

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

Été 2022



TABLE DES MATIÈRES

Mise en contexte	6
Les objectifs du guide	7
Mise en garde	8
Remerciements	8
FONDEMENTS DE LA FISCALITÉ MUNICIPALE	9
L'ÉVALUATION FONCIÈRE.....	10
Définitions	10
Rôle du professionnel	11
Rôle du propriétaire	12
Rôle d'évaluation	12
Confection, correction et mise à jour.....	12
Équilibrage du rôle.....	13
Méthodes d'évaluation.....	14
Évaluation des terres agricoles.....	14
Évaluation des lots boisés	16
Évaluation des bâtiments agricoles	17
Évaluation des ouvrages.....	18
TAXATION MUNICIPALE	19
Le budget municipal	19
Principe de taxation	20
Taux de taxes variés (taux particuliers).....	20
Plafond de la valeur imposable	21
Types de taxation.....	21
Catégorie des immeubles agricoles	22
Catégorie des immeubles forestiers	22
Catégorie résiduelle (taux de base).....	23

Catégorie des terrains vagues desservis.....	23
Tarification	23
Compte de taxes.....	24
PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES AGRICOLES	25
Conditions d’admissibilité et exceptions.....	26
Zonage agricole	26
Enregistrement au MAPAQ.....	26
Paiement de la cotisation exigible à l’UPA.....	28
Écoconditionnalité	29
Calcul du remboursement.....	29
Taxes visées	29
Niveaux de crédit de taxes.....	29
Location de terres.....	30
Exceptions, révision et contestation	30
Exceptions.....	30
Révision et contestation d’une décision du MAPAQ refusant ou révoquant l’enregistrement.....	31
Révision et contestation d’une demande de participation au Programme de crédit de taxes foncières agricole.....	31
REMBOURSEMENT DES TAXES FONCIÈRES DES PRODUCTEURS FORESTIERS.....	32
Conditions d’admissibilité	32
Remboursement	33
RÉVISION ET CONTESTATION DU RÔLE D’ÉVALUATION.....	33
Terres en culture	34
Érablières	35
Boisés.....	35
Bâtiments agricoles et ouvrages divers (silos et fosses).....	36
Correction d’office	36
Rencontre avec l’évaluateur.....	36
Révision administrative.....	38

Délais pour agir	38
Formalités	38
Contestation au Tribunal administratif du Québec.....	39
ACTIONS COLLECTIVES ET SYNDICALES.....	40
Un exemple inspirant.....	41
CONCLUSION.....	42

Mise en contexte

Au Québec, on dénombre environ 90 000 unités d'évaluation visant des exploitations agricoles enregistrées. De plus, plus d'une centaine de milliers d'unités d'évaluation visent les quelque 130 000 propriétaires de boisés. Depuis plusieurs années, les producteurs agricoles et forestiers 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 sur la rentabilité des entreprises agricoles et forestières et sur le Programme de crédit de taxes foncières agricoles (le Programme). 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 les données du bulletin Transac-TERRES de La Financière agricole du Québec, la valeur moyenne des terres en culture a plus que triplé entre 2010 et 2019. Parallèlement, l'augmentation moyenne des taxes foncières imposées aux lots boisés québécois est estimée à 204 % entre 1999 et 2019 selon la Fédération des producteurs forestiers du Québec (FPFQ).

Ces hausses de taxes foncières, liées majoritairement à 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 des biens immobiliers et la taxation foncière. 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 (UPA) demande la révision du régime fiscal municipale au Québec afin de limiter le fardeau fiscal foncier des entreprises agricoles. Pour sa part, la FPFQ revendique l'établissement d'un régime fiscal qui encourage l'aménagement forestier et la récolte du bois.

Les objectifs du guide

La confection du rôle d'évaluation foncière, la fixation des taux de taxation municipale et le droit de contester l'évaluation des propriétés agricoles sont principalement prévus à la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM)¹, à la *Loi sur les cités et villes* (LCV)² et dans le Code municipal (CM)³. Ce cadre légal permet à un producteur agricole ou forestier d'influencer la fiscalité foncière de sa propriété dans certaines circonstances et sous certaines conditions.

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.

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.

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 de 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 ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) et le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP) publiées sur le site du gouvernement du Québec au www.mamh.gouv.qc.ca, au www.mapaq.gouv.qc.ca et au www.mffp.gouv.qc.ca.

¹ *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q. c. F-2.1.

² *Loi sur les cités et villes*, L.R.Q. c. C-19.

³ Code municipal, L.R.Q. c. C-27.1.

Mise en garde

Les informations dans ce document sont à jour au 1^{er} novembre 2022. Ce guide n'est pas une opinion juridique; 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

La version initiale de ce guide a été réalisée par la Direction des affaires juridiques (DAJ) de l'UPA. Il s'inspire largement du guide du propriétaire forestier réalisé en 2015 par la FPFQ. Nous les remercions de leur contribution.

La révision du guide en 2022 est le fruit de la collaboration entre la Direction des affaires juridiques (DAJ) et la Direction recherches et politiques agricoles (DREPA) de l'UPA ainsi que de la Fédération des producteurs forestiers du Québec. La partie portant sur l'évaluation foncière a été révisée par monsieur Luc Vaillancourt, évaluateur agréé de la firme Sylvestre Leblond et Associés que nous remercions sincèrement.

Bonne lecture!

FONDEMENTS DE LA FISCALITÉ MUNICIPALE

L'encadrement général de la fiscalité municipale est contenu dans différentes lois. En résumé, 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 LFM, mais également par la LCV et le CM.

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 le rôle d'évaluation foncière*⁴, lequel rend l'application du Manuel d'évaluation foncière du Québec (Manuel) obligatoire⁵.

Au Québec, il y a environ 200 organismes municipaux responsables de l'évaluation (OMRE). 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 régissant cette profession.

La fiscalité municipale est basée sur cinq grands principes :

1. L'autonomie financière : le financement des municipalités repose principalement sur des sources de revenus autonomes et elles ont la latitude de déterminer l'utilisation de ses sources 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.

⁴ F-2.1, r.13.

⁵ Article 2 du *Règlement sur le rôle d'évaluation foncière*.

L'ÉVALUATION FONCIÈRE

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 (MRC) 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 les méthodes établies par le MAMH.

Définitions

Afin de comprendre la fiscalité municipale, il convient d'en définir les 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 constituée⁶. 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 civil du Québec⁷ et tout meuble attaché à celui-ci.

« Terrain » : ce terme n'est pas défini à la Loi. Le sens juridique s'applique, c'est-à-dire une « étendue de terre⁸ ».

« 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 »⁹.

« Propriétaire » : la personne qui détient le droit de propriété sur un immeuble¹⁰.

« Rôle » : le rôle d'évaluation d'une municipalité¹¹ lequel est, selon le MAMH, 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 par un centre de service scolaire sur un immeuble¹².

⁶ Article 34, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁷ 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. »

⁸ Hubert Reid, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 2e éd. Wilson & Lafleur, 2001, Montréal, p. 548.

⁹ Hubert Reid, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 2e éd. Wilson & Lafleur, 2001, Montréal, p. 345.

¹⁰ Article 1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹¹ Article 1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹² Article 1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

« 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 probable 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 raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier¹³.

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 LFM et aux divers règlements, notamment le *Règlement sur le rôle d'évaluation foncière* précité et suivre les directives du Manuel qui encadre, de façon spécifique, la confection et la mise à jour du rôle d'évaluation. En évaluant un immeuble, l'évaluateur pose un jugement professionnel sur l'unité d'évaluation concernée. Pour établir la valeur de chacun des immeubles, il tient compte de plusieurs facteurs, comme le type de terrain (ex. : boisée ou en culture), certaines de ses caractéristiques (ex. drainé vs non-drainé) et sa superficie, les bâtiments et leur état, les superficies boisées ou en culture du lot, les usages autorisés, les démembrements du droit de propriété présent, la topographie, les services municipaux présents et la présence de la zone agricole.

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 structurée, 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 attendue. 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 décidé 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 fait¹⁴. 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, exception faite de la matrice graphique (Plan cadastral avec numéro de matricule de la propriété), sauf :

- le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, pour la consultation de son propre dossier;
- la municipalité locale, l'organisme municipal responsable de l'évaluation et, dans les cas prévus par règlement, tout autre organisme municipal responsable de l'évaluation;
- le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation¹⁵.

¹³ Article 43, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹⁴ Article 78, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹⁵ Article 79, *Loi sur la fiscalité municipale*.

Rôle du propriétaire

La Loi prévoit que toute personne peut prendre connaissance du rôle d'évaluation à la suite de son dépôt¹⁶. 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 le rôle d'évaluation, mais aussi 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, pour l'exercice de ses fonctions, les renseignements relatifs à son bien¹⁷.

Rôle d'évaluation

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'évaluation¹⁸, l'OMRE, 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 ans¹⁹. 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, à l'exception des jours fériés²⁰.

Tous les immeubles, sauf exception stipulées à la Loi, sont portés au rôle²¹, par une unité d'évaluation. L'unité est inscrite au nom du propriétaire²². Le rôle indique la valeur réelle de chaque unité d'évaluation²³.

Le rôle est dit triennal, car il est valide pour trois ans. La valeur inscrite au rôle est établie au 1^{er} juillet de la 2^e année (2^e exercice financier) du rôle²⁴ précédent. 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 afin de s'assurer de l'exactitude des données techniques contenues à chaque unité d'évaluation²⁵.

¹⁶ Article 73, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹⁷ Article 18, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹⁸ En milieu rural, il s'agit généralement de la MRC, sauf pour les villes d'importance.

¹⁹ Article 14, *Loi sur la fiscalité municipale*.

²⁰ Article 15, *Loi sur la fiscalité municipale*.

²¹ Article 31, *Loi sur la fiscalité municipale*.

²² Article 35, *Loi sur la fiscalité municipale*.

²³ Article 42, *Loi sur la fiscalité municipale*.

²⁴ Article 46, *Loi sur la fiscalité municipale*.

²⁵ Article 36.1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

En matière agricole, l'évaluateur doit identifier au rôle toutes les unités d'évaluation qui constituent une exploitation agricole enregistrée²⁶ (EAE), et ce, conformément au *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*²⁷ et toutes les superficies à vocation forestière enregistrées²⁸. Le rôle doit aussi mentionner si l'immeuble est situé en zone agricole permanente²⁹ au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA)³⁰.

Le rôle doit, notamment, mentionner la superficie du terrain qui fait partie de l'unité d'évaluation³¹, d'après des informations contenues au cadastre du Québec. Pour la confection du rôle, l'évaluateur doit aussi satisfaire aux exigences du *Règlement sur le rôle d'évaluation foncière*³², lequel réfère au Manuel³³.

Au cours d'un rôle triennal, la Loi permet à l'évaluateur de mettre à jour le rôle dans vingt circonstances précises³⁴. 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 sont des exemples de ces circonstances.

Finalement, le rôle entre en vigueur au début du premier exercice financier pour lequel il est constitué³⁵. Il peut toutefois servir dès son dépôt à la municipalité pour élaborer le budget³⁶ et les règlements de taxation.

Malgré ce qui précède, entre la date du dépôt du rôle et le 1^{er} mai suivant, l'évaluateur a toujours la possibilité d'apporter une correction d'office au rôle pour y modifier, ajouter ou supprimer une inscription³⁷ en faisant une proposition écrite³⁸ en ce sens au propriétaire, lequel peut y consentir³⁹ ou la contester⁴⁰. La correction d'office dont il est ici question est plus amplement examinée au titre « Révision et contestation du rôle d'évaluation » du présent guide.

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, lesquels sont affectés par l'évolution des facteurs socioéconomiques des différents secteurs d'une municipalité⁴¹. 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 habitants⁴². En résumé, ces municipalités de moins de 5 000 habitants peuvent, si elles le désirent, équilibrer leur rôle aux six ans.

²⁶ Article 56, *Loi sur la fiscalité municipale*.

²⁷ RLRQ, c. M-14, r.1.1.

²⁸ Articles 56 et 56.1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

²⁹ Article 56, al. 2, *Loi sur la fiscalité municipale*.

³⁰ RLRQ, c. P-42.1.

³¹ Article 58, *Loi sur la fiscalité municipale*.

³² RLRQ, c. F-2.1, r.13.

³³ Publié par les Publications du Québec.

³⁴ Article 174, *Loi sur la fiscalité municipale*.

³⁵ Article 76, *Loi sur la fiscalité municipale*.

³⁶ Article 77, *Loi sur la fiscalité municipale*.

³⁷ Article 151, *Loi sur la fiscalité municipale*.

³⁸ Article 153, *Loi sur la fiscalité municipale*.

³⁹ Article 155, al.2, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁴⁰ Article 154, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁴¹ Article 46.1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁴² Article 46.1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

L'équilibration 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 aux trois ans.

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). Cette méthode s'applique uniquement au bâtiment et elle est non applicable pour les terres et les terrains. Elle est toujours utilisée pour l'évaluation des bâtiments agricoles et des maisons;
- La méthode du revenu : valeur correspondant à une projection des revenus et des dépenses de l'immeuble. Elle est utilisée pour les immeubles à revenus (commerciaux, logements) et quelques fois pour les terrains (ex. : développement immobilier). Cette méthode peut être utilisée pour évaluer une résidence autorisée en vertu de l'article 40 de la LPTAA si l'évaluateur dispose de suffisamment d'information sur la valeur locative des résidences du secteur.

Évaluation des terres agricoles

Pour procéder à l'établissement de la valeur foncière des terres agricoles, l'évaluateur a plusieurs réflexions à effectuer. Tout d'abord, il doit caractériser les terrains avant de les évaluer. Les caractéristiques propres, comme les types de sols (ex. : sableux, argileux, pierreux, etc.), les dimensions, la forme (petit, étroite, irrégulière), la topographie (pente nulle, faible, grande), le drainage et les unités thermiques, sont analysées. 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 exploitations agricoles enregistrées, l'évaluateur détermine les éléments qui doivent être retirés de la portion agricole de l'unité d'évaluation, comme 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, de la part du MAPAQ, l'information à l'effet que le terrain est compris dans une exploitation agricole enregistrée, comme précédemment mentionné. Le terrain doit également servir ou être destiné à l'agriculture. Depuis 2002, l'application du *Règlement sur les exploitations agricoles*⁴³ 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 Manuel⁴⁴. Il classe ainsi la terre agricole selon son potentiel, ce qui a une influence sur sa valeur. Il prendra aussi en compte la présence de servitudes, comme celles associées à la présence des lignes d'Hydro-Québec ou d'un oléoduc. Il doit aussi ajuster les caractéristiques du terrain par portion d'immeuble

⁴³ RLRO, c. Q-2, r.26.

⁴⁴ Exemple : érosion, sol pierreux, inondation, climat défavorable, sol drainé, etc.

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.

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'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, comme des bleuets, des framboises, des canneberges, des fraises, etc.;
7. Inutilisable : qualifie toute partie de terrain qui n'est pas cultivable ni utilisable d'aucune autre façon, comme les escarpements rocheux, les étendues d'eau, les 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, les transactions entre personnes liées ou apparentées sont généralement, mais pas systématiquement, exclues des comparables, bien que ces transactions soient une caractéristique essentielle des ventes de fermes au Québec. Souvent, ces transactions ne sont pas considérées comme ayant été réalisées sur un marché libre et ouvert à la concurrence, ce qui fait en sorte qu'elles ne sont pas retenues comme des transactions permettant d'évaluer la valeur réelle d'une unité d'évaluation⁴⁵.

Les transactions intervenues entre des personnes unies par des liens parentaux ou par des liens d'affaires sont parfois considérées par la jurisprudence comme des transactions entre personnes liées.

⁴⁵ Article 43, Loi sur la fiscalité municipale; *Caisse populaire Desjardins de Mont-Laurier c. Mont-Laurier*, 2011 QCTAQ 11927, par. 65; *Goulet c. Lingwick (Municipalité)*, 2005 CanLII 69856 (QC TAQ), par. 20; *92298 Canada Ltée c. Longueuil (Ville de)*, B.R.E.F., n° M-93-0460, 1993-01-22, Me Jean-Yves Crête, Mme Christiane Paquin et M. Jean-Guy Martel; conf. Par C.Q. Longueuil, n° 505-02-000455-935 et 505-02-000615-934, 1994-04-24, juge Raoul P. Barbe, cités dans Jacques FORGUE et Nancy BÉLIVEAU, *Loi sur la fiscalité municipale annotée*, mise à jour 61 – août 2021, Éditions Yvon Blais, par. 43 [E0/9].

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. La LFM prévoit que le MAMH détermine, par règlement, les conditions et les modalités, suivant lesquelles l’évaluateur pourra, à cette fin, avoir accès aux documents rassemblés et préparés par l’évaluateur d’un autre OMRE en vue de la confection, de la tenue à jour ou de la modification de son rôle⁴⁶.

Cependant, lorsqu’il utilise les données de ventes réalisées dans d’autres municipalités comparables, l’évaluateur 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.

Évaluation des lots boisés

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, dans une MRC ou dans une communauté urbaine. Les ventes entre personnes d’une même famille ne sont généralement pas prises en compte, puisqu’elles peuvent être assimilées à des transactions entre personnes liées ou apparentées.

Dans cette évaluation, les arbres sur une propriété forestière sont considérés comme un contenu de l’immeuble, et 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.

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 aux autres composantes d’un boisé.

La plupart d’entre eux utilisent les cartes écoforestières du MFFP produites lors des inventaires forestiers qui sont effectués aux 10 à 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 en raison de la photo-interprétation.

⁴⁶ Article 78 et 263, par. 12, *Loi sur la fiscalité municipale*.

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 fonds 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.

Valeur moyenne à l'hectare

La deuxième façon consiste à établir une valeur moyenne à l'hectare, sans égard 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.

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 :

1. Dépréciation physique : usure normale, dégradation, pourriture, fissuration et toute autre altération de la construction (ex. : toit à refaire, fenêtres à changer);
2. 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 non lattée, porcherie à 2 étages);
3. 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. : production contingentée, faible rentabilité d'une production, production marginale).

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 MAMH, lequel fait enquête annuellement sur les coûts de construction au Québec.

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

La détermination de la dépréciation fonctionnelle et économique doit faire l'objet d'une analyse comparative à partir des ventes de bâtiments agricoles de même usage. Par exemple, lorsqu'on compare des ventes de porcherie d'engraissement ensemble, on est en mesure de déterminer un pourcentage moyen de dépréciation fonctionnelle et économique pour ce genre de bâtiment. Les dépréciations fonctionnelle et économique ne sont pas les mêmes pour les bâtiments laitiers, avicoles ou porcins. Il en va de même pour les étables à veaux, les bergeries et les remises à machinerie.

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.

Évaluation des ouvrages

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'évaluation⁴⁷. Ensuite, la présence de ces ouvrages augmentera la valeur d'une exploitation agricole, compte tenu de la conformité aux exigences environnementales⁴⁸. 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 qu'elle peut aller jusqu'à 80 % de sa valeur. Il est préférable de conserver certaines preuves de construction de l'ouvrage et d'entretien pour argumenter avec l'évaluateur sur cet élément, au besoin.

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 *Règlement sur les exploitations agricoles* sera diminuée du coût de la mise à niveau, soit la rénovation ou la construction d'un ouvrage visant à rétablir la conformité environnementale de celle-ci.

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 leur durée de vie utile est souvent atteinte.

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, 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 important.

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).

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 peuvent ressembler à ceci :

⁴⁷ 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.

⁴⁸ Simard c. Ville de Saguenay, précité, note 53, para. 10.

- 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 ainsi qu'aux fosses et aux plates-formes à fumier.

Enfin, l'article 65 de la LFM prévoit que les machines, les appareils et leurs accessoires ne sont pas portés au rôle d'évaluation s'ils sont destinés à des fins d'exploitations agricoles⁴⁹. Les constructions destinées à abriter des animaux doivent toutefois être portées au rôle⁵⁰.

TAXATION MUNICIPALE

Le budget municipal

Les municipalités et les centres de services 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, mais se résument souvent aux 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 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 ses revenus en taxes et en tarifs auprès des propriétaires des unités d'évaluation situées sur son territoire⁵¹. Sans règlements, il n'y a pas de perception de taxes ou de tarifs. Parmi les organismes municipaux (municipalités, MRC, régie, etc.), seules les municipalités locales et les centres de services scolaires ont le pouvoir d'imposer des taxes et des tarifs⁵² aux propriétés et aux citoyens.

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 l'égard de l'activité reliée à une

⁴⁹ Article 65, alinéa 1, 1° de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁵⁰ Article 65, alinéa 2, 1° de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁵¹ L'impôt foncier est la principale source de revenus des municipalités et constitue environ les 2/3 des revenus des municipalités.

⁵² Sous réserve de certains tarifs applicables en matière administrative.

exploitation agricole enregistrée⁵³ ou à l'égard de l'activité pour laquelle un certificat de producteur forestier est délivré⁵⁴. Elle peut aussi exiger une compensation pour les services offerts aux immeubles exclus de la taxation, comme les églises et les immeubles gouvernementaux, percevoir des revenus de la taxe sur les services 9-1-1⁵⁵, exiger un prix ponctuel à un utilisateur de services (tarification non foncière : exemple location d'une salle de loisirs), percevoir des revenus provenant de la facturation pour des services rendus à d'autres municipalités (ex. : entente intermunicipale en service d'incendie), percevoir des revenus des droits de mutation immobilière (taxes de bienvenue), des amendes, des permis et droits divers, notamment ceux perçus aux carrières et sablières situées sur leur territoire, et recevoir des transferts fiscaux des gouvernements.

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, et spéciales lorsqu'elles s'appliquent uniquement à une partie du territoire municipal, comme les taxes de secteur ou les taxes d'amélioration locale.

À ces taxes, s'ajoute la tarification qui sera traitée plus loin⁵⁶.

Les taux de taxe doivent obligatoirement être établis par règlement par le conseil municipal. Ces taux sont égaux pour tous les immeubles d'une même catégorie ou sous-catégorie, sauf exception⁵⁷. Chaque catégorie est donc soumise à son propre taux de taxation.

Taux de taxes variés (taux particuliers)

Le régime d'impôt foncier à taux variés désigne l'ensemble des dispositions de la LFM qui permettent aux municipalités de fixer des taux de taxe foncière différents selon les catégories d'immeubles et qui encadrent l'exercice de ce pouvoir. Depuis 2007, la catégorie des immeubles agricoles peut faire l'objet d'un taux particulier, distinct du taux de base⁵⁸. La catégorie des immeubles forestiers, introduite en 2021, peut également faire l'objet d'un taux particulier⁵⁹.

La variation de la valeur inscrite d'un rôle triennal à l'autre entre les immeubles de chaque catégorie peut entraîner un transfert de la répartition du fardeau fiscal entre les immeubles de ces catégories. De manière générale, l'utilisation d'un taux de taxe particulier permet aux municipalités d'atténuer les effets de tels transferts de fardeau fiscal qui sont susceptibles de survenir à la suite du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation. Dans tous les cas, l'application d'un taux de taxe particulier (distinct) à l'une ou l'autre des catégories d'immeuble est facultative et est strictement tributaire d'une décision de la municipalité.

La LFM encadre l'utilisation des taux de taxes particuliers. Pour les catégories des immeubles agricoles et des immeubles forestiers, le taux particulier doit être égal ou inférieur au taux de base, mais ne peut être inférieur à

⁵³ Article 236, par. 11, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁵⁴ Article 236, par. 12, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁵⁵ Soit 46 ¢ par ligne téléphonique par mois. Articles 244.68 à 244.74, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁵⁶ Article 244.1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁵⁷ Articles 244.29 et suivants, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁵⁸ Article 244.49.0.1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁵⁹ Article 244.49.0.5, *Loi sur la fiscalité municipale*.

66,6 % de celui-ci⁶⁰. En l'absence d'un taux particulier, les immeubles de ces deux catégories sont visés par le taux de base.

Plafond de la valeur imposable

À partir du 1^{er} janvier 2021, les municipalités qui déposeront un nouveau rôle d'évaluation foncière devront respecter la valeur imposable maximale prévue pour les terrains de toute exploitation agricole enregistrée située en zone agricole⁶¹. Cette valeur est fixée aux fins du calcul de toute taxe foncière municipale et n'équivaut pas à la valeur de l'immeuble portée au rôle.

La valeur imposable maximale n'est toutefois pas applicable aux parties de terrains qui sont à vocation forestière ou qui sont en friche, à l'exception de celles utilisées ou destinées à l'exploitation de produits forestiers non ligneux⁶².

Les valeurs imposables maximales sont publiées par le MAPAQ tous les trois ans, avant le 1^{er} juin, à la Gazette officielle du Québec et sont calculées selon la méthodologie prévue au *Règlement sur la valeur imposable maximale du terrain de toute exploitation agricole visé à l'article 231.3.1 de la Loi sur la fiscalité municipale*⁶³.

Pour les années ultérieures, dans le cas où le nouveau rôle d'évaluation foncière est dressé par une municipalité sans avoir été équilibré, la valeur maximale applicable pour ce rôle est celle qui a été établie pour le rôle précédent⁶⁴.

Le tableau ci-dessous indique l'ensemble des valeurs imposables maximales applicables pour les nouveaux rôles déposés lors des années 2021 à 2024 :

Année du nouveau rôle	Si rôle équilibré	Si rôle non équilibré
2021	32 100 \$ l'hectare	23 300 \$ l'hectare
2022	40 600 \$ l'hectare	27 600 \$ l'hectare
2023	43 500 \$ l'hectare	29 800 \$ l'hectare
2024	46 600 \$ l'hectare	32 100 \$ l'hectare

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 sept⁶⁵. Nous allons traiter des quatre principales catégories applicables aux producteurs agricoles ou forestiers, soit :

1. La catégorie des immeubles agricoles;
2. La catégorie des immeubles forestiers;
3. La catégorie résiduelle (taux de base);
4. La catégorie des terrains vagues desservis.

⁶⁰ Articles 244.49.0.1 et 244.49.0.5, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁶¹ Article 231.3.1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁶² Article 231.3.1, al. 2, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁶³ *Règlement sur la valeur imposable maximale du terrain de toute exploitation agricole visé à l'article 231.3.1 de la Loi sur la fiscalité municipale*, (2021) 153 G.O. II, 2907.

⁶⁴ Article 3, *Règlement sur la valeur imposable maximale du terrain de toute exploitation agricole visé à l'article 231.3.1 de la Loi sur la fiscalité municipale*.

⁶⁵ Article 244.30, *Loi sur la fiscalité municipale*.

Tous ces taux qu'on désigne souvent sous le terme « taux varié » ou encore « taux particulier » font partie de la taxe foncière générale. Les immeubles soumis à un impôt foncier entrent nécessairement dans l'une des sept catégories. Toutefois, un immeuble peut exceptionnellement se retrouver dans deux catégories. 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 qui lui est applicable que l'on obtient le compte de taxes à percevoir du propriétaire de l'unité d'évaluation.

Catégorie des immeubles agricoles

La catégorie des immeubles agricoles regroupe les superficies à vocation agricole enregistrées auprès du MAPAQ⁶⁶, à l'exception de tout terrain qui appartient à la catégorie des immeubles forestiers⁶⁷. Aussi, un immeuble servant à la transformation ou à la vente de produits provenant principalement de l'exploitation agricole et situé sur le terrain de cette dernière en fait partie et est donc visé par cette catégorie⁶⁸.

En 2021, sur les quelque 1 000 municipalités ayant une assiette foncière agricole, 113 municipalités (11,5 %) ont utilisé un taux particulier agricole inférieur au taux de base, comparativement à 104 municipalités (10,6 %) en 2020.

Catégorie des immeubles forestiers

La LFM a été modifiée en 2020 afin d'y ajouter la catégorie des immeubles forestiers. Cette catégorie regroupe les superficies à vocation forestière enregistrées, soit celles appartenant à des propriétaires détenant le statut de producteur forestier⁶⁹. Pour obtenir un certificat de producteur forestier, un propriétaire doit posséder une superficie à vocation forestière d'au moins 4 hectares (10 acres ou 12 arpents carrés), détenir un plan d'aménagement forestier rédigé sous la supervision d'un ingénieur forestier et faire déposer une demande d'enregistrement auprès du MFFP ou de ses mandataires⁷⁰.

Tout comme la catégorie des immeubles agricoles, la catégorie des immeubles forestiers permet aux municipalités de moduler le taux de taxation de ces immeubles à l'intérieur d'une fourchette de 66,6 % à 100 % du taux de base⁷¹. Cette option permet aux municipalités de soutenir le travail des producteurs forestiers afin d'intensifier l'activité économique liée à l'aménagement forestier et à la transformation des bois.

L'identification des superficies appartenant à cette nouvelle catégorie s'effectuera au gré de la révision du rôle foncier de chaque municipalité à compter de l'année 2021. Les superficies forestières qui ne sont pas enregistrées comme

⁶⁶ Article 36.0.1, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*, RLRQ, c. M-14; *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*, RLRQ c. M-14, r. 1.1.

⁶⁷ Article 244.36.1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁶⁸ Article 1, al. 4, par. 2, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

⁶⁹ Article 244.36.0.1, *Loi sur la fiscalité municipale*. Sont toutefois exclues de la catégorie des immeubles forestiers les parties de terrains utilisées ou destinées à des fins d'exploitation de produits forestiers non ligneux et qui sont compris dans une exploitation agricole enregistrée auprès du MAPAQ.

⁷⁰ Article 244.49.0.5, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁷¹ Article 244.49.0.5, *Loi sur la fiscalité municipale*.

immeuble forestier sont généralement incluses dans la catégorie résiduelle. Si aucun taux particulier pour les immeubles forestiers n'est prévu par une municipalité, cette catégorie est visée par le taux de base.

Catégorie résiduelle (taux de base)

La catégorie résiduelle ou taux de base⁷² comprend toutes les unités d'évaluation qui ne font pas partie de l'une ou l'autre des six autres catégories précédemment discutées pour lesquelles une municipalité est habilitée à fixer un taux particulier d'impôt foncier. À l'exception des municipalités au Québec qui appliquent un taux distinct pour les immeubles agricoles ou forestiers (lequel doit, rappelons-le, demeurer à l'intérieur d'une fourchette de 66,6 % à 100 % du taux de base), l'ensemble des immeubles à vocation agricole ou forestière au Québec est taxé en vertu du taux de base⁷³. Ce dernier est également applicable aux immeubles résidentiels de moins de six logements, sauf s'il s'agit d'immeubles résidentiels classés en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*⁷⁴.

Catégorie des terrains vagues desservis

La LFM exclut spécifiquement de cette catégorie les exploitations agricoles enregistrées et les superficies à vocation forestière enregistrées⁷⁵. Donc, en principe, tant qu'ils sont enregistrés, les producteurs agricoles et forestiers ne sont pas concernés par cette catégorie de taxation.

Pour obtenir davantage d'informations quant au fonctionnement de la taxation municipale, le lecteur peut se référer au document d'information « Régime d'impôt foncier à taux variés » publiée par le MAMH sur son site web⁷⁶.

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 appelées « tarifs ». 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 sont⁷⁷:

- 1) une taxe foncière basée sur une autre caractéristique de l'immeuble que sa valeur, comme son étendue en front ou sa superficie;
- 2) une compensation exigée par le propriétaire d'un immeuble;

⁷² Article 244.38, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁷³ Articles 244.37 et 244.38, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁷⁴ Articles 244.31 et 244.35, *Loi sur la fiscalité municipale*

⁷⁵ Article 244.36, al. 5, par. 1 et 1.1, *Loi sur la fiscalité municipale*

⁷⁶ Le document d'information Régime d'impôt foncier à taux variés a été mis à jour en juillet 2021 et est disponible sur le site web du MAMH à l'adresse suivante :

https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/finances_indicateurs_fiscalite/fiscalite/regime_impot_foncier.PDF

⁷⁷ Article 244.2, *Loi sur la fiscalité municipale*.

- 3) 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 (ex. : 10 \$ par mètre linéaire de façade du terrain pour l'enlèvement de la neige ou 1,5 \$/m² de superficie dans le bassin versant pour les travaux dans les cours d'eau);
- les tarifs (ex. : 120 \$ par logement pour l'enlèvement des ordures);

La tarification fiscale doit avoir un lien avec le bénéfice reçu. Pour les deux premiers modes de tarification précités (1 et 2), ce bénéfice peut être éventuel⁷⁸, c'est-à-dire qu'il est susceptible de profiter éventuellement à la personne qui doit acquitter le tarif.

Les tarifs sont imposés par règlement⁷⁹. 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 combinaisons⁸⁰, conférant ainsi une grande latitude aux municipalités pour financer les dépenses reliées à un service, à l'achat d'un bien ou à 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, à un occupant d'une exploitation agricole enregistrée⁸¹ ou à la partie de l'immeuble utilisée comme exploitation agricole enregistrée, afin de permettre au MAPAQ de créditer ou non les montants appropriés en vertu du Programme de crédit de taxes foncières agricoles décrit plus loin dans ce guide.

Compte de taxes

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. Les éléments les plus importants sont les suivants :

Rôle triennal : la période couverte par le rôle d'évaluation est 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 dix-huit mois.

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.

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

⁷⁸ Article 244.3, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁷⁹ Article 244.1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁸⁰ Article 244.5, *Loi sur la fiscalité municipale*.

⁸¹ Article 244.7.1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

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 et de l'Habitation. Ce dernier approuve la proportion médiane qu'il expédie à chaque municipalité⁸².

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	96 %

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.

PROGRAMME DE CRÉDIT DE TAXES FONCIÈRES AGRICOLES

Le Programme de crédit de taxes foncières agricoles (PCTFA) constitue une importante mesure d'aide en agriculture. Institué en 1991, le PCTFA 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 certaines conditions, de payer une portion des taxes municipales et scolaires des immeubles qui sont utilisées à des fins agricoles.

Les coûts de ce Programme sont imposants : le budget total est passé de 107 M\$ en 2007 à 200 M\$ en 2020-2021. Le PCTFA constitue le plus grand poste de dépenses du MAPAQ, si l'on exclut l'enveloppe dédiée à La Financière agricole du Québec.

En 2020, une réforme du PCTFA a été mise en œuvre par l'adoption de la *Loi visant principalement à contrôler le coût de la taxe foncière agricole et à simplifier l'accès au crédit de taxes foncières agricoles*, aussi appelée projet de loi 48. Bien que la majorité des changements apportés par cette réforme sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2021, certaines modalités de cette réforme ont été appliquées dès l'année 2020.

Les principales modifications incluses dans cette réforme sont les suivantes :

- Simplification des critères d'admissibilité et du processus de gestion administrative du PCTFA;
- Retrait du plafond de croissance des coûts du PCTFA (sécurisation du budget dédié au Programme à long terme);

⁸² Article 264, *Loi sur la fiscalité municipale; Règlement sur la proportion médiane du rôle d'évaluation foncière*, RLRQ, c. F-2.1, r. 10.

- Introduction d'un plafond de valeur imposable des terres agricoles;
- Introduction d'une nouvelle catégorie d'immeubles forestiers admissible au taux varié (comme décrit dans les sections précédentes).

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 les divers guides disponibles en ligne sur le site Internet du MAPAQ.

Zonage agricole

La première condition au Programme est que l'immeuble soit situé dans la zone agricole établie en vertu de la LPTAA⁸³. Une exemption à ce critère est prévue afin de rendre admissible au Programme la majorité des entreprises agricoles situées au nord du 50^e parallèle⁸⁴.

Ainsi, les unités d'évaluation faisant partie de l'exploitation agricole doivent être, au cours de l'année visée par la demande de crédit, situées en totalité ou en partie dans la zone agricole afin qu'elles puissent être admissibles au Programme. Dans ce dernier cas, le crédit admissible sera calculé en fonction de la proportion de l'unité d'évaluation située dans la zone agricole⁸⁵. De façon similaire, si l'unité d'évaluation ne fait partie de l'exploitation agricole située en zone agricole que pour une portion de l'année visée par la demande, le crédit admissible sera calculé au prorata du nombre de jours de cette année pendant lesquels l'unité d'évaluation faisait partie de l'exploitation⁸⁶.

Enregistrement au MAPAQ

Pour avoir accès au Programme, une entreprise agricole doit en faire la demande lors de son enregistrement ou lors de la mise à jour de cet enregistrement, au plus tard le 30 novembre de l'année qui précède celle visée par la demande⁸⁷.

Le formulaire de demande doit être signé par l'exploitant ou par une personne que celui-ci autorise et doit contenir une déclaration selon laquelle les renseignements fournis sont vrais⁸⁸. Le demandeur doit également déclarer tout montant d'aide financière reçu d'un autre ministère ou d'un organisme public à l'égard des taxes foncières et des compensations qui font l'objet de la demande⁸⁹.

⁸³ Article 36.0.10, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*; articles 12 et suivants, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*, RLRQ, c. M-14, r.1.1.

⁸⁴ Article 13, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

⁸⁵ Article 36.0.13 al. 1 et 2, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*, articles 18 et 19, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

⁸⁶ Article 36.0.13 al. 1 et 3, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

⁸⁷ Article 12, al. 1, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

⁸⁸ Les formulaires de demande d'enregistrement de demande de crédit de taxes sont disponibles auprès du MAPAQ. Articles 8, 11 et 12, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

⁸⁹ Article 12, al. 4, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

Lorsque l'exploitation agricole est locataire de l'immeuble, la demande de crédit doit être signée conjointement avec la personne au nom de qui l'unité d'évaluation est inscrite au rôle⁹⁰. Cette personne sera généralement le locateur de l'immeuble.

Pour être enregistrée comme exploitation agricole, l'entreprise doit réunir les capitaux et les facteurs élémentaires de production comprenant au moins un immeuble à vocation agricole permettant de produire, de façon récurrente, un revenu agricole brut annuel minimal de 5 000 \$⁹¹, incluant les montants reçus à titre d'indemnité d'assurance-récolte, d'assurance-stabilisation et de protection des revenus agricoles⁹². Cependant, seulement la moitié de cette somme de 5 000 \$ peut provenir de revenus générés par des activités de sylviculture ou d'agrotourisme⁹³. Qui plus est, les revenus générés par les activités suivantes ne peuvent être comptabilisés dans le calcul de cette somme⁹⁴ :

- Le prélèvement de tourbe dans une tourbière;
- La chasse ou le trappage;
- L'élevage d'animaux de compagnie ou de loisir, à l'exception de l'élevage de chevaux;
- L'élevage d'animaux destinés à la consommation d'animaux de compagnie ou de loisir.

On entend par « immeuble à vocation agricole » tout immeuble, incluant les fonds de terre, destiné à être utilisé à des fins d'élevage, pour des activités d'engraissement ou de reproduction, de culture ou de prélèvement de végétaux, de mycètes ou d'animaux, sur sol ou hors sol, pour leurs consommations directes ou pour leurs produits secondaires⁹⁵. Aussi, la partie boisée d'une unité d'évaluation qui comprend un immeuble à vocation agricole est assimilée à un immeuble à vocation agricole.

La demande d'enregistrement doit être accompagnée des documents et pièces justificatives décrivant les capitaux et les facteurs élémentaires de production visés au premier alinéa⁹⁶.

Malgré ce qui précède, l'exploitation agricole qui demande l'enregistrement peut, dans certaines situations, être exemptée de l'exigence relative au revenu agricole brut annuel minimal de 5 000 \$. Ce sera le cas, notamment⁹⁷ :

- 1) lorsque l'exploitation s'enregistre pour la première fois;
- 2) lorsque l'exploitation entreprend de nouvelles activités agricoles durables, notamment en matière de fertilisation ou de travail du sol, qui doivent permettre de produire ultérieurement et de façon récurrente un tel revenu;

⁹⁰ Article 12, al. 4, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

⁹¹ Article 1, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

⁹² Article 5, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

⁹³ Articles 1 et 2, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*. La notion d'activité d'agrotourisme est définie au troisième alinéa de l'article 80 de la LPTAA.

⁹⁴ Article 3, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*. La notion d'activité d'agrotourisme est définie au troisième alinéa de l'article 80 de la LPTAA.

⁹⁵ Article 1, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

⁹⁶ Pour plus de détails, le lecteur peut consulter le *Guide d'accompagnement pour le formulaire d'enregistrement d'une exploitation agricole* lequel est disponible sur le site Web du MAPAQ : <https://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Productions/enregistrement/Pages/enregistrement.aspx>.

⁹⁷ Article 7, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

- 3) lorsque l'exploitation a entrepris une nouvelle production destinée à produire ultérieurement et de façon récurrente un tel revenu;
- 4) lorsque l'exploitation a fait ou a entrepris des travaux de mise en valeur ou d'amélioration des investissements fonciers qui doivent permettre de produire ultérieurement et de façon récurrente un tel revenu;
- 5) lorsque la production ou la vente de produits agricoles est temporairement limitée en raison d'une maladie végétale ou animale, d'un incendie, de causes naturelles exceptionnelles, notamment en raison de conditions climatiques extrêmes, ou d'une conjoncture défavorable du marché;
- 6) lorsqu'en raison d'une grave maladie ou d'un grave accident, l'exploitant doit s'absenter de la gestion de l'entreprise et que cette absence empêche le fonctionnement normal de l'exploitation;
- 7) lorsque la présence de l'exploitant est requise auprès d'un proche, en raison d'une grave maladie ou d'un grave accident, et que son absence empêche le fonctionnement normal de l'exploitation.

La durée de l'exemption est toutefois variable, soit d'un an à dix ans, dépendamment de plusieurs facteurs dont le type de production agricole en cause⁹⁸.

Finalement, il est important pour toute entreprise agricole de conserver, année après année, les pièces justificatives qui permettent de démontrer qu'elle remplit les conditions pour pouvoir être enregistrée. Le *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations* exige que ces documents et pièces justificatives soient conservés pendant au moins trois ans⁹⁹. Il est tout aussi important pour une entreprise agricole de rapidement déclarer au MAPAQ, à l'aide des formulaires prescrits à cet effet, tout changement qui pourrait avoir une incidence sur son enregistrement, par exemple la vente ou l'acquisition d'une terre agricole, ou la signature d'un nouveau bail de location¹⁰⁰. En effet, une déclaration tardive pourrait entraîner la perte de certains des avantages que confère l'enregistrement, dont l'obtention du crédit pour les taxes foncières¹⁰¹.

Paiement de la cotisation exigible à l'UPA

Pour être admissible au Programme, une exploitation agricole doit avoir acquitté la cotisation annuelle exigible à l'UPA au plus tard le 30 novembre de l'année qui précède celle visée par la demande¹⁰². À titre d'exemple, une exploitation devra avoir acquitté sa cotisation de l'année 2022 au plus tard le 30 novembre 2022 pour être admissible au Programme pour l'année 2023.

⁹⁸ Article 7, al. 2 à 4, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

⁹⁹ Article 10, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

¹⁰⁰ Article 9, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

¹⁰¹ Aussi la déclaration tardive de l'acquisition d'une nouvelle terre agricole par une entreprise Agricole peut être fort coûteuse. En effet une telle déclaration tardive peut faire perdre le droit à l'exonération du paiement du droit de mutation (taxe de Bienvenue) dont peuvent bénéficier les exploitations agricoles enregistrées: Article 17.1, *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, RLRQ, c. D-15.1.

¹⁰² Article 15, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

Écoconditionnalité

Le versement du crédit de taxe est conditionnel à la transmission, dans les délais prévus, du bilan de phosphore annuel équilibré exigé de tout lieu d'élevage ou d'épandage en application du *Règlement sur les exploitations agricoles*¹⁰³.

Calcul du remboursement

Taxes visées

Le crédit s'applique aux taxes municipales et scolaires suivantes¹⁰⁴ :

- Toute taxe foncière générale : cette taxe est prélevée en fonction de la valeur foncière des immeubles des propriétaires fonciers d'une municipalité;
- Les tarifications et compensations pour services municipaux : 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, comme 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 hectare¹⁰⁵, multiplié par la superficie du terrain qui est située dans la zone agricole.

Niveaux de crédit de taxes

À noter que les sommes correspondantes aux crédits de taxes sont versées par le MAPAQ à la municipalité, laquelle impute un crédit au compte de taxes du producteur agricole. À l'exception des situations particulières (par exemple lorsque la municipalité ne peut créditer un compte de taxes d'un montant admissible), les producteurs agricoles ne sont pas directement remboursés par le MAPAQ. Celui-ci peut toutefois demander directement au producteur agricole de rembourser le montant qu'il estime avoir été crédité sans droit¹⁰⁶.

Le montant du crédit est le résultat des calculs sommairement décrits¹⁰⁷ ci-après :

- 70 % de la somme des taxes municipales, des taxes scolaires et des tarifications admissibles, le tout en fonction de la période d'occupation et la superficie occupée par l'immeuble concerné¹⁰⁸ ;
- Un montant additionnel correspondant à 15 % du montant des taxes municipales qui sont admissibles et applicables sur la proportion de la valeur des terres agricoles excédant le montant prévu par la loi (actuellement

¹⁰³ Article 16, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

¹⁰⁴ Article 231.3, *Loi sur la fiscalité municipale*; article 36.0.10, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

¹⁰⁵ Article 231.3, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹⁰⁶ Article 36.0.17, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

¹⁰⁷ Il faut noter que les calculs réels prévus par le *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations* sont plus complexes que ce qui est ici résumé.

¹⁰⁸ Article 36.0.13, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

1 975 \$, ce montant devant être indexé le 1^{er} janvier de chaque année, à compter de 2022), le tout en fonction de la période d'occupation et la superficie occupée par l'immeuble concerné¹⁰⁹.

Il est important de rappeler que le montant de crédit afférent aux taxes scolaires est appliqué en crédit de taxes sur le compte de taxes foncières d'une entreprise agricole. Ainsi, l'entreprise agricole devrait payer la totalité de son compte de taxe scolaire et aucun crédit ne sera appliqué directement sur ce compte.

Aussi, tout montant d'aide financière reçu d'un autre ministère que le MAPAQ ou d'un organisme public à l'égard des taxes foncières et des compensations qui font l'objet de la demande de crédit sera déduit du montant du crédit émis¹¹⁰.

Location de terres

Un propriétaire peut recevoir le crédit de taxes s'il n'est pas une exploitation agricole enregistrée, mais que son locataire en est une. En résumé, un locateur adhère au Programme de crédit de taxes foncières agricoles et le locataire doit remplir les conditions d'admissibilité au Programme.

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 bail;
- Clause de renouvellement du bail;
- 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 à un centre de services du MAPAQ. Lorsque le bail est conclu en cours d'année, le locateur et le locataire auront intérêt à déclarer rapidement ce changement au MAPAQ pour qu'un crédit puisse être accordé.

Exceptions, révision et contestation

Exceptions

Aucun versement ne peut être accordé à l'égard d'un immeuble à vocation agricole utilisé ou destiné à la production de cannabis, à la vente à des fins récréatives ou à la fabrication de produits médicaux non homologués, à l'exception de ceux fabriqués à partir de chanvre industriel¹¹¹.

¹⁰⁹ Article 36.0.14, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

¹¹⁰ Article 20, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*, RLRO, c. M-14, r.1.1.

¹¹¹ Article 14, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*

Révision et contestation d'une décision du MAPAQ refusant ou révoquant l'enregistrement

Lorsque les conditions requises par la loi et les règlements ne sont pas remplies, le MAPAQ peut refuser la demande d'enregistrement déposée par un producteur. Le MAPAQ peut également révoquer l'enregistrement d'une exploitation qui fait défaut de produire les déclarations de mise à jour prévues par le *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

L'exploitation agricole se retrouvant dans une telle situation peut toutefois demander au MAPAQ d'annuler la révocation en lui transmettant, avec sa demande d'annulation, les informations et déclarations qu'elle était en défaut de produire. Le MAPAQ peut refuser ou accepter cette demande mais, s'il l'accepte, l'enregistrement est réputé n'avoir jamais été révoqué¹¹².

Dans un cas comme dans l'autre, le MAPAQ doit motiver sa décision de refuser ou de révoquer l'enregistrement et la notifier avec diligence à l'exploitation agricole concernée¹¹³. Celle-ci peut, dans les 60 jours de la notification de la décision du MAPAQ, en demander la révision¹¹⁴. Pour ce faire, l'exploitation agricole doit expédier une lettre contenant son nom et adresse, la date de la décision dont la révision est demandée ainsi qu'un exposé sommaire des motifs au soutien de la demande de révision. Cette lettre doit être transmise au MAPAQ 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

Après avoir donné l'occasion de présenter les observations de l'exploitation agricole demandant la révision et, s'il y a lieu, de produire des documents pour compléter son dossier, la personne chargée de la révision décide de procéder sur dossier, sauf si elle estime nécessaire de procéder autrement. Elle peut alors confirmer, infirmer ou modifier la décision qui fait l'objet de la révision¹¹⁵. L'exploitation agricole peut, dans les 30 jours de la notification de cette décision, la contester devant le Tribunal administratif du Québec (TAQ)¹¹⁶.

Révision et contestation d'une demande de participation au Programme de crédit de taxes foncières agricole

Le MAPAQ peut refuser ou annuler le droit au versement d'un crédit de taxes foncières¹¹⁷ lorsque l'exploitation agricole qui est également un lieu d'élevage ou d'épandage ne s'est pas conformée aux obligations prévues par le *Règlement sur les exploitations agricoles* relativement à l'établissement d'un bilan de phosphore équilibré¹¹⁸.

¹¹² Article 36.0.5, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

¹¹³ Article 36.0.6, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

¹¹⁴ Article 36.0.7, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

¹¹⁵ Article 36.0.8, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

¹¹⁶ Article 36.0.9, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

¹¹⁷ Article 36.0.11, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*.

¹¹⁸ Article 16, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations* et articles 20, 20.1, 35 et 35.1, *Règlement sur les exploitations agricoles*.

L'exploitation agricole visée par une telle décision du MAPAQ peut en demander la révision dans les 60 jours de sa notification¹¹⁹. Cette demande de révision est soumise aux mêmes règles que celles identifiées précédemment pour la révision d'une décision du MAPAQ concernant l'enregistrement. Toutefois, la décision du MAPAQ sur la demande de révision ne peut pas être contestée devant le TAQ.

REMBOURSEMENT DES TAXES FONCIÈRES DES PRODUCTEURS FORESTIERS

La mesure de remboursement des taxes foncières du gouvernement du Québec permet au producteur forestier enregistré 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. Une vaste gamme de travaux d'aménagement forestier est couverte par la mesure, comme des projets de reboisement, d'assainissement et d'éclaircies des peuplements forestiers, de réfection de chemins forestiers et de gestion de milieux sensibles et des habitats fauniques.

Conditions d'admissibilité

Pour être admissible au Programme de remboursement des taxes foncières, il faut¹²⁰ :

- 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;
- enregistrer les propriétés visées à un bureau d'enregistrement reconnu par le MFFP;
- avoir réalisé des travaux de mise en valeur dont les dépenses admissibles¹²¹ ont été confirmées par un ingénieur forestier:
 - 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, par exemple le Programme d'aide à la mise en valeur des forêts privées;
 - Aussi, il est important que le producteur forestier communique avec un ingénieur avant le début des travaux de mise en valeur;
- déposer une demande auprès du ministre du Revenu (Revenu Québec) visant l'obtention d'un remboursement¹²²;
- ne pas avoir bénéficié, pour les superficies visées par la demande, d'un remboursement de taxes foncières en application d'un autre programme (par exemple celui bénéficiant aux terres agricoles).

Le producteur qui, au cours d'une année ou d'un exercice financier, selon le cas, a réalisé des dépenses admissibles supérieures à celui des taxes foncières peut reporter cet excédent au cours des 10 années subséquentes. Lorsque le producteur n'a pas fait de demande de remboursement, il peut utiliser les crédits de travaux d'aménagements

¹¹⁹ Article 36.0.15, *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation*; article 24, *Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le paiement des taxes foncières et des compensations*.

¹²⁰ Articles 130 et 131, *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier*, article 220.2 et suivants, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹²¹ Les dépenses admissibles sont celles identifiées au *Règlement sur le remboursement des taxes foncières des producteurs forestiers reconnus*, RLRQ, c. A-18.1, r. 12.1.

¹²² Pour de plus amples informations, le producteur forestier peut se référer aux guides et informations publiées par le MFFP sur son site Web : <https://mffp.gouv.qc.ca/les-forets/forets-privees/programmes-laide-financiere/remboursement-taxes-foncières-producteurs-forestiers-reconnus/>.

accumulés pendant les cinq années précédentes. Dans un cas comme dans l'autre, le montant reporté sera considéré avoir été dépensé dans l'année du report choisie, dans la mesure où le producteur forestier demeure, à ce moment, un producteur enregistré pouvant déposer une demande de crédit¹²³.

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 lot¹²⁴. Les taxes municipales et scolaires payées pour les bâtiments ne sont pas admissibles dans le programme¹²⁵.

À titre d'exemple, un producteur réalisant une première éclaircie de plantation bénéficiait, en 2014, d'un crédit de 517 \$/ha pour payer le service professionnel de l'ingénieur forestier et de 1 237 \$/ha pour l'exécution des travaux d'aménagement forestier, soit un total de 1 754 \$.

D'autres outils fiscaux sont à la portée des propriétaires forestiers. Aux fins de l'impôt sur le revenu, le producteur forestier peut avoir la possibilité d'ajouter le montant de ses taxes foncières à titre de dépenses dans l'état de ses revenus et dépenses et ainsi réduire ses revenus imposables, tirés de son boisé.

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

RÉVISION ET CONTESTATION DU RÔLE D'ÉVALUATION

La LFM 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.

Le processus de révision et de contestation comporte trois niveaux :

- 1) Discussions avec l'évaluateur en vue de l'obtention d'une correction d'office¹²⁶;
- 2) Révision administrative;
- 3) Contestation au TAQ.

Avant de démarrer ce processus, le propriétaire agricole ou forestier devra se poser diverses questions et étoffer son dossier.

Dans un premier temps, 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

¹²³ Article 4, *Règlement sur le remboursement des taxes foncières des producteurs forestiers reconnus*.

¹²⁴ Article 220.12, *Loi sur la fiscalité municipale*, article 131, par. 4, *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier*.

¹²⁵ Article 220.3, alinéa 3, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹²⁶ Article 151, *Loi sur la fiscalité municipale*.

correspondre à la réalité. Enfin, l'identification d'un bâtiment à l'intérieur de l'exploitation agricole enregistrée est à vérifier¹²⁷ pour obtenir son crédit de taxes en vertu du programme.

Deuxièmement, 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 les taxes à payer trop élevées, 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 TAQ. 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. Cela fait partie du processus légal. La section « Évaluation – éléments à prendre en considération » du présent guide est consacrée à ce processus de contestation et de révision.

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. De plus, il faut bien connaître les dimensions des parcelles cultivées avec ses caractéristiques pour permettre l'ajustement précis de la valeur. La présence de friche est également à considérer, car cela diminue la valeur.

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.

¹²⁷ 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 « exploitation agricole enregistrée » et non dans une activité commerciale Repris dans Gunn et al c. Municipalité de Saint-Augustin-de-Desmaures, 2008 QC TAQ 12124, pour un autre type de bâtiment.

Érablières

Les éléments à considérer pour établir la valeur d'une érablière sont :

- la présence ou non d'un contingent¹²⁸;
- le nombre d'entailles¹²⁹ (existants et potentielles);
- l'historique de production par entaille;
- la superficie de l'érablière dans l'ensemble du boisé;
- la santé générale de l'érablière¹³⁰.

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 peut augmenter la valeur d'une érablière, puisque le potentiel de vente au détail est présent. À l'inverse, l'éloignement des bassins de population peut diminuer la valeur. Tous les éléments précédents permettent une juste caractérisation de l'érablière afin d'en déterminer sa valeur.

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 préparée par un évaluateur agréé ou la copie des transactions dans un marché comparable.

Enfin, il ne faut pas oublier de caractériser la cabane à sucre en sachant que les équipements (ex. : bouilloire, tubulure, chaudière, réservoir, etc.) ne sont pas portés au rôle¹³¹.

Boisés

À titre de producteur forestier, il importe de bien connaître le marché des lots boisés dans votre région. 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 sa valeur est supérieure à ce qu'elle était 18 mois 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.

¹²⁸ Le TAQ a déjà affirmé qu'il est possible qu'une propriété qui détient un contingent de production acéricole puisse bénéficier d'impacts positifs sur les revenus générés par l'érablière et, donc, qu'il peut en découler une valorisation de la propriété comparativement à une autre qui ne détient pas de contingent : voir *Viateur Sylvain c. Paroisse de Saint-Séverin*, 2013 QCTAQ 04331.

¹²⁹ 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).

¹³⁰ Un rapport d'ingénieur forestier sera pertinent pour établir tous ces éléments.

¹³¹ Article 65, par. 1, *Loi sur la fiscalité municipale*.

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 de 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 de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques 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.

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 « Évaluation des bâtiments agricoles » de ce guide. Il s'agit de l'âge, de l'état général et de la fonctionnalité.

Correction d'office

À titre de producteur agricole ou forestier, vous pouvez rencontrer l'évaluateur en charge de votre rôle d'évaluation afin de valider si celui-ci disposait de toutes les informations pertinentes pour fournir une valeur d'évaluation adéquate pour vos immeubles agricoles (terres et bâtiments). Advenant que des erreurs se soient glissées dans votre dossier, l'évaluateur a la possibilité de procéder à une correction d'office, permettant d'ajuster la valeur inscrite au rôle. Une proposition de correction d'office doit être formulée par l'évaluateur entre la date du dépôt du rôle et le 1^{er} mai suivant¹³².

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

¹³² Article 151, *Loi sur la fiscalité municipale*.

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.

Voici quelques suggestions afin de bien se préparer pour la rencontre avec l'évaluateur.

Contestation de la valeur des 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 quels 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'aux neuf 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.

Contestation pour la valeur des 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.

Révision administrative

Suivant la réception du rôle d'évaluation, il est possible de présenter une demande de révision administrative formelle¹³³.

La demande formelle de révision doit être adressée par le propriétaire agricole ou forestier à l'organisme municipal responsable de l'évaluation pour sa municipalité. Si un différend subsiste malgré la révision, le propriétaire dispose d'un dernier recours, soit de contester la décision de l'organisme municipal auprès du 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.

Délais pour agir

Selon les diverses situations (dépôt, modification, correction), le propriétaire peut demander une révision de l'évaluation d'un immeuble. Quatre situations peuvent survenir et, pour chacune, un délai pour agir doit être respecté¹³⁴ :

- 1) Lorsque le dépôt du rôle d'évaluation est suivi de l'expédition d'un avis d'évaluation au propriétaire. Dans cette situation, le délai à respecter est la date la plus tardive entre le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation et 60 jours suivant l'expédition de l'avis d'évaluation (120 jours pour une unité évaluée à 3 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 alors la date la plus tardive entre le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation et 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. Dans cette situation, le délai à respecter est la date la plus tardive entre le 1^{er} mai qui suit l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation et 60 jours suivant l'expédition de l'avis de correction d'office;
- 4) Lorsque l'évaluateur fait défaut d'effectuer une modification qui aurait dû être apportée, par exemple le changement d'usage d'un immeuble. Dans cette situation, la demande de révision doit être déposée avant la fin de l'exercice financier suivant 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).

Il est impératif de prêter une attention particulière aux délais applicables, puisque le défaut de les respecter peut entraîner la perte du droit à la révision.

Formalités

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

¹³³ Articles 124 à 138.4, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹³⁴ Articles 130 et suivants, *Loi sur la fiscalité municipale*.

- Être réalisée sur le formulaire prescrit à cette fin¹³⁵, lequel est disponible auprès de l'organisme municipal responsable de l'évaluation ou à la municipalité. L'évaluateur, ou son personnel, peuvent aider un propriétaire à le remplir. Il est important de s'assurer d'employer le formulaire prescrit, sans quoi la demande de révision sera réputée ne pas avoir été déposée¹³⁶;
- 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 recommandé¹³⁷;
- 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.

Des informations additionnelles concernant le processus de révision administrative sont inscrites sur le formulaire prescrit. Il est important de lire attentivement ces informations afin de pouvoir assurer la recevabilité de votre demande.

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 suivants le dépôt de la demande de révision (120 jours¹³⁸).

Contestation au Tribunal administratif du Québec

Si l'organisme municipal responsable de l'évaluation rejette votre demande de révision, vous pouvez faire appel à la section des affaires immobilières¹³⁹ du TAQ.

Vous disposez d'au plus 60 jours à partir de la date d'expédition de la réponse écrite de l'évaluateur¹⁴⁰ pour présenter votre requête au TAQ¹⁴¹. Cette requête peut être complétée en ligne, si désiré, et les frais, non remboursables, vont varier de ~~81,55 \$ à 1 087,00 \$~~ 83,70 \$ à 1 115,75 \$ (peut être indexé), dépendamment de la valeur de l'immeuble déterminée par la municipalité¹⁴². Attention, à moins que le TAQ n'en décide autrement, la partie perdante supporte les frais de la partie adverse¹⁴³.

De plus, si votre entreprise agricole est incorporée, vous devrez vous faire représenter par un avocat, ce qui augmente le coût du processus de contestation. Ce dernier, incluant la préparation du dossier (argumentaire), l'audience et la décision du TAQ, implique des délais relativement importants, parfois de plus d'une année.

¹³⁵ Articles 3 et 4, *Règlement sur la forme et le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale*, RLRQ, c. F-2.1, r.6.1.

¹³⁶ Article 129, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹³⁷ Article 135, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹³⁸ Article 138.3, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹³⁹ Articles 138.5 à 149, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹⁴⁰ Articles 138.4 et 138.5, *Loi sur la fiscalité municipale*.

¹⁴¹ D'autres délais sont prévus dans le cas où l'évaluateur ne produit aucune réponse. Pour plus d'information, vous pouvez consulter un conseiller juridique ou le site internet du MAMH : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/evaluation-fonciere-municipale-au-quebec/recours-des-contribuables/#c4076>.

¹⁴² Article 1, Tarif des droits, honoraires et autres frais afférents aux recours devant le Tribunal administratif du Québec, RLRQ, c. J-3, r.3.2.

¹⁴³ Article 38, *Loi sur la fiscalité municipale*.

Cependant, le TAQ doit préciser la date à laquelle la modification au rôle qu'il décide d'apporter, le cas échéant, prend effet. Ce faisant, une révision à la baisse de la valeur de l'évaluation pourrait être fixée rétroactivement à la date d'entrée en vigueur du rôle.

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

- Le TAQ ne porte généralement 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, 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 TAQ, la décision peut faire l'objet d'un appel devant la Cour du Québec, chambre civile, sur permission d'un juge. Une demande pour permission d'appel doit être déposée dans les 30 jours suivant la décision du TAQ¹⁴⁴. L'appel sera entendu uniquement si le ce dernier estime que la question en jeu devrait être soumise à la Cour.

ACTIONS COLLECTIVES ET SYNDICALES

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 ainsi qu'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 pour les immeubles agricoles ou forestiers. 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.

¹⁴⁴ Articles 159 à 164, *Loi sur la justice administrative*, L.R.Q., c. J-3.

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'UPA peuvent s'impliquer activement lors de la préparation du budget et des règlements de taxation d'une municipalité.

Un exemple inspirant

En 2012, des propriétaires forestiers de la région de Lévis ont constaté la disparité des valeurs pour des lots boisés comparables et ont décidé de contester leur évaluation. Ces voisins de lots se sont regroupés et ont échangé des informations sur leurs lots respectifs. Les propriétés possédaient 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 a rencontré 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, puisqu'il était 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 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, mais 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 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 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. La venue d'un nouveau régime fiscal avec la création de l'immeuble forestier confère dorénavant la possibilité aux municipalités de soutenir le travail des producteurs forestiers en modulant à la baisse les taxes foncières de cette catégorie d'immeuble sous aménagement.

Néanmoins, les propriétaires forestiers ont tout de même intérêt à utiliser les moyens à leur disposition pour obtenir une évaluation foncière raisonnable et une taxation municipale équitable de leurs lots boisés, et à utiliser les outils décrits ci-haut pour réduire leur fardeau fiscal.