



L'importance d'une bonne gestion fiscale

Marc-Alexandre Beauchesne
et
Louis Poirier, BAA, AACI

Bon matin et bienvenue!

Quand tu te lèves le lendemain de la fête de l'ATEFQ et que tu regardes ton Snapchat comme...



**THE BEST CURE
FOR A HANGOVER
IS BEING UNDER
THE AGE OF 25.**

Principes de base de la fiscalité municipale

- ▶ Rôle d'évaluation (durée de 3 ans)
 - Date de référence: 18 mois avant l'entrée en vigueur
- ▶ LA principale base d'imposition:
 - **La valeur réelle!**

Comment la définir?

La valeur réelle

Article 43, LFM

- ▶ Valeur d'échange sur un marché libre et ouvert
 - Vendeur et acheteur motivés mais pas obligés
 - Parties raisonnablement informées

Article 44, LFM

- ▶ Présument que chaque unité d'évaluation est susceptible de faire l'objet d'une vente.
 - Prix que le propriétaire paierait en tant qu'acheteur et vendeur

La valeur réelle (suite)

Article 45, LFM

- ▶ Prix considérant les avantages et désavantages
 - en les considérant de façon objective

Article 45.1, LFM

- ▶ Le vendeur est réputé détenir tous les droits du locataire
 - Le faisceau des droits
 - Pour l'application des articles 43 à 45, LFM

Fonctionnement de la taxe foncière

- Le taux global de taxation est basé sur:
 - Les coûts des services municipaux
 - L'assiette fiscale



$$\text{Taux global de taxation} = \frac{\text{Coût des services municipaux}}{\text{assiette fiscale}}$$

Principes de base en fiscalité municipale

Régime d'impôt foncier à taux variés

- ▶ Catégories d'immeubles à Joliette:
 - Résiduelle (résidentiel et autres)
 - Immeubles non résidentiels
 - Immeubles industriels
 - Immeubles de 6 logements ou plus
 - Terrains vagues desservis
 - Exploitation agricoles enregistrées

Principes de base en fiscalité municipale (suite)

Immeubles exemptés de contribuer à la taxe foncière
(Art. 204, LFM)

- ▶ Quelques exemples:
 - Les infrastructures: Route, autoroute, pont
 - Les immeubles gouvernementaux
 - Les édifices publics: Hôpitaux
 - Les écoles, collèges, universités
 - Les lieux de culte public: Église
 - Les réserves naturelles
 - etc.

Le rôle du conseiller



La bonne gestion fiscale

- ▶ Veiller à l'équité entre les contribuables
 - ▶ Vérifier la cotisation aux coûts des services municipaux
 - ▶ Gestion efficiente de l'immeuble
 - ▶ Augmenter la rentabilité à long terme
-
- ▶ **L'experts doit être indépendant**
 - ▶ Objectif
 - ▶ Neutre et impartial



Importance des taxes foncières

Proportion des charges fiscales par rapport aux dépenses totales

Catégorie: Immeuble à bureaux

Échantillon:	15
Minimum:	24.8%
Maximum:	53.3%
Moyenne:	40.0%
Médiane:	39.1%

Le rôle des conseillers en fiscalité

▶ Fiscalité municipale:

- Informer, guider le client à propos;
 - Informer sur les principes de la fiscalité;
 - Guider le client dans les recours envisageables
- Valider les bases d'imposition et les montants imposés

▶ Audit de baux commerciaux:

- Vérifier la contribution aux charges fiscales du locataire

▶ Expropriation:

- Veiller à ce que l'exproprié reçoivent une indemnité complète

Le rôle des conseillers en fiscalité

- ▶ Validation de la valeur foncière
 - Obtenir les paramètres d'évaluation
 - Inspecter la propriété
 - Étudier le marché
 - Valider la valeur réelle
 - Fournir un avis au client

Si le contribuable veut déposer une demande de révision:

Le rôle des conseillers en fiscalité

- ▶ La demande de révision administrative
 - Déposer le recours dans les délais prescrits
 - Préparer les motifs justifiant une modification
 - Inspecter la propriété avec l'évaluateur municipal
 - Communiquer les renseignements nécessaires
 - Discuter de la valeur réelle
 - Fournir un avis au client suivant la réponse de l'OMRÉ

Advenant une réponse négative:

Le rôle des conseillers en fiscalité

- ▶ Recours devant la section des affaires immobilière du TAQ
 - Déposer une requête
 - Approfondir nos études
 - Rédiger un rapport narratif
 - Présenter de l'expertise au tribunal
- ▶ Entre temps:
 - Conférence préparatoire
 - Option alternative: Séance de conciliation, arbitrage;
 - Règlement à l'amiable

L'audit de baux commerciaux

- ▶ Vérification du respect des clauses d'un bail
 - Pour les locataires
 - Souvent liée aux taxes foncières

- ▶ **3 méthodes d'allocation des charges fiscales**
 - L'évaluation séparée ou d'un compte de taxe distinct;
 - La **part proportionnelle de valeur**;
 - basée sur les paramètres d'évaluation de l'OMRÉ
 - La **part proportionnelle de la superficie** louée.

L'expropriation

- ▶ Acquisition forcée aux fins d'utilités publiques
 - d'un immeuble ou partie de propriété privée
 - d'une servitude
- ▶ Moyennant une indemnité:
 - Valeur d'échange du bien exproprié
 - Considérant les avantages prévus et futurs actualisés
- ▶ But de l'expropriation:
 - Implanter et entretenir des services municipaux
 - Créer des réserves foncières

L'expropriation n'est pas une loterie!

L'expropriation (suite)

- ▶ **Concept de valeur à l'exproprié**
 - Le vendeur n'est pas un vendeur ordinaire
 - La transaction est forcée

- **Valeur du bien exproprié**
 - Valeur marchande du bien;
- **Préjudice lié à l'expropriation**
 - Valeur spéciale;
 - Valeur de convenance;
 - Pertes d'opportunités;
 - Autres préjudices.

L'expropriation (suite)

- ▶ L'entente à l'amiable est toujours la meilleure solution!
Sinon...
- ▶ Procédures judiciaires:
 - Dépôt d'un avis d'expropriation au TAQ
 - Possibilité de contester le droit à l'expropriation
 - Inscription de l'avis au registre foncier
 - Avis d'expropriation aux locataires et occupants
 - Comparution
 - **Offre détaillée de l'expropriant**

L'offre de l'expropriant

L'offre est soit acceptée ou refusée!



- ▶ Si l'offre est refusée;
 - Déposer une réclamation détaillée
 - Demander au TAQ de fixer l'indemnité

Cas réel – Commerce au détail

L'effet d'une augmentation de valeur foncière sur un immeuble de commerces au détail lorsque les ventes au détail sont stagnantes.

Deux variables observées:

- ▶ La valeur foncière augmente subitement
- ▶ Les ventes brutes sont stagnantes

Cas réel – Commerce au détail

Le loyer maximal qu'un locataire peut payer est généralement établi en fonction d'un ratio:

▶ *Ratio des coûts d'occupation* = $\frac{\text{Loyer Brut}}{\text{Ventes Brutes}}$

Inversement le loyer brut maximal

▶ *Loyer brut max* = *Ventes brutes* * *Ratio recherché*

Cas réel – Commerce au détail

Démonstration de l'effet sur le revenus du locateur:

- ▶ Par exemple:
 - Locataire d'une superficie de 5 000 pi²
 - Ventes brutes de 1 000 000\$ par année
 - Le ratio des coûts d'occupation est de 15%
 - Donc le loyer brut maximal payable est
 - *Loyer brut* = 1 000 000\$ * 15% = 150 000\$
 - Représentant un taux locatif brut de 30\$/p.c.

Cas réel – Commerce au détail

Effet sur les loyers à **court** terme

	Loyer original	Loyer révisé
Loyer de base:	20,00 \$	20,00 \$
Loyer additionnel:	10,00 \$	12,00 \$
Loyer brut:	30,00 \$	32,00 \$

Effet sur les loyers à **long** terme

	Loyer original	Loyer renouvelé
Loyer de base:	20,00 \$	18,00 \$
Loyer additionnel:	10,00 \$	12,00 \$
Loyer brut maximal:	30,00 \$	30,00 \$

*dans la mesure que les ventes brutes soient stagnantes ou décroissantes

Cas réel – Immeuble à bureaux

L'importance de faire une vérification diligente!

- Achat d'un immeuble à bureaux pour 14 650 000 \$ en mai 2012.
- Évaluation à 6.8M\$ au rôle 2011-2012-2013
- Au rôle suivant, la valeur foncière augmente à 12 400 000 \$ (rôle 2014-2015-2016)
- Résultat: Les taxes foncières doubles pratiquement.
- Le propriétaire est surpris par la sous performance de son investissement.
- Le consultant n'est pas surpris, mais accepte la valeur foncière!

Cas réel – Immeuble à bureaux (suite)

Analyse de la valeur et du TGA				
Rôle	Revenu Net	Valeur foncière	TGA	Notes:
2011-2012-2013	619,110 \$	6,820,000 \$	9.08%	Selon l'évaluateur municipal
2014-2015-2016	757,100 \$	12,400,000 \$	6.11%	Selon l'évaluateur municipal
2014-2015-2016	582,600 \$	12,400,000 \$	4.70%	TGA incluant l'augmentation des taxes
2017-2018-2019	653,502 \$	13,064,000 \$	5.00%	Position initiale de l'évaluateur
2017-2018-2019	653,502 \$	10,900,000 \$	6.00%	Valeur déposée au prochain rôle

Enfin, tout le monde est content! 😊

Discussion sur le taux global d'actualisation

Cas réel – Vérification des calculs

- ▶ L'évaluateur municipal peut modifier la valeur pour corriger une erreur d'écriture ou de calcul (Art. 174, LFM)

Les erreurs peuvent avoir des conséquences significatives sur les taxes foncières si elles ne sont pas décelées!

Si l'erreur est humaine, j'en connais qui sont très très humain !

Wadbuzz.com

Cas réel – Vérification des calculs

* 61 Bordereau - Réconciliation de la valeur foncière

Valeur du bâtiment selon la méthode du coût:	5 947 580 \$	35%
Valeur selon la méthode du revenu:	<u>15 168 900 \$</u>	65%
Valeur réconciliée pour le bâtiment:	11 941 438 \$	
Valeur du terrain:	5 482 100 \$	
Valeur réconciliée pour le bâtiment:	<u>11 941 438 \$</u>	
Valeur totale:	17 424 000 \$	

Cas réel – Vérification des calculs de l'évaluateur

Correction du calcul de réconciliation de la valeur foncière

Valeur selon la méthode du revenu:	15 168 900 \$	* incluant le terrain
Déduction de la valeur du terrain:	<u>-5 482 100 \$</u>	
Valeur résiduelle au bâtiment:	9 686 800 \$	
Valeur du bâtiment selon la méthode du coût	5 947 580 \$	35%
Valeur résiduelle au bâtiment:	<u>9 686 800 \$</u>	65%
Valeur du bâtiment (35% coût & 65% revenu)	8 378 073 \$	
Valeur du terrain	5 482 100 \$	
Valeur du bâtiment:	<u>8 378 073 \$</u>	
Valeur corrigée:	13 860 200 \$	
Variation de valeur:	<u>-3 563 800 \$</u>	
Économie de taxe sur le rôle triennal:	235 000 \$	

Cas réel – Vérification des taxes imposées

Application erronée de la surtaxe sur les terrains vague desservis

Facture de taxe originale:

<i>Description de la taxe</i>	<i>Base d'imposition</i>	<i>Taux de taxation</i>	<i>Montant</i>
Foncière - Taux non résidentiel:	6,500,001 \$	2.95500 \$	192,075.03 \$
Foncière (a. 244.57 LFM):	6,500,001 \$	0.83330 \$	54,164.51 \$
Service dette - aqueduc, égout:	6,500,001 \$	0.00400 \$	260.00 \$
		Montant total:	246,499.54 \$

Correction de la taxation:

<i>Description de la taxe</i>	<i>Base d'imposition</i>	<i>Taux de taxation</i>	<i>Montant</i>
Foncière - Taux non résidentiel:	6,500,001 \$	2.95500 \$	192,075.03 \$
Service dette - aqueduc, égout:	6,500,001 \$	0.00400 \$	260.00 \$
		Montant total:	192,335.03 \$

Variation de taxe annuelle: -54,164.51 \$

En résumé

- ▶ Base de la fiscalité municipale
- ▶ Rôles des conseillers
 - Fiscalité municipale
 - Audit de baux commerciaux
 - Expropriation
- ▶ Études de cas réel
 - Effet de l'augmentation de la valeur réelle;
 - Dans un centre commercial
 - Dans un immeuble à bureaux
 - Vérification des taxes imposées

Conclusion

- ▶ Vers l'avenir
 - Meilleure collaboration entre les parties
 - Plus grande transparence
 - Uniformisation dans la communication de renseignement

Mène à une saine gestion fiscale!

Pour éviter les impôts fonciers:



En vous remerciant!

Suivez nous sur les réseaux sociaux:



Site internet: www.aecsymmaf.com

Merci pour votre attention!