

SAVIEZ-VOUS QUE L'ÉVALUATION ET LA TAXATION SONT DEUX ÉLÉMENTS DIFFÉRENTS?

RESSOURCES / DÉFINITION

RESSOURCES:	Firme d'évaluation Servitech	819-427-6243 poste 1501
DÉFINITION:	Nouveau rôle:	C'est l'équilibrage des évaluations municipales selon le résultat de l'analyse du marché immobilier. Ces résultats varient d'une unité de voisinage à l'autre. <u>CETTE ANALYSE EST RÉGIE PAR DES LOIS.</u> Pour plus de détails, veuillez communiquer avec la firme d'évaluation.
	Équilibrage du rôle:	Répartition de l'évaluation dans la municipalité selon l'analyse du marché immobilier de chaque unité de voisinage. Il consiste à éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle.
	Unités de voisinage:	Un sous-ensemble du territoire municipal caractérisé par les traits communs que partagent les immeubles le composant.
	Taxation à l'évaluation:	La portion de la charge financière de la municipalité qui est chargée aux propriétaires de la municipalité selon leur évaluation
	Taxation fixe:	Les taxes chargées aux propriétaires selon une tarification fixe (ex: ordures, eau, parc, écocentre, etc...)
	Propriété:	Terrain vacant ou terrain plus bâtiment

CONSÉQUENCES SUR L'ÉVALUATION LORS D'UN NOUVEAU RÔLE

Le total des augmentations des évaluations des propriétés de la municipalité de Chénéville a subi une hausse moyenne de 22.35%.

	<u>Évaluation 2015</u>	<u>Évaluation rôle 2016</u>	<u>Augmentation</u>
Évaluation totale pour la municipalité	72 170 400 \$ 100.00%	88 297 500 \$ 122.34586%	16 127 100 \$ 22.34586%

Ce qui ne veut pas dire que chaque propriété a subi la même hausse, la variation de l'évaluation diffère d'une propriété à l'autre. C'est ce que l'on appelle "L'Équilibrage".

Cette variation résulte d'une étude faite par nos évaluateurs, ceux-ci doivent se BASER SUR DES RÈGLES GOUVERNEMENTALES.

Voici quelques exemples de variation d'évaluations due aux résultats de l'équilibrage:

La propriété suivante a subi une hausse de 22.35%, soit une hausse égale à la moyenne de la hausse totale de la municipalité. Ce qui impliquera, pour ce propriétaire, un effet nul sur la variation de son taux à la participation de la charge financière attribuée à la taxation par évaluation.

Exemple 1	<u>Évaluation 2015</u>	<u>Évaluation rôle 2016</u>	<u>Écart</u>
	100 000.00 \$	122 345.86 \$	22.35%

La propriété suivante a subi une hausse de 35%, soit 12.65% au-dessus de la moyenne (22.35%) de la hausse totale de la municipalité. Ce qui impliquera, pour ce propriétaire, une plus grande participation de la charge financière attribuée à la taxation par évaluation.

Exemple 2	<u>Évaluation 2015</u>	<u>Évaluation rôle 2016</u>	<u>Écart</u>
	100 000.00 \$	135 000.00 \$	35.00%

La propriété suivante a subi une hausse de 3.33%, soit 19.02% au-dessous de la moyenne (22.35%) de la hausse totale de la municipalité.

Ce qui impliquera, pour ce propriétaire, une plus petite participation de la charge financière attribuée à la taxation par évaluation.

Exemple 3	<u>Évaluation 2015</u>	<u>Évaluation rôle 2016</u>	<u>Écart</u>
	150 000.00 \$	155 000.00 \$	3.33%

TAXATION

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Deux éléments peuvent faire varier votre taxation selon l'évaluation, soit l'augmentation de la charge financière ou/et l'augmentation de l'évaluation, que ce soit lors d'équilibrage du rôle ou lors de construction/rénovation.

L'évaluation de la propriété sur l'évaluation totale de la municipalité détermine le % de prise en charge de la charge financière pour chaque propriété.

La charge financière est la somme du budget qui doit être assumée par les propriétaires, pour le bon fonctionnement de la municipalité. Cette somme varie d'une année à l'autre et n'inclut pas les taxes fixes.

VARIATION DE LA TAXATION

Dans l'exemple suivant, il est démontré que lors de l'équilibrage, la propriété a été évaluée égale à la hausse du taux moyen de la municipalité (22.35%). L'effet sur sa taxation à l'évaluation sera neutre.

Exemple 1	Évaluation		Charge financière %
	Total	Propriété	
2015	72 170 400.00 \$	100 000.00 \$	0.1386%
2016	88 297 500.00 \$	122 345.86 \$	0.1386%
Augmentation	22.34586%	22.34586%	0.0000%

Dans l'exemple suivant, il est démontré que lors de l'équilibrage, la propriété est évaluée à la hausse du taux moyen de la municipalité (22.35%). L'effet sur sa taxation à l'évaluation sera plus haute, car le % de la charge financière sera plus grande.

Exemple 2	Évaluation		Charge financière %
	Total	Propriété	
2015	72 170 400.00 \$	100 000.00 \$	0.1386%
2016	88 297 500.00 \$	135 000.00 \$	0.1529%
Augmentation	22.34586%	35.00000%	0.0143%

Dans l'exemple suivant, il est démontré que lors de l'équilibrage, la propriété est évaluée à la baisse du taux moyen de la municipalité. L'effet sur sa taxation à l'évaluation sera plus faible, car le % de la charge financière sera plus petite.

Exemple 3	Évaluation		Charge financière %
	Total	Propriété	
2015	72 170 400.00 \$	150 000.00 \$	0.2078%
2016	88 297 500.00 \$	155 000.00 \$	0.1755%
Augmentation	22.34586%	3.33333%	-0.0323%

CHARGE FINANCIÈRE

La charge financière est la portion du budget qui doit être assumée par les propriétaires de la municipalité.

	année	Charge financière			Écart \$ sur le taux de taxation
		Total	% propriétaire	\$ Propriétaire	
Exemple 1	2015	994 040.00 \$	0.1386%	1 377.35 \$	34.86 \$
	2016	1 019 200.00 \$	0.1386%	1 412.21 \$	
Exemple 2	2015	994 040.00 \$	0.1386%	1 377.35 \$	180.93 \$
	2016	1 019 200.00 \$	0.1529%	1 558.28 \$	
Exemple 3	2015	994 040.00 \$	0.2078%	2 066.03 \$	(276.89) \$
	2016	1 019 200.00 \$	0.1755%	1 789.13 \$	

J'espère que ces renseignements sauront vous informer sur la différence entre l'évaluation et la taxation. Si toutefois vous avez besoin de renseignements supplémentaires, vous pouvez prendre rendez-vous:

L'évaluation:

Firme d'évaluation Servitech

819-427-6243 poste 1501

La taxation:

Municipalité de Chénéville

819-428-3583 poste 1206

Suzanne Prévost, directrice générale, secrétaire trésorière