

**MODALITÉS D'APPLICATION
DE LA TAXE SUR LES
IMMEUBLES NON
RÉSIDENTIELS (TINR)**

LES RAISONS

- utilisation des taux variés pour nous permettre d'éviter ou d'atténuer des transferts fiscaux d'une catégorie de contribuables à une autre;
- changement de logiciel de taxation et de perception. Il n'y a plus de marché pour des logiciels récents, compte tenu qu'il ne reste plus que quelques villes au Québec qui utilisent encore la taxe d'affaires.

TABLEAU A

VALEUR COMPARATIVE DU RÔLE D'ÉVALUATION

	2008		2009	
	Valeurs	Taux	Valeurs	Taux
Résiduel	657,218,544	2,08	663,403,857	2,03
6 logements et plus	53,909,706	2,08	53,862,104	2,06
INR	186,293,150	2,08	184,537,039	4,09
IND	282,232,900	2,1385	282,232,900	4,07
Vacant	2,784,600	2,08	2,922,400	2,03
	1,182,438,900		1,186,958,300	
Taxe d'affaires				
Valeur locative	73,728,700	11,65 %	0,00	0,00

TABLEAU B

REVENUS COMPARATIFS PAR CATÉGORIE

		2008	2009		
Résiduel		13,670,145	13,467,098	(203,047)	
Taxe d'eau		287,800	935,350	647,550	
		13,957,945	14,402,448	444,503	3,1 %
6 logements et plus		1,121,321	1,109,559	11,762	1 %
INR	F	3,874,897	7,547,564	299,527	
	A	3,373,140		(317,527)*	- 0,02 %
		7,248,037		18,000	
IND	F	6,035,550	11,486,879	235,077	2,1 %
	A	5,216,252			
		11,251,802			
Vacant		57,919	59,324	1,405	2,4 %

* Vacant : 3,407,000 x 80 % x 11,65 % = 317,527

COMPRENDRE LES DIFFÉRENCES

a) Taxe d'affaires

- la taxes d'affaires est imposée sur toute personne inscrite au *rôle de la valeur locative*, sur la base du *loyer brut du lieu d'affaires*;
- pour être inscrit au *rôle de valeur locative*, il faut exercer une activité économique ou administrative en matière de finance, de commerce, d'industrie ou de service, un métier, un art, une profession ou toute autre activité constituant un moyen de profit, de gain ou d'existence, sauf un emploi ou une charge. L'activité peut l'être à des fins lucratives ou non;
- la taxe d'affaires est imposée à *l'occupant* de chaque *lieu d'affaires* selon un taux fixé par règlement (11,65 %).

b) Taxe sur les immeubles non résidentiels (TINR)

- la TINR est imposée sur la *valeur foncière* de l'immeuble utilisé à des fins non résidentielles, à l'exception des fermes et des terrains non exploités;
- la TINR est incluse au compte de taxes du *propriétaire* de l'immeuble. L'obligation de payer la taxe revient au propriétaire plutôt qu'à l'occupant;
- lorsque l'unité d'évaluation n'est pas entièrement utilisée à des fins non résidentielles, on calcule la taxe selon un *pourcentage* fixé par règlement du ministère des Affaires municipales;
- Il est possible de rembourser des montant de la TINR lorsque le taux d'inoccupation excède de 20 % le taux moyen d'inoccupation. Ce genre de *dégrèvement* oblige la Municipalité de tenir à jour les vacances et donc, par conséquent, l'occupation des locaux (*Loi sur la fiscalité municipale, article 244, alinéa 3*).

b) Calcul de la taxe

AFFAIRE = VALEUR LOCATIVE x TAUX (11,65 %)

INR = VALEUR FONCIÈRE x TAUX (4,09 du 100 \$)

OBJECTIFS POURSUIVIS

- transfert d'un champ fiscal (valeur locative) sur une *base de taxation déjà utilisée* pour le secteur résidentiel (valeur foncière);
- maintien du *même niveau de revenus* provenant de l'ensemble des commerces et des industries;
- facilite le recouvrement de taxes étant donné le caractère foncier de cette taxe réduisant pour l'ensemble des contribuables le *fardeau des mauvaises créances* antérieurement lié à la taxe d'affaires. Effectivement, le propriétaire de l'immeuble devient le percepteur de cette taxe pour la Ville, comme par exemple la perception de la TPS et de la TVQ.

AVANTAGES DE LA TAXE SUR LES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS (TINR)

- simplifie l'application de *l'ouverture de l'usage commercial* que l'on fait dans le secteur résidentiel;
- taxe basée sur *l'évaluation municipale* comme la taxe résidentielle;
- moins d'exemptions ou de particularités applicables;
- application massive de la TINR;
- répartition de la TINR assumée par le propriétaire de l'immeuble impliquant moins d'intervenants pour la Municipalité;
- permet de taxer certains immeubles publics exemptés pour la taxe d'affaires;
- élimine les problèmes liés à l'équité des valeurs locatives, considérant que le ministère des Affaires municipales lui-même utilise maintenant la même médiane pour les rôles locatif et foncier.

RESPONSABILITÉ ACCRUE DU PROPRIÉTAIRE

■ IMPACT ??

doit être exigé par le *propriétaire* à l'occupant du local.

■ COMMENT ??

Il n'y a pas de bonne façon. Il suffit d'en trouver une qui soit juste et équitable :

1. le propriétaire peut la percevoir par le biais du *bail* (entente entre le propriétaire et le locataire à intervenir);
2. le même montant que l'an passé calculé sur la valeur locative;
3. au prorata d'occupation.

RESPONSABILITÉ ACCRUE DU PROPRIÉTAIRE / suite...

- POURQUOI ??
- les taxes reliées à l'évaluation foncière sont la responsabilité du *propriétaire de l'immeuble* au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale*;
- pour réduire la difficulté de *perception des taxes* reliée aux commerçants s'installant à court terme dans un endroit donné.

MODÈLE DE COMPTE DE TAXES

<p>Pour l'année 2009</p> <p>AVIS D'ÉVALUATION</p> <p>ORGANISME MUNICIPAL RESPONSABLE DE L'ÉVALUATION</p> <p>Ville de Baie-Comeau</p> <p>DOLE NUMÉRIQUE: 2007-2008-2009 DATE DE L'AVIS: 2009-02-09</p> <p>entièrement aux dispositions prévues par la Loi sur la fiscalité municipale (art. 31), cet avis a pour but de vous informer des principes fondamentaux qui gouvernent votre propriété et qui sont inscrits au rôle d'évaluation fiscale de la municipalité identifiée ci-dessus. Une application à vous informer des modalités qui s'appliquent et vous devez faire connaitre une omission ou une inexactitude existante avec voscriptures, lesquelles sont en vigueur pendant les trois années d'application de la loi.</p> <p>UNITÉ D'ÉVALUATION</p> <p>INTÉRIEURE: 4 445.90 Mètres carrés</p> <p>PROPRIÉTAIRE</p> <p>BAIE-COMEAU QC</p> <p>Cet avis s'adresse à la fois aux propriétaires identifiés ci-dessus et à d'autres personnes également inscrites comme propriétaires au rôle d'évaluation.</p> <p>EXPLOITATION AGRICOLE ENREGISTRÉE: NON</p> <p>OMBRÉ EN ZONE: N/A CÉLÈBRE: N/A VÉRIFIÉE ZONE DE LA E: N/A ALÉUR DU BÂTIMENT A.E. ZONE: N/A</p> <p>CERTIFICAT</p> <p>*DE CERTIFICAT: N/A MOTIF DE CET AVIS: N/A</p> <p>ÉVALUATION</p> <p>ALÉUR INSCRITE: 130 000 TERRAIN: 29 900 BÂTIMENTS: 159 900 ALÉUR TOTALE: 159 900 DATE DU DÉPÔT: 2006-09-15</p> <p>RÉPARTITION FISCALE DE LA VALEUR</p> <p>DATE DU MARCHÉ: 2005-07-01 PROPORTION A DÉMANDER: 100 % VALEUR UNIFORMISÉE: 159 900</p> <p>CATÉGORIES D'IMMEUBLE</p> <p>IMMEUBLE NON RÉSIDENTIEL: OUI ERRAN VAGUE DESSERVI: NON</p> <p>AUTRES INDICATIONS</p> <p>UNITÉ EST VISÉE À L'ARTICLE 244.51 DE LA LOI: NON L'UNITÉ EST VISÉE À L'ARTICLE 244.52 DE LA LOI: NON</p> <p>POUR DEMANDER UNE RÉVISION</p> <p>1. Être faite sur le formulaire prescrit à cette fin (voir verso); 2. Être déposée à l'endroit ci-dessus indiqué ou y être envoyée par courrier recommandé; 3. Être accompagnée de la somme d'argent indiquée ci-dessus.</p> <p>ATE LIMITE: NON APPLICABLE ADRESSE DE L'ENDROIT DÉTERMINÉ POUR DÉPOSER UNE DEMANDE DE RÉVISION: N/A</p> <p>MONTANT À JOINDRE: N/A RÉFÉRENCE AU RÉGLEMENT: N/A</p> <p>VOIR VERSO POUR PLUS DE DÉTAILS CONCERNANT LES RENSEIGNEMENTS CI-DESSUS INSCRITS ET VOS DROITS DE RECOURS CONCERNANT L'ÉVALUATION</p>	<p>Pour l'année 2009</p> <p>COMPTE DE TAXES MUNICIPALES</p> <p>MUNICIPALITÉ LOCALE: Ville de Baie-Comeau NO DE DOSSIER: N/A</p> <p>ADRESSE DE L'UNITÉ D'ÉVALUATION INSCRITE AU RÔLE: N/A PÉRIODE D'IMPOSITION: 1 Janvier 2009 au 31 Décembre 2009</p> <p>DÉBITEUR DU COMPTE</p> <p>Votre propriétaire(s) sur l'avis d'évaluation ci-dessus pour connaître les (débiteur(s) du compte</p> <p>NOM DU CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE: N/A N° DU PRÊT: N/A</p> <p>DÉTAIL DES TAXES</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TAXE</th> <th>RÉFÉRENCE</th> <th>ASSIÈTE</th> <th>QUANTITÉ DE BASE</th> <th>TALIX</th> <th>% DU TALIX</th> <th>MONTANT</th> <th>COEFF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Taux varié - Non résidentiel</td> <td>2008-758</td> <td>Évalué</td> <td>159900</td> <td>4.09</td> <td>100.00</td> <td>6 539.91</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>Eau -</td> <td>2008-758</td> <td>Autre</td> <td>29</td> <td>34.50</td> <td>100.00</td> <td>1 000.50</td> <td>B</td> </tr> </tbody> </table> <p>FRD: + AU FRONTAGE EVA: + DU 100 à DÉVALUATION SUP: + À LA SUPERFICIE FOR: + FOR ATTARRE UNE: + À L'UNITE</p> <p>TALIX TOTAL: 7 540.41 ARRIÈRES: 0.00 INTÉRÊTS: 0.00 PÉNALITÉ: 0.00 MONTANT CÔ: 7 540.41</p> <p>VOIR AU VERSO POUR LA SIGNIFICATION DES COEFFS</p> <p>ÉCHÉANCES DES VERSEMENTS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DATE</th> <th>MONTANT</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2009-03-11</td> <td>2 513.47</td> </tr> <tr> <td>2009-06-10</td> <td>2 513.47</td> </tr> <tr> <td>2009-09-10</td> <td>2 513.47</td> </tr> </tbody> </table> <p>REMARQUES</p> <p>COMPTÉ DE TAXES MUNICIPALES 2009. Le taux d'intérêt est de dix pour cent (10 %) l'an, majoré d'une pénalité de 0,5 % du principal impayé par mois de retard, jusqu'à concurrence de cinq pour cent (5 %) par année.</p> <p>LIEU DE PAIEMENT</p> <p>Ville de Baie-Comeau 19, avenue Marquette Baie-Comeau (Québec) G4Z 1K5</p> <p>NOTE: Si vous désirez un reçu, vous devez nous en faire la demande.</p> <p>IMPORTANT: JOINDRE À CHAQUE VERSEMENT LE COUPON</p> <p>VOIR VERSO POUR PLUS DE DÉTAILS CONCERNANT LA TAXATION ET LES MODALITÉS DE PAIEMENT DE VOTRE COMPTE DE TAXES MUNICIPALES.</p>	TAXE	RÉFÉRENCE	ASSIÈTE	QUANTITÉ DE BASE	TALIX	% DU TALIX	MONTANT	COEFF	Taux varié - Non résidentiel	2008-758	Évalué	159900	4.09	100.00	6 539.91	C	Eau -	2008-758	Autre	29	34.50	100.00	1 000.50	B	DATE	MONTANT	2009-03-11	2 513.47	2009-06-10	2 513.47	2009-09-10	2 513.47	<p>Ville de Baie-Comeau</p> <p>LIEU DE PAIEMENT</p> <p>Ville de Baie-Comeau 19, avenue Marquette Baie-Comeau (Québec) G4Z 1K5</p> <p>SITUATION</p> <p>1</p> <p>ÉCHÉANCE</p> <p>ANNÉE MOIS JOUR 2009 03 11</p> <p>TAXES = G = 2 179.97 TAXES = R = 333.50 TAXES = U = N/A ARRIÈRES INTÉRÊTS PÉNALITÉ 0.00 TOTAL DU 2^o VERSEMENT 2 513.47 MONTANT VERSÉ N/A</p> <p>VEUILLEZ VOUS INFORMER DU MONTANT DES INTÉRÊTS SI VOTRE PAIEMENT DOIT NOUS PARVENIR APRÈS LA DATE D'ÉCHÉANCE. SI VOUS PAYEZ PAR CHÈQUE, VEUILLEZ INSCRIRE LE NO DE DOSSIER POUR PAIEMENT AU VERSO DU CHÈQUE.</p>	<p>Ville de Baie-Comeau</p> <p>LIEU DE PAIEMENT</p> <p>Ville de Baie-Comeau 19, avenue Marquette Baie-Comeau (Québec) G4Z 1K5</p> <p>SITUATION</p> <p>2</p> <p>ÉCHÉANCE</p> <p>ANNÉE MOIS JOUR 2009 06 10</p> <p>TAXES = G = 2 179.97 TAXES = R = 333.50 TOTAL DU 2^o VERSEMENT 2 513.47 MONTANT VERSÉ N/A</p> <p>VEUILLEZ VOUS INFORMER DU MONTANT DES INTÉRÊTS SI VOTRE PAIEMENT DOIT NOUS PARVENIR APRÈS LA DATE D'ÉCHÉANCE. SI VOUS PAYEZ PAR CHÈQUE, VEUILLEZ INSCRIRE LE NO DE DOSSIER POUR PAIEMENT AU VERSO DU CHÈQUE.</p>	<p>Ville de Baie-Comeau</p> <p>LIEU DE PAIEMENT</p> <p>Ville de Baie-Comeau 19, avenue Marquette Baie-Comeau (Québec) G4Z 1K5</p> <p>SITUATION</p> <p>3</p> <p>ÉCHÉANCE</p> <p>ANNÉE MOIS JOUR 2009 09 10</p> <p>TAXES = G = 2 179.97 TAXES = R = 333.50 TOTAL DU 2^o VERSEMENT 2 513.47 MONTANT VERSÉ N/A</p> <p>VEUILLEZ VOUS INFORMER DU MONTANT DES INTÉRÊTS SI VOTRE PAIEMENT DOIT NOUS PARVENIR APRÈS LA DATE D'ÉCHÉANCE. SI VOUS PAYEZ PAR CHÈQUE, VEUILLEZ INSCRIRE LE NO DE DOSSIER POUR PAIEMENT AU VERSO DU CHÈQUE.</p>
TAXE	RÉFÉRENCE	ASSIÈTE	QUANTITÉ DE BASE	TALIX	% DU TALIX	MONTANT	COEFF																													
Taux varié - Non résidentiel	2008-758	Évalué	159900	4.09	100.00	6 539.91	C																													
Eau -	2008-758	Autre	29	34.50	100.00	1 000.50	B																													
DATE	MONTANT																																			
2009-03-11	2 513.47																																			
2009-06-10	2 513.47																																			
2009-09-10	2 513.47																																			

PROCESSUS

Extraits du Règlement concernant la taxation 2009

Article 8.1	Le dégrèvement est accordé au débiteur si le pourcentage moyen d'inoccupation de l'unité pour la période de référence excède 20 % et si cette unité est vacante depuis plus de six mois consécutifs se terminant dans la période de référence.
Article 8.5 et	<p>Tout débiteur qui a droit à un dégrèvement doit fournir par écrit, à la trésorière de la Municipalité, le formulaire joint au présent règlement comme annexe B pour en faire partie intégrante et qui se décrit comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) numéro de matricule; b) nom et adresse du débiteur de la taxe; c) identification de l'unité; d) identification des locaux vacants, superficie des locaux vacants, superficie totale de l'immeuble, durée des vacances pour chacun des locaux vacants; e) motif de la vacance pour chacun des locaux vacants (joindre la correspondance ou des baux montrant la vacance de chacun des locaux vacants).

PROCESSUS / suite...

Extraits du Règlement concernant la taxation 2009

Article 8.7	Lorsqu'une unité d'évaluation ou un local de celle-ci commence à être occupé, cesse de l'être ou change d'occupant, le débiteur de la taxe doit, dans les trente (30) jours, en donner un avis écrit à la trésorière de la Municipalité; à défaut, le débiteur perd le droit au dégrèvement.
Article 8.6	Les renseignements et documents requis doivent être reçus au plus tard le 1 ^{er} avril 2010; à défaut, aucun dégrèvement n'est accordé.
Article 8.8	Le refus par le débiteur de la taxe de fournir à la Municipalité un renseignement requis ou de permettre l'accès aux lieux concernés pour vérification entraîne déchéance du droit au dégrèvement.
Article 8.4 et	Dans les cent vingt (120) jours qui suivent la fin de l'exercice financier pour lequel le taux particulier de la taxe foncière générale de la catégorie des immeubles non résidentiels est imposé, la trésorière de la Municipalité doit calculer le dégrèvement auquel le débiteur en titre, à la date de l'établissement du dégrèvement, a droit à la suite de l'obtention des documents et renseignements prescrits.

PROCESSUS / suite...

Extraits du Règlement concernant la taxation 2009

Article 8.9	Dans les trente (30) jours de la date limite mentionnée à l'article 8.6, la trésorière procède au paiement des dégrèvements aux débiteurs qui y ont droit. Aucun intérêt ne s'ajoute à ce remboursement.
Article 8.2	<p>Constitue un local non résidentiel toute partie d'une unité d'évaluation qui fait l'objet d'un bail distinct auquel est partie le propriétaire, est destinée à faire l'objet d'un tel bail, est occupée de façon exclusive par le propriétaire ou est destinée à être ainsi occupée par lui et qui est, soit un immeuble non résidentiel autre qu'un immeuble compris dans une exploitation agricole enregistrée conformément à un règlement adopté en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (L.R.Q., c. M-14), soit un immeuble résidentiel visé au premier alinéa de l'article 244.31 de la Loi sur la fiscalité municipale.</p> <p>Est réputé vacant un local qui est inoccupé et qui est, soit offert sur le marché en vue d'une location immédiate, soit dans un état impropre à l'occupation, soit l'objet de travaux empêchant son occupation, soit l'objet d'un bail dont l'exécution n'est pas commencée. Pour l'application du présent alinéa, la location ne comprend pas la sous-location ni la cession de bail.</p>

PROCESSUS / suite...

Extraits du Règlement concernant la taxation 2009

<p>Article 8.2 / suite...</p>	<p>Est réputée vacante une unité d'évaluation qui est inoccupée et qui est, soit mise en vente ou offerte en location sur le marché en vue d'une occupation immédiate, soit dans un état impropre à l'occupation, soit l'objet de travaux qui empêchent son occupation, soit l'objet d'un bail dont l'exécution n'est pas commencée.</p>
<p>et</p>	<p>Aucun dégrèvement n'est accordée pour une unité ou un local dont l'usage n'est pas conforme à la réglementation d'urbanisme de la Municipalité. L'utilisation d'un local inoccupé à des fins d'entreposage temporaire rend caduques les présentes dispositions de dégrèvement.</p>
<p>Article 8.3</p>	<p>La période de référence est du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'exercice financier en cours.</p> <p>Pour avoir droit au dégrèvement, le pourcentage moyen d'inoccupation d'une unité doit excéder 20 % et le droit au dégrèvement est calculé de la façon suivante :</p> <p style="padding-left: 40px;">« Valeur de l'unité selon le rôle d'évaluation x pourcentage de taxation applicable à l'unité x (taux INR – taux résiduel) x (pourcentage d'inoccupation – 20 %) ÷ par 52 x le nombre de semaines d'inoccupation ».</p>

DÉGRÈVEMENT

EXEMPLE

Évaluation foncière :	159 900		
	2008	2009	
Compte de taxes			
Foncier	3 325,92		
Affaires	2 982,40		
	6 308,32		
TINR		6 539,91	
	6 308,32	6 539,91	231,59

DÉGRÈVEMENT / suite...

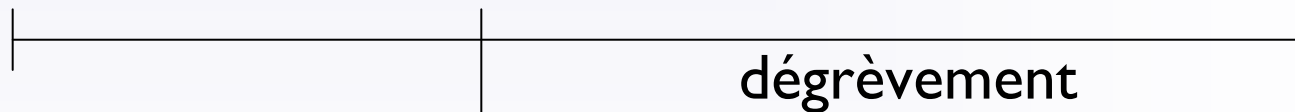
EXEMPLE A

LIBRE DEPUIS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2008

01-09-2008

01-01-2009

31-12-2009



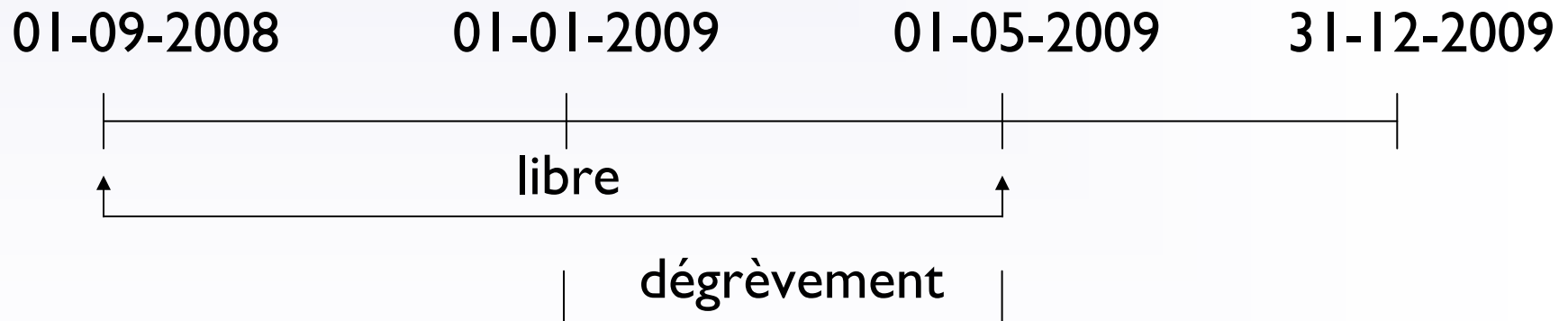
$$159,900 \times 100 \% \times (4,09 - 2,03) / 100 \times \\ (100 \% - 20 \%) \div 52 \times 52 = 2\,635,15$$

DÉGRÈVEMENT / suite...

EXEMPLE B

LIBRE DEPUIS LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2008

LOUER À PARTIR DU 1^{ER} MAI 2009



$$159,900 \times 100 \% \times (4,09 - 2,03) / 100 \times$$

$$(100 \% - 20 \%) \div 52 \times 17 = 861,49$$