MAPAQ, mais du ministère du Revenu. Les conditions générales d'admissibilité sont les suivantes.

- être enregistré comme EAE au MAPAQ;
- être situé en zone agricole permanente.

Pour 2016, le programme actuel reste en place. Il est édicté au Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et compensations⁷⁸ et aux articles 36.1 à 36.16 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec⁷⁹.

2. Conditions d'admissibilité et exceptions

Premièrement, nous invitons les producteurs agricoles à communiquer avec le centre de services du MAPAQ de leur région ou à consulter le guide de l'exploitant agricole et du propriétaire non exploitant du MAPAQ disponible en ligne sur le site Internet du ministère.

i. Zonage agricole

La première condition au programme est que l'immeuble soit situé dans la zone agricole qui a été délimitée par un décret gouvernemental et sur lequel le gouvernement contrôle certains usages afin de favoriser l'agriculture au Québec. Les lots inclus à la zone agricole sont aussi visés.

Les unités d'évaluation faisant partie de l'exploitation agricole doivent être situées en totalité ou en partie dans la zone agricole afin qu'elles puissent être admissibles au programme. Dans ce dernier cas, les taxes admissibles seront calculées au prorata de la valeur des immeubles situés en zone agricole.

ii. Revenu brut minimal et exceptions

Selon le règlement précité, pour qu'une exploitation agricole soit admissible au crédit des taxes foncières et des compensations, le producteur agricole doit démontrer comme deuxième condition dans sa demande de participation que son exploitation agricole a généré un revenu brut minimal de 5 000 \$ au cours de l'année civile qui s'est terminée avant le début de l'exercice financier pour lequel une demande de crédit est faite.

78 R.R.Q., c. M-14.1, r.1

79 L.R.Q., c. M-14.1

Une exploitation agricole enregistrée peut bénéficier d'une exemption de générer le revenu brut minimal de 5 000 \$ dans les cas suivants:

- 1° l'exploitation agricole est enregistrée pour la première fois au cours de l'exercice financier pour lequel une demande de paiement est faite ou a été enregistrée pour la première fois au cours de l'un des 2 exercices financiers qui précèdent celui pour lequel une demande de paiement est faite;
- 2° des travaux de mise en valeur, à l'exclusion des travaux faits sur la partie boisée de l'exploitation agricole, ont été effectués ou entrepris et ceux-ci doivent permettre de produire ultérieurement un tel revenu, compte tenu des particularités de la production;
- 3° une production nouvelle a été entreprise et celle-ci doit permettre de produire ultérieurement un tel revenu, compte tenu des particularités de la production;
- 4° la production ou la vente de produits agricoles est temporairement limitée en raison de causes naturelles exceptionnelles ou d'une conjoncture défavorable du marché.

iii. Critères de 5 \$ de revenu brut moyen par 100 \$ d'évaluation et exceptions

Pour qu'une exploitation agricole soit admissible au crédit des taxes foncières et des compensations, le producteur agricole doit également démontrer comme troisième condition que l'exploitation agricole a généré un revenu brut moyen minimal par 100 \$ d'évaluation foncière égal ou supérieur à la différence entre 5 \$.

Une exploitation agricole enregistrée peut bénéficier d'une exemption de générer le revenu brut moyen minimal dans les cas suivants:

- 1° l'exploitation agricole est enregistrée pour la première fois au cours de l'exercice financier pour lequel une demande de paiement est faite ou a été enregistrée pour la première fois au cours de l'un des 2 exercices financiers qui précèdent celui pour lequel une demande de paiement est faite;
- 2° des travaux de reboisement ou de mise en valeur ont été effectués ou entrepris et ceux-ci doivent permettre de produire ultérieurement un tel revenu, compte tenu des particularités de la production;
- 3° une production nouvelle a été entreprise et celle-ci doit permettre de produire ultérieurement un tel revenu, compte tenu des particularités de la production;
- 4° la production ou la vente de produits agricoles est temporairement limitée en raison de causes naturelles exceptionnelles ou d'une conjoncture défavorable du marché;
- 5° les mesures nécessaires ont été prises afin de mettre en valeur les investissements fonciers pour produire un tel revenu au cours de l'exercice financier pour lequel une demande de paiement est faite.

iv. Renseignements à fournir

Le producteur doit faire sa demande de paiement de taxes foncières et de compensation en remplissant un formulaire fourni par le ministre au moment de l'enregistrement de son exploitation agricole. La demande doit contenir les renseignements suivants:

- 1° le nom, les dates de naissance, numéro d'assurance sociale et adresse de correspondance de l'exploitant, ainsi que ceux de toute personne au nom de laquelle une unité d'évaluation visée par la demande est inscrite au rôle d'évaluation;
- 2° le nom de l'exploitation agricole et son numéro d'identification ministériel (NIM);
- 3° la déclaration du revenu brut de l'exploitation agricole pour l'année civile qui s'est terminée avant le début de l'exercice financier pour lequel la demande est faite;
- 4° l'exercice financier pour lequel la demande est faite;
- 5° la liste et le numéro matricule des unités d'évaluation pour lesquelles la demande est faite et la désignation de celles qui comprennent un immeuble loué par l'exploitation agricole;
- 6° la liste et la valeur inscrite au rôle d'évaluation des immeubles situés en zone agricole, faisant partie de l'exploitation agricole et qui n'est pas visée par la demande.

La demande contient également une déclaration de l'exploitant indiquant que les renseignements fournis sont vrais et qu'il n'a pas réclamé d'aide financière d'un autre ministère ou d'un organisme public à l'égard des taxes foncières et des compensations qui font l'objet de la demande. Elle est signée par l'exploitant et par toute personne au nom de laquelle une unité d'évaluation visée par la demande est inscrite au rôle d'évaluation.

v. Corroboracion fiscale, syndicale et écoconditionnalité

La déclaration du revenu brut de l'exploitation agricole doit être corroborée par la déclaration fiscale de l'exploitant prévue à l'article 1000 de la Loi sur les impôts (chapitre I-3), pour l'année concernée, et l'avis de cotisation s'y rapportant. De plus, le paiement de la cotisation annuelle exigible en vertu de la Loi sur les producteurs agricoles (chapitre P-28) doit être confirmé par l'association accréditée, soit l'Union des producteurs agricoles.

Enfin, la déclaration en matière d'écoconditionnalité exigée au deuxième alinéa de l'article 12 du règlement précité doit être corroborée par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques dans les cas où un bilan de phosphore annuel doit être établi lequel doit être en équilibre et déposé avant le 15 mai de chaque année. L'écoconditionnalité s'applique aussi au locataire d'une terre agricole qui adhère au programme.

3. Taxes visées, calcul du remboursement et dates importantes

i. Taxes visées

Les producteurs agricoles ne sont pas directement remboursés. L'argent est versé par le MAPAQ à la municipalité, laquelle impute un crédit au compte de taxes du producteur agricole. Le crédit s'applique aux taxes municipales et scolaires suivantes :

- La taxe foncière générale : cette taxe est prélevée en fonction de la valeur foncière des immeubles de tous les propriétaires fonciers d'une municipalité.
- Les autres taxes foncières : ce sont des taxes que certains propriétaires paient sur la valeur des immeubles, en plus de la taxe foncière générale. Les taxes de secteur en sont un exemple.
- Les tarifications : il s'agit d'une taxe foncière qui est calculée sur la base d'une caractéristique de l'immeuble autre que sa valeur (par exemple, les frais perçus pour les compteurs d'eau).
- Les taxes complémentaires : C'est-à-dire les taxes imposées durant l'année telles que celles en lien avec les travaux des cours d'eau et une modification du rôle d'évaluation (par certificat de l'évaluateur).
- Les taxes scolaires sont calculées sur la valeur des bâtiments agricoles et sur la valeur maximale du terrain agricole. Pour les exploitations agricoles enregistrées, elles ne peuvent pas excéder 375 \$ par hectare⁸⁰, multipliés par la superficie du terrain qui est située dans la zone agricole.

ii. Le calcul du remboursement

Le montant du crédit est calculé de la façon suivante :

- 100 % des premiers 300 \$ des taxes municipales, des taxes scolaires et des tarifications admissibles pour une exploitation agricole (selon la période d'occupation et la superficie occupée);
- 70 % de la somme des taxes municipales, des taxes scolaires et des tarifications admissibles (selon la période d'occupation et la superficie occupée) excédant les premiers 300 \$;
- 15 % additionnel des taxes municipales qui sont admissibles et applicables sur la proportion de la valeur des terres agricoles excédant le montant prévu par la loi.

80 Article 231.3, Loi sur la fiscalité municipale

Au-delà d'un montant de taxes foncières de 300 \$, la détermination du crédit dépend de la valeur foncière de la terre. Le crédit de base est un remboursement correspondant à 70 % des taxes foncières payables, ce qui est applicable lorsque la valeur foncière est de 1 793,40 \$ l'hectare ou moins (ce montant est indexé annuellement). Puis, le montant du crédit augmente progressivement avec la valeur foncière des terres.

iii. Les dates importantes

Les dates importantes à retenir sont les suivantes :

- Pour qu'un crédit soit appliqué au compte de taxes municipales du propriétaire, l'exploitation agricole et les unités d'évaluation qui en font partie doivent répondre aux conditions d'inscription du programme au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle qui est visée par le crédit.
- Dans le cas contraire, il n'est pas trop tard pour devenir admissible au programme. Si toutes les conditions sont remplies au plus tard le 31 décembre de l'année visée par le crédit, le propriétaire pourra recevoir un chèque du MAPAQ pour l'année en cours au lieu d'un crédit sur son compte de taxes municipales.

Si l'exploitation agricole ne satisfait pas à l'ensemble des conditions d'inscription au 31 décembre de l'année pour laquelle un crédit a été accordé, le propriétaire des unités d'évaluation faisant partie de l'exploitation pourrait devoir rembourser les crédits obtenus. Ainsi, pour conserver les crédits qui ont déjà été versés, tous les critères doivent être respectés.

Pour l'année de taxation 2015 :

- Si l'exploitation est admissible au 30 novembre 2014 : le crédit peut être appliqué au compte de taxes municipales pour l'année 2015.
- Si l'exploitation n'est pas admissible au 30 novembre 2014 : il n'y a aucun crédit sur le compte de taxes municipales de l'année 2015, mais l'exploitation a quand même jusqu'au 31 décembre 2015 pour devenir admissible et permettre au propriétaire d'obtenir un paiement par chèque du MAPAQ.
- Au 31 décembre 2015, une vérification de l'admissibilité est faite pour tous les dossiers.

4. Location de terres

Un propriétaire peut recevoir le crédit de taxes s'il n'est pas un exploitant agricole, mais que son locataire l'est. En résumé, un locateur adhère au programme de crédit des taxes foncières et le locataire doit remplir les conditions d'admissibilité au programme notamment l'écoconditionnalité.

Lorsque le bail est conclu en cours d'année, il n'y a pas de crédit de taxes possible. Toutefois, le propriétaire recevra du MAPAQ un remboursement par chèque au prorata de l'année.

Il est obligatoire de confectionner un bail écrit comportant les informations suivantes :

- nom du propriétaire;
- nom du locataire;
- numéro de matricule de la propriété;
- date du début et de la fin du bail⁸¹;
- une clause de renouvellement du bail;
- la superficie louée en incluant ou non des bâtiments agricoles avec leur description.

Enfin, pour obtenir le crédit de taxes foncières, une demande conjointe doit être remplie par le propriétaire et le locataire et déposée au centre de services du MAPAQ de votre région.

5. Exceptions, révision et contestation

Exceptions

Si l'une ou l'autre des situations d'exceptions au seuil de 5 000 \$ de revenu brut annuel ou au seuil de 5 \$ de revenu par 100 \$ d'évaluation foncière correspond à celle de votre exploitation agricole, le producteur agricole peut faire une demande d'exemption. Il s'agit d'envoyer au Ministère une lettre explicative signée, accompagnée de tous les documents justificatifs, et ce, dans les 60 jours qui suivent la réception de l'avis du MAPAQ mentionnant que la condition du revenu minimal n'est pas respectée.

Demande de révision

Le producteur agricole peut par la suite demander une révision de la décision rendue dans son dossier s'il croit avoir été lésé ou s'il désire porter à la connaissance du Ministère de nouvelles informations pouvant influencer le traitement de son dossier. Pour ce faire, il doit expédier une lettre avec ses motifs de révision à l'adresse suivante :

Direction du soutien à l'enregistrement et du remboursement des taxes
200, chemin Sainte-Foy, 1^{er} étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Délai pour contester une décision de non-admissibilité

Un producteur agricole peut contester devant le Tribunal administratif du Québec une décision de non-admissibilité au programme pour des motifs liés aux deux exigences concernant le revenu agricole. Il dispose de 30 jours après la réception de la décision pour déposer sa demande de contestation. Cette décision est finale sous réserve du dépôt devant la Cour supérieure du Québec, d'un pourvoi en contrôle judiciaire introduit dans un délai raisonnable.

81 Il est préférable de confectionner un bail du 1^{er} janvier au 31 décembre d'une année civile

E. PROGRAMME DE REMBOURSEMENT DES TAXES FONCIÈRES DES FORESTIERS

1. Généralités

Le Programme de remboursement des taxes foncières du gouvernement du Québec permet au producteur forestier d'obtenir un crédit d'impôt allant jusqu'à 85 % du montant des taxes foncières, obtenu en échange de travaux d'aménagement forestier réalisés sur sa propriété.

2. Conditions d'admissibilité

Pour être admissible au Programme de remboursement des taxes foncières, il faut :

- Être reconnu comme producteur forestier, c'est-à-dire, posséder un lot de quatre hectares et plus à vocation forestière pour lequel existe un plan d'aménagement signé par un ingénieur forestier.
- Les propriétés visées doivent être enregistrées à un bureau d'enregistrement reconnu par le ministère des Ressources naturelles du Québec.
- Avoir réalisé des travaux de mise en valeur confirmés par un ingénieur forestier, dont la valeur est supérieure au montant des taxes municipales et scolaires. Une vaste gamme de travaux d'aménagement forestier est admissible. Le propriétaire ne peut pas demander un crédit de taxes pour les travaux qui ont bénéficié d'une subvention des programmes administrés par une agence de mise en valeur de la forêt privée.

Le producteur qui a réalisé des dépenses pour un montant inférieur à celui des taxes foncières peut cumuler ce montant durant cinq années. Celui qui a réalisé des dépenses pour un montant supérieur aux taxes peut reporter cet excédent au cours de 10 années subséquentes.

3. Remboursement

Si le propriétaire bénéficie déjà d'un remboursement comme producteur agricole pour la même unité d'évaluation, il n'est pas admissible à ce programme pour ce lot.

Les taxes municipales et scolaires payées pour les bâtiments ne sont pas admissibles dans le programme.

À titre d'exemple, un producteur réalisant une première éclaircie de plantation bénéficie en 2014 d'un crédit de 495 \$/ha pour payer le service professionnel de l'ingénieur forestier et de 1 155 \$/ha pour l'exécution des travaux d'aménagement forestier, soit un total de 1 650 \$.

D'autres outils fiscaux sont à la portée des propriétaires forestiers. Aux fins de l'impôt sur le revenu, vous pouvez ajouter le montant de vos taxes foncières à titre de dépenses dans l'état de vos revenus et dépenses. Vous pouvez ainsi réduire vos revenus imposables, tirés de votre boisé.

N'hésitez pas à communiquer avec votre syndicat de producteurs forestiers pour obtenir toutes les informations pertinentes à ce sujet.



F. REPRÉSENTATION AUPRÈS DE L'ÉVALUATEUR

La Loi sur la fiscalité municipale reconnaît aux contribuables le droit de faire réviser et contester les informations et valeurs inscrites au rôle par l'organisme municipal responsable de l'évaluation foncière. Avant d'effectuer une demande de révision officielle, le propriétaire agricole ou forestier devra se poser diverses questions et étoffer son dossier.

1. Justesse des inscriptions au rôle

Le propriétaire doit analyser attentivement son compte de taxes afin de vérifier l'exactitude des informations qui y sont inscrites. Il ne faut pas s'attarder qu'au montant réclamé au compte. Une vérification attentive des numéros de lots compris dans votre unité d'évaluation, des catégories d'immeubles, des superficies du terrain, y compris des dimensions et des codes d'utilisation et de voisinage, doivent être vérifiés et correspondre à la réalité. Enfin, la détermination d'un bâtiment à l'intérieur de l'exploitation agricole enregistrée (EAE) est à vérifier⁸² pour obtenir son crédit de taxes en vertu du programme.

2. Justesse de la valeur

Lorsque vous recevez votre compte de taxes et que la valeur foncière de votre immeuble a été modifiée à la hausse, la première question à vous poser est la suivante : « Est-ce que cette valeur correspond au montant que je souhaiterais recevoir si je vendais mon immeuble? »

- Si vous considérez juste la valeur attribuée à votre immeuble, mais que vous trouvez quand même trop élevées les taxes à payer, vous acceptez la situation et vous pouvez joindre un groupe de contribuables de votre municipalité pour intervenir auprès du conseil municipal, au niveau des taux de la taxation imposée à votre catégorie d'immeuble.
- Si cette valeur vous semble trop élevée ou irréaliste, vous pouvez chercher un terrain d'entente avec l'évaluateur de la municipalité, demander une révision formelle ou contester devant le tribunal. Le délai légal pour développer votre dossier et amorcer la démarche de révision de l'évaluation foncière de votre immeuble s'applique. Notez bien : avant de contester, il faut déposer sa demande de révision. Ça fait partie du processus légal.

⁸² Voir à cet égard l'arrêt 9003-1022 Québec inc. c. Ville de Saint-Luc et als, 2001 CanLII 15272 (QCCA) dans lequel la Cour d'appel du Québec a obligé un évaluateur à inclure une écurie dans la portion EAE et non dans une activité commerciale. Repris dans Gumm et al c. Municipalité de Saint-Augustin-de-Desmaures, 2008 QC TAQ 12124, pour un autre type de bâtiment.

3. Caractéristiques par type d'immeuble

À titre de producteur agricole ou forestier, si vous décidez de rencontrer l'évaluateur, voici quelques conseils.

i. Terres en culture

La présence d'un bon drainage de surface (fossé ou souterrain) est une caractéristique importante. Le nivelage du champ est également important. Il faut aussi bien connaître les dimensions des parcelles cultivées avec ses caractéristiques pour permettre l'ajustement précis de la valeur. La présence de friche est à considérer, car cela diminue la valeur également.

Le plan de drainage souterrain est pertinent notamment si l'évaluateur a considéré vos champs comme étant entièrement drainés alors que cela n'est pas le cas.

ii. Érablières

Les éléments à considérer en préparation à la rencontre avec l'évaluateur sont ci-après présentés. Ainsi, les éléments à considérer lors de la préparation d'une rencontre avec l'évaluateur au sujet de la valeur d'une érablière sont :

- présence ou non d'un contingent;
- nombre d'entailles⁸³ (existants et potentielles);
- historique de production par entaille;
- superficie de l'érablière dans l'ensemble du boisé;
- santé générale de l'érablière⁸⁴.

Il faut également mentionner que l'emplacement de l'érablière est un élément important dans la détermination de la valeur. Ainsi, la proximité d'un centre urbain augmente la valeur d'une érablière puisque le potentiel de vente au détail est présent. À l'inverse, l'éloignement des bassins de population diminue la valeur. Tous les éléments précédents permettent une juste caractérisation de l'érablière afin d'en déterminer sa valeur.

83 Le TAQ reconnaît que les érablières s'évaluent principalement par le nombre d'entailles : voir Gumm c. Municipalité de Saint-Augustin-de-Desmaures, 2008, CanLII 65954 (QCTAQ)

84 Un rapport d'ingénieur forestier sera pertinent pour établir tous ces éléments

Par la suite, comme pour les autres types d'immeubles, la méthode de l'évaluation par comparaison s'applique. Le propriétaire sera bien outillé s'il peut déposer à son évaluateur une expertise en évaluation ou la copie des transactions dans un marché comparable.

Enfin, il ne faut pas oublier de caractériser la cabane à sucre comme tel en sachant que les équipements (bouilloire, tubulure, chaudière, réservoir, etc.) ne sont pas portés au rôle.

iii. Boisés

À titre de producteur forestier, si vous projetez rencontrer l'évaluateur responsable de votre dossier, ou contester légalement votre évaluation foncière, il importe de bien connaître le marché des lots boisés dans votre région. Dans un premier temps, vérifiez d'abord si la valeur de votre propriété, inscrite sur le compte de taxes municipales, correspond ou est inférieure à la valeur réelle qu'avait cette propriété 18 mois auparavant sur le marché.

Si c'est le cas, il sera plus difficile, mais pas nécessairement impossible, d'obtenir des modifications à votre évaluation. Si sa valeur est supérieure à ce qu'elle était deux ans auparavant, vous aurez alors avantage à obtenir des informations qui vous permettront de documenter votre dossier et de vous faire une opinion.

Dans un second temps, comparez l'évaluation foncière à la valeur marchande des arbres sur votre propriété. Quels sont les essences qui composent votre boisé et le volume de bois sur votre propriété? Connaissez-vous les valeurs de ces essences sur le marché du bois?

Si oui, lorsque vous rencontrerez l'évaluateur, vous pourrez plus facilement argumenter sur la valeur du contenu de votre boisé.

Sinon, informez-vous auprès de votre syndicat de producteurs forestiers. Il pourra vous renseigner adéquatement sur l'état des marchés du bois. Votre conseiller forestier peut également réaliser un *plan d'aménagement forestier* qui détaillera les essences, l'âge des peuplements et les travaux à réaliser pour votre propriété.

Ce plan tracera un portrait fidèle des autres caractéristiques de la propriété, qui ont toutes un impact sur sa valeur :

- La superficie de la propriété. Plus celle-ci est élevée, plus la valeur à l'hectare du fond de terrain (sans les arbres) devrait diminuer.
- Le zonage (blanc ou agricole) et sa proximité avec un pôle urbain.
- La présence de friches.
- La présence et la qualité de chemins forestiers, de ponts et ponceaux.
- Des conditions extrêmes de terrain comme des pentes très fortes, des terrains très humides, ou la présence d'un cours d'eau important qui empêcherait l'utilisation normale d'une parcelle de terrain.
- Un lot enclavé.
- La fermeture, une partie de l'année, du chemin public qui donne accès au lot.
- Une entente de conservation avec le ministère du Développement durable de l'Environnement, de la Faune et des Parcs pour protéger un milieu ou un habitat.
- La proximité d'une nuisance qui peut affecter de façon importante la tranquillité des lieux.
- Une érablière non exploitée qui a été évaluée selon la valeur marchande d'une érablière en exploitation.

Votre conseiller forestier pourra aussi réaliser une évaluation professionnelle de votre propriété. Vous disposerez alors d'un outil précieux pour vous guider dans votre démarche de validation de la valeur attribuée à votre lot par l'organisme municipal chargé de l'évaluation. Vous devrez cependant déboursier pour ce service.

D'autres facteurs peuvent justifier une révision de l'évaluation, comme une baisse *importante* des prix du bois qui surviendrait après la date à laquelle l'évaluateur a établi la valeur de la propriété, une coupe forestière importante survenue après la date d'évaluation, l'arrivée d'une servitude de passage ou les dégâts causés par les éléments naturels : chablis majeurs, verglas, incendie, etc.

Ces questions étant résolues, le producteur forestier est prêt pour une rencontre avec l'évaluateur municipal.

iv. Bâtiments agricoles et ouvrages divers (silos et fosses)

Ces ouvrages étant évalués par la méthode du coût, les éléments à considérer ont été présentés à la section II, B, 6 de ce guide. Il s'agit de l'âge, de l'état général et de la fonctionnalité.

4. Rencontre avec l'évaluateur

Lorsque le propriétaire, qu'il soit producteur agricole ou forestier, a recueilli les informations pertinentes sur la valeur foncière de ses immeubles et/ou qu'il a terminé l'identification des erreurs d'inscription au rôle le concernant lors de la consultation de son dossier, il est prêt à contacter l'évaluateur de la municipalité ou son représentant pour une rencontre formelle.

Le contact téléphonique ou la rencontre formelle doit avoir lieu avant le 1^{er} mai de l'année de la révision de l'évaluation afin de ne pas perdre son droit à la révision administrative.

Pour les terres et bâtiments agricoles

Le producteur doit tout d'abord fixer son objectif. Est-ce qu'il veut discuter d'une diminution de la valeur de son immeuble? Si oui, sur quel bâtiment ou ouvrage ou sur quelle portion de ses terres (cultivées ou boisées) son attention doit-elle être portée?

Cette rencontre permettra alors de déterminer si l'évaluation trace un portrait fidèle de votre propriété. La description par l'évaluateur de votre immeuble peut, pour toutes sortes de raisons, différer de la réalité considérant que la visite systématique des immeubles ne s'effectue qu'au 9 ans. Il faut amener l'évaluateur à fournir les informations sur votre immeuble afin qu'il se rende compte des éléments discordants. Cela s'applique aussi aux lots boisés. Des photos de la désuétude des bâtiments agricoles ou de la topographie du terrain sont pertinentes.

Une erreur de catégorie pour une parcelle de terrain est toujours possible. Par exemple, une valeur de 4 500 \$/ha attribuée à une surface de catégorie agricole (AGR 1) pourra n'être que de 1 000 \$/ha dans le cas d'un pacage ou d'une friche. Si, par erreur, votre pacage a été classé AGR 1, la correction aura une incidence positive sur votre compte de taxes municipales.

À votre demande, l'évaluateur pourra vous montrer dans quelles catégories ont été classées les différentes parcelles de votre lot, vous permettant ainsi de déceler de possibles erreurs. Il se peut que la superficie de la propriété qui sert aux calculs soit erronée, surtout si la rénovation cadastrale n'est pas encore réalisée. Si vous dénoncez une erreur de superficie, l'évaluateur vous demandera une preuve crédible. Le recours à un arpenteur-géomètre est recommandé.

Pour les boisés

Rappelez-vous que les évaluateurs ont, règle générale, regroupé par grandes classes les peuplements forestiers qui se trouvent sur un lot boisé. Les valeurs imputées à chacun des peuplements forestiers sont-elles justes ? Votre plan d'aménagement pourra vous être très utile pour valider la description de votre propriété qu'il a en main. Toutefois, vous n'êtes pas tenu de lui remettre votre plan d'aménagement. Si vous n'avez pas de plan d'aménagement, vous devrez démontrer les différences entre sa description de la propriété et la réalité. L'évaluateur pourrait juger nécessaire de vérifier sur les lieux la véracité des informations que vous lui transmettez.

Si, pour déterminer la valeur de votre propriété, l'évaluateur a appliqué une valeur moyenne à l'hectare sans distinction des peuplements qu'on retrouve sur votre lot boisé, vous pourrez vous servir des éléments particuliers de votre propriété (milieux humides, pentes abruptes, lot enclavé, etc.) pour tenter d'en faire diminuer la valeur. Une évaluation récente de votre lot boisé pourra vous être utile.

Si, après discussions avec l'évaluateur, vous n'obtenez pas satisfaction, vous pourrez passer à l'étape de la demande formelle de révision.



G. CONTESTATION DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE

1. Révision administrative

Si, après discussions avec l'évaluateur, vous n'obtenez pas satisfaction, vous pourrez passer à l'étape de la demande formelle de révision⁸⁵.

La demande formelle de révision doit être adressée par le propriétaire agricole ou forestier à l'organisme municipal responsable de l'évaluation dans sa municipalité. Si un différend subsiste, le propriétaire dispose d'un dernier recours, soit d'en appeler de la décision de l'organisme municipal auprès du Tribunal administratif du Québec (TAQ), ci-après discuté.

Les conditions de recevabilité d'une demande et la procédure à suivre sont généralement inscrites au verso du compte de taxes municipales.

i. Délais pour agir

Selon les diverses situations (dépôt, modification, correction), le propriétaire peut demander une révision de l'évaluation d'un immeuble :

1. Au dépôt du rôle d'évaluation, suivi de l'expédition d'un avis d'évaluation au propriétaire. Le délai à respecter : avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation; 60 jours suivant l'expédition de l'avis d'évaluation (120 jours pour une unité évaluée à 1 M\$ et plus);
2. Lors d'une modification du rôle effectuée par certificat (apportée par l'évaluateur lui-même), suivie de l'expédition d'un avis de modification, après l'entrée en vigueur du nouveau rôle d'évaluation. Le délai à respecter est de : 60 jours suivant l'expédition de l'avis de modification;
3. Lors d'un avis de correction d'office adressé par l'évaluateur au propriétaire pour l'informer d'une correction projetée si celle-ci est insatisfaisante. Le délai à respecter : avant le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation; 60 jours suivant l'expédition de l'avis de correction d'office;
4. À la suite d'une modification du rôle non effectuée par l'évaluateur (un non-geste de l'évaluateur), malgré un événement qui aurait dû entraîner une telle modification par exemple le changement d'usage d'un immeuble. En d'autres mots, à la suite d'un changement important à la propriété⁸⁶. Le délai à respecter : avant la fin de l'exercice financier suivant qui suit celui au cours duquel est survenu l'événement justifiant la modification (ex. : si le changement survient le 8 août 2015, le délai à respecter va jusqu'au 31 décembre 2016).

⁸⁵ Articles 124 à 138.4, Loi sur la fiscalité municipale

⁸⁶ Pour les boisés, les facteurs comme les tempêtes de verglas et les coupes de bois ont une influence

ii. Formalités

Pour qu'une demande de révision soit recevable par l'organisme municipal responsable de l'évaluation, elle doit aussi remplir les conditions suivantes :

- Être réalisée sur le formulaire prescrit à cette fin. Ce document est disponible auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation ou à la municipalité. L'évaluateur, ou son personnel, peut aider un propriétaire à le remplir;
- Être déposée à l'endroit déterminé par l'organisme municipal responsable de l'évaluation aux fins de la révision administrative de l'évaluation, ou être envoyée par courrier recommandé, à la condition d'y inclure les copies 1 et 2 du formulaire;
- Être accompagnée de la somme d'argent déterminée et applicable à l'unité d'évaluation visée, si un règlement de l'organisme municipal responsable de l'évaluation le prévoit. Le coût varie habituellement en fonction de la valeur foncière de la propriété.

Le propriétaire doit préciser les motifs qui, selon lui, justifient une révision de la valeur de son immeuble. Servez-vous des arguments que vous avez développés lors de votre rencontre avec l'évaluateur, et d'autres que vous avez pu ajouter en cours de route pour compléter votre dossier.

L'organisme municipal responsable de l'évaluation devra donner sa réponse écrite avant le 1^{er} septembre qui suit l'entrée en vigueur du rôle, ou dans les quatre mois suivant le dépôt de la demande de révision (120 jours).

2. Contestation au Tribunal administratif du Québec

Si l'organisme municipal responsable de l'évaluation rejette votre demande de révision, vous pouvez faire appel au Tribunal administratif du Québec (TAQ), à la section des affaires immobilières⁸⁷.

Vous disposez d'au plus 60 jours pour présenter votre requête, à partir de la date d'expédition de la réponse écrite de l'évaluateur. Les frais, non remboursables, vont varier de 40 \$ à 150 \$ pour une valeur de propriété inférieure à 1 million de dollars. Fait à noter : Il peut arriver qu'en cas de refus du tribunal d'accepter les arguments du propriétaire, celui-ci soit obligé d'assumer les frais de l'évaluateur.

⁸⁷ Articles 138.5 à 149, Loi sur la fiscalité municipale

À la lecture de plusieurs décisions rendues par le TAQ, il se dégage de façon générale ce qui suit :

- De façon générale, le TAQ ne porte aucun jugement sur le travail de l'évaluateur municipal lors de la confection du rôle d'évaluation ni sur sa qualité une fois déposé. La confection du rôle s'identifie à une évaluation de masse en utilisant les informations disponibles.
- Il ne suffit pas de comparer l'évaluation de sa propriété par rapport à une autre pour obtenir gain de cause. Un dossier étoffé, nécessitant dans bien des cas la présence d'un évaluateur agréé, doit être présenté au TAQ, pour démontrer des erreurs ou inexactitudes dans l'évaluation de votre propriété.
- Le TAQ se prononce seulement pour déterminer s'il y a eu une erreur dans l'évaluation à l'aide des faits déposés par les parties.
- Pour les producteurs forestiers, il est inutile de comparer les arbres au maïs... Aux fins de la loi, les arbres ne sont pas considérés comme une culture, mais comme un immeuble, donc imposables.

Si vous perdez votre cause devant le Tribunal administratif du Québec, la décision peut faire l'objet d'un appel devant la Cour du Québec, chambre civile, sur permission d'un juge, et ce, dans les 30 jours de la décision du TAQ⁸⁸. L'appel sera entendu uniquement si le tribunal estime que la question en jeu en est une qui devrait être soumise à la Cour.

88 Articles 159 à 164, Loi sur la justice administrative, L.R.Q., c. J-3

H. CONTESTATION DE LA TAXATION MUNICIPALE

La recherche de l'équité fiscale entre les contribuables est un objectif prioritaire des élus municipaux.

Toutefois, au-delà de l'injustice fiscale créée par certains règlements de taxation, il arrive des situations où des décisions municipales en matière de taxation deviennent illégales.

Dans ces rares cas, les propriétaires agricoles et forestiers visés par les règlements de taxation ou de tarification peuvent s'adresser aux tribunaux pour faire casser, invalider ou déclarer nulles ces décisions municipales.

1. Délai pour agir

Ces recours doivent être intentés rapidement et il est essentiel d'obtenir les conseils juridiques de l'avocat.

Cassation d'un règlement de taxation

Le délai pour déposer les procédures judiciaires est de trois mois de la date d'entrée en vigueur⁸⁹ ou de la date de passation de l'acte (son adoption⁹⁰) selon la loi applicable à la municipalité.

Actions en nullité

Le délai pour déposer les procédures judiciaires en nullité est celui du délai raisonnable à partir de la date d'entrée en vigueur du règlement⁹¹.

89 Article 404, LCV

90 Article 692, CM

91 Généralement 30 jours sauf exceptions justifiées

2. Procédures

Les procédures en cassation ou en déclaration de nullité ou d'invalidité des règlements de taxation doivent être présentées devant un juge de la Cour supérieure du Québec.

Pour casser un règlement, il faut établir notamment le non-respect des formalités d'adoption de celui-ci ou tout autre motif d'illégalité dûment évoqué.

Pour faire déclarer nul ou invalide un règlement de taxation, il faut établir notamment que le règlement est abusif, déraisonnable, qu'il a été adopté par mauvaise foi ou sous des considérations étrangères à la loi ou qu'il a été adopté sans habilitation législative (*ultra vires*).

L'obtention d'un jugement favorable reste difficile puisque les enseignements de la Cour suprême du Canada⁹² imposent aux tribunaux de faire preuve d'une très grande déférence envers les choix fiscaux des élus municipaux, qui, comme vous le savez, sont les seuls à pouvoir adopter un règlement de taxation⁹³.

92 Catalyst paper corp. c. North Cowichan (district), [2012] 1 RCS, 5

93 Pour un exemple récent, voir Ferme Georges Denault et Fils et als. c. Municipalité de Saint-Jacques-le-mineur, 2015 QCCS 3581

I. ACTIONS COLLECTIVES ET SYNDICALES

1. Généralités

Depuis une quinzaine années, nous assistons à un transfert de fardeau fiscal vers les propriétaires agricoles et forestiers.

Pour les propriétaires, l'exercice démocratique qui consiste à suivre de près les décisions budgétaires et fiscales de la municipalité, et à poser des questions pertinentes aux élus peut contribuer à l'atteinte de l'équité fiscale entre les différentes catégories de contribuables. En s'intéressant aux budgets municipaux, ils peuvent influencer sainement les décisions et s'assurer que les terres agricoles et les lots boisés ne sont pas taxés pour des services qu'ils ne reçoivent pas.

Les propriétaires agricoles et forestiers ont intérêt à rencontrer les élus de leur municipalité pour les sensibiliser à l'impact des hausses de taxes sur les activités agricoles et sylvicoles.

Une municipalité dispose d'un certain nombre d'outils pour atténuer les transferts de fardeau fiscal entre les différentes catégories de contribuables, notamment le taux distinct agricole. La répartition des recettes fiscales entre taxes et tarifs est une autre avenue à explorer, afin d'éviter que les propriétaires agricoles et forestiers ne soient imposés pour des services qu'ils ne peuvent pas utiliser (transport en commun, aqueduc, égouts, etc.).

Par exemple, lorsque le conseil municipal décide de payer une partie des dépenses pour un nouveau développement résidentiel par la taxe foncière générale, il fait payer les propriétaires agricoles et forestiers pour un service qu'ils ne reçoivent pas (voirie, aqueduc et égouts). Il en va de même quand les dépenses pour le déneigement sont chargées à l'ensemble des contribuables par la taxe foncière générale, alors que le chemin d'accès à un lot agricole ou boisé n'est pas entretenu durant l'hiver.

En s'assurant que seuls les services profitant à l'ensemble des contribuables sont payés par la taxe foncière générale, une municipalité éviterait le transfert de fardeau fiscal vers les propriétaires agricoles et forestiers.

Dans ce contexte, les syndicats affiliés à l'Union peuvent s'impliquer activement lors de la préparation du budget et des règlements de taxation d'une municipalité.

2. Un exemple inspirant

En 2012, des propriétaires forestiers de la région de Lévis constatent la disparité des valeurs pour des lots boisés comparables et décident de contester leur évaluation. Ces voisins de lots se regroupent et s'échangent des informations sur leurs lots respectifs. Les propriétés possèdent des peuplements forestiers semblables, le même sol, des densités et des âges comparables. La compilation de ces données leur a permis d'établir un facteur comparatif fiable, soit une valeur à l'hectare.

Constatant de grands écarts de valeur entre des terres comparables, variant de 399 \$ à 6 087 \$ l'hectare, ce groupe de citoyens rencontre un représentant de la firme chargée de l'évaluation de leurs propriétés. Sur les 29 lots boisés analysés, 15 ont obtenu un ajustement à la baisse, pour une réduction moyenne de 1 094 \$ l'hectare, sans devoir avoir recours aux tribunaux.

Rapporté dans les médias, ce cas a mis en lumière un manque de précision possible dans certaines méthodes utilisées pour établir la valeur de votre propriété. La firme n'a pas documenté cette révision, de sorte qu'il est impossible de pointer un facteur plus qu'un autre ayant joué dans le résultat initial, en défaveur des propriétaires.

Cette expérience a montré que la démarche exige un grand travail de recherche et beaucoup de démarchage, mais, à la lumière des résultats, l'effort en valait la peine.



Conclusion

Ce guide constitue un outil pour démystifier la fiscalité municipale au Québec, applicable au monde agricole et forestier. Il ne remplace pas les précieux conseils d'un évaluateur agréé ou d'un juriste lesquels demeurent les spécialistes dans ce domaine. Nous espérons toutefois qu'il vous aidera dans vos démarches auprès des autorités municipales.

Si les hausses importantes et rapides de valeur des terres sont les bienvenues pour certains propriétaires, elles sont souvent plus difficiles à gérer pour certains producteurs agricoles et forestiers. Il nous apparaît nécessaire de maintenir les aides gouvernementales relativement au paiement des taxes municipales et scolaires.

Malgré leur tenure privée, les terres agricoles et les boisés privés sont une richesse collective pour le Québec. Les producteurs agricoles et forestiers doivent être capables de développer ceux-ci sans être astreints à une fiscalité injuste et disproportionnée par rapport aux autres contribuables municipaux. La recherche d'un meilleur équilibre fiscal dans le monde municipal est essentielle pour l'avenir des entreprises agricoles et forestières.

Pour les producteurs forestiers, l'État et les municipalités doivent reconnaître la valeur économique de l'aménagement forestier et de la production de bois. Ces activités en forêt sont à la base de l'économie des régions et de l'occupation du territoire. La fiscalité doit en tenir compte.

Dans l'attente d'un régime fiscal reconnaissant l'apport des activités sylvicoles, les propriétaires forestiers doivent utiliser les moyens à leur disposition pour obtenir une évaluation foncière raisonnable et une taxation municipale équitable de leurs lots boisés, et utiliser les outils décrits ci-haut pour réduire leur fardeau fiscal.

Évaluation foncière et taxation municipale : le guide du propriétaire agricole et forestier



POUVOIR NOURRIR
POUVOIR GRANDIR

L'Union des producteurs agricoles