

RÔLES D'ÉVALUATION FONCIÈRE

PROPERTY ASSESSMENT ROLLS



Compétence et responsabilité

L'évaluation foncière est une compétence d'agglomération. La Ville de Montréal a été désignée comme l'organisme municipal responsable de l'évaluation pour les 16 villes liées de l'agglomération de Montréal. Par conséquent, le mandat de confectionner, de défendre et de tenir à jour les rôles d'évaluation a été confié au Service de l'évaluation foncière (SÉF). Le travail est réalisé en conformité avec la Loi sur la fiscalité municipale et la réglementation pertinente.

Le rôle d'évaluation foncière

Le rôle d'évaluation foncière est un résumé de l'inventaire de tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Il contient des renseignements quantitatifs et qualitatifs et indique la valeur de chaque immeuble, quelle que soit sa nature. En vigueur pendant trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation est d'abord un instrument de partage de la charge fiscale entre les propriétaires fonciers. Il sert également à répartir le financement des dépenses entre différents organismes publics (ex. : communauté métropolitaine).

Le rôle d'évaluation foncière a trois fonctions :

- indiquer les renseignements exigés aux fins de la taxation foncière municipale et scolaire ;
- assurer la transparence de la fiscalité foncière québécoise en permettant à toute personne intéressée d'accéder à ces renseignements ;
- permettre à tout contribuable de comparer les inscriptions relatives à sa propriété avec celles d'autres immeubles semblables.

Source : Gouvernement du Québec

Jurisdiction and responsibility

Property assessment is an agglomeration power. Montréal has been designated as the municipal body responsible for assessment for the 16 cities of the Montréal agglomeration. The Service de l'évaluation foncière (SÉF) has therefore been entrusted with the mandate of producing, defending and updating the assessment rolls. The work is performed in accordance with the Act respecting municipal taxation and the relevant regulations.

The property assessment roll

The property assessment roll is a summary of the inventory of all immovables located in a municipality's territory. It contains quantitative and qualitative information and indicates the value of each immovable, regardless of its nature. In force for three municipal fiscal years, the assessment roll is primarily an instrument for sharing the tax burden among property owners. It also serves to allocate the funding of expenditures among different public bodies (e.g. metropolitan community). The assessment roll has three functions:

- indicate the information required for municipal and school taxation purposes
- ensure the transparency of Québec property taxation by allowing any interested person to access this information
- allow any taxpayer to compare the entries related to his or her property with those of other similar immovables

Source: Gouvernement du Québec

Les plus récents rôles d'évaluation ont été déposés le 11 septembre 2019. Ils seront en vigueur du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2022. À moins de modifications apportées à la propriété, la valeur réelle inscrite au rôle sera la même pour les trois années.

Les rôles d'évaluation foncière peuvent être consultés en ligne à montreal.ca, à votre hôtel de ville ou bureau d'arrondissement ainsi qu'aux bureaux du SÉF.

L'évaluation de votre propriété n'est pas le seul élément pris en compte pour établir le montant de la taxe foncière. Le budget municipal, établi en fonction du coût des services et des besoins de la population, a aussi un impact sur le taux de taxation. Il n'est donc pas possible de déterminer le montant des taxes à payer au moment du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation.

Valeur d'une propriété

La valeur inscrite au rôle correspond à la valeur réelle de votre propriété, soit sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence. Autrement dit, il s'agit du prix le plus probable que pourrait payer un acheteur pour votre propriété. Pour déterminer la valeur réelle d'une propriété, l'évaluateur tient compte des conditions du marché immobilier telles qu'elles existaient dix-huit mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation. Pour le rôle 2020-2021-2022, cette date correspond au 1^{er} juillet 2018.

Trois méthodes d'évaluation peuvent être utilisées par l'évaluateur :

- **Méthode du coût**

coût de remplacement à l'état neuf du bâtiment, duquel on soustrait toute forme de dépréciation et auquel on ajoute la valeur marchande du terrain ;

The most recent assessment rolls were deposited on September 11, 2019. They will be in force from January 1, 2020 to December 31, 2022. Unless modifications are made to the property, the actual value entered on the roll will be the same for all three years. The property assessment rolls may be consulted online at montreal.ca, at your city hall or borough office and at the offices of the SÉF.

Your property's assessment is not the only factor involved in setting the property tax amount. The municipal budget, established according to the cost of services and the population's needs, also has an impact on the tax rate. It is therefore impossible to determine the amount of taxes to pay at the time when a new assessment roll is deposited.

Property value

Your property's value on the assessment roll is its actual value, meaning its exchange value in a free and open market. In other words, this is the price a buyer is most likely to pay for your property in a "willing seller/willing buyer" transaction. To determine a property's actual value, the assessor considers the conditions of the real estate market as they were 18 months prior to the date that the property assessment roll came into force. For the 2020- 2021-2022 roll, this date corresponds to July 1, 2018.

Three assessment approaches may be used by the assessor:

- **Cost approach**

new replacement cost of the building, from which any form of depreciation is subtracted and to which the market value of the land is added.

- **Méthode de comparaison**

comparaison des ventes d'immeubles similaires en procédant aux ajustements appropriés pour tenir compte des différentes caractéristiques de chacune des propriétés ;

- **Méthode du revenu**

actualisation des revenus nets d'exploitation, normalisés au taux découlant du marché d'immeubles du même type qui ont été vendus. Dans le cas des propriétés résidentielles, les principaux facteurs qui déterminent la valeur sont : la localisation, la superficie du terrain, la dimension et l'âge du bâtiment, rectifié pour tenir compte de toute rénovation ou de tout ajout majeur, la qualité de la construction.

Dans le cas des propriétés résidentielles, les principaux facteurs qui déterminent la valeur sont : la localisation, la superficie du terrain, la dimension et l'âge du bâtiment, rectifié pour tenir compte de toute rénovation ou de tout ajout majeur, la qualité de la construction.

Tenue à jour du rôle d'évaluation foncière

La Loi sur la fiscalité municipale prévoit que le rôle doit être modifié pour tenir compte des nouvelles constructions ou des rénovations et modifications apportées aux bâtiments ou à toute autre information inscrite au rôle. La tenue à jour du rôle consiste donc en l'ensemble des opérations nécessaires pour maintenir à jour les renseignements qui sont inscrits au rôle d'évaluation. Ainsi, l'évaluateur modifie le rôle pour tenir compte, entre autres, des circonstances suivantes : le changement de propriétaire ; la subdivision ou le regroupement d'un terrain ; la construction, la démolition ou la destruction d'un bâtiment ; l'amélioration d'un bâtiment existant.

Source : Gouvernement du Québec

- **Comparison approach**

comparison of sales of similar properties, making the appropriate adjustments based on their differences with the assessed property.

- **Income approach**

capitalizing the net operating income of an immovable at a rate stemming from similar properties that have been sold. In the case of residential properties, the main factors that determine the value are: the location; the land area; the size and age of the building, rectified to account for any major renovation or addition; and the quality of construction.

In the case of residential properties, the main factors that determine the value are: the location; the land area; the size and age of the building, rectified to account for any major renovation or addition; and the quality of construction.

Updating the property assessment roll

The Act respecting municipal taxation provides that the roll must be amended to account for new construction or renovations or modifications made to the buildings or any other information entered on the roll. Updating the roll therefore consists of the set of operations necessary to update the information entered on the assessment roll. The assessor shall alter the roll to account for the following: change of owner; subdivision or combination of a lot; construction, demolition or destruction of a building; and improvement of an existing building.

Source : Gouvernement du Québec

La mise à jour des modifications effectuées est rétroactive à la date où est survenu l'événement ou à la date de fin des travaux, sans toutefois excéder l'exercice financier précédant l'année courante.

Seuls les propriétaires dont la valeur de l'immeuble est révisée sont informés des changements, et ce, par l'envoi d'un avis de modification.

Contestation de l'évaluation

Tout propriétaire peut demander une révision de la valeur ou de toute autre donnée inscrite au rôle pour sa propriété. Pour contester, il faut qu'il y ait des motifs sérieux de croire que la valeur de l'immeuble, ou toute autre information relative à ce dernier, ne reflète pas la réalité. Pour ce faire, il faut remplir le formulaire Demande de révision du rôle d'évaluation foncière.

Des frais non remboursables et des délais de prescription s'appliquent.

À compter du dépôt des rôles d'évaluation foncière 2020-2021-2022, **vous avez jusqu'au 30 avril 2020 (date limite)** pour déposer une demande de révision administrative des données inscrites au nouveau rôle.

Changes made to the roll are retroactive to the date the event occurred or the date on which the work was completed, without extending beyond the beginning of the previous fiscal year.

Only the owners for whom the property value is revised are informed of the changes via a notice of alteration.

Contesting the assessment

Any owner may apply for a review of the value or of any other data entered on the roll for his or her property. To contest, the owner must have solid grounds to believe that the value of the immovable, or any other information related to it, does not reflect the reality. To request such a review, the owner must complete the form Application for review of the real estate assessment roll.

Non-refundable fees and prescription periods apply.

Effective from the deposit of the 2020-2021-2022 property assessment rolls, you have until April 30, 2020 (deadline) to file an application for administrative review of the data entered on the new roll.

Nous joindre

Téléphone : 514 280-3825

En personne ou par la poste :

Service de l'évaluation foncière
255, boulevard Crémazie Est, bur. 600
Montréal (Québec) H2M 1L5

Service de l'évaluation foncière
1868, boulevard des Sources, bur. 500
Pointe-Claire (Québec) H9R 5R2

Contact us

Telephone: 514-280-3825

In person or by mail:

Service de l'évaluation foncière
255 Crémazie Boulevard East, suite 600
Montréal, QC H2M 1L5

Service de l'évaluation foncière
1868 Des Sources Boulevard, suite 500
Pointe-Claire, QC H9R 5R2