

Trousse à outils pour l'évaluation et l'imposition foncières de la SEFM : Messages clés

Le système d'évaluation et d'imposition foncière en Ontario

Qui est la SEFM et quel est son rôle

- La SEFM est la source de référence en Ontario en matière d'évaluations foncières et de données foncières. La SEFM évalue et classe plus de 5,7 millions de propriétés dans toute la province et fournit des renseignements qui soutiennent le régime d'impôt foncier de l'Ontario.
- La SEFM est une société indépendante sans but lucratif chargée d'évaluer et de classer tous les propriétés de l'Ontario. La SEFM est financée par les municipalités de l'Ontario et dirigée par un conseil d'administration dont les membres sont nommés par le ministre des Finances de l'Ontario. Son rôle et ses responsabilités sont définis par les lois provinciales.
- Grâce à des données, des perspectives foncières fiables et son expertise, la SEFM aide les propriétaires, les municipalités, les gouvernements et les entreprises à prendre des décisions éclairées, tout en favorisant une meilleure compréhension du portrait foncier et des collectivités de l'Ontario.

Répartition des responsabilités liées aux évaluations foncières et aux impôts fonciers

- Le système d'évaluation foncière et d'imposition foncière de l'Ontario relève d'une responsabilité partagée. La Province de l'Ontario établit le cadre législatif régissant l'évaluation et l'imposition foncières, et fixe les taux des impôts scolaires.
- La SEFM établit les valeurs imposables; les municipalités déterminent les impôts fonciers. La SEFM fournit des renseignements en matière d'évaluations foncières aux municipalités, tandis que celles-ci déterminent les taux d'imposition locaux, perçoivent les impôts fonciers et financent les services locaux.
- Les propriétaires fonciers contribuent par le biais de leurs impôts fonciers. Les impôts fonciers municipaux contribuent au financement des services locaux, tandis que la partie de l'impôt foncier affectée à l'éducation sert à soutenir le système d'éducation financé par les fonds publics de l'Ontario.

Interaction entre l'évaluation foncière et les impôts fonciers

Lien entre l'évaluation foncière et l'imposition foncière

- L'évaluation foncière et les taux d'imposition déterminent conjointement le montant de votre facture d'impôt. La SEFM détermine la catégorie et la valeur imposable d'une propriété, tandis que les municipalités déterminent les revenus

nécessaires au financement des programmes et services locaux et fixent les taux d'imposition permettant de générer ces revenus.

- Les municipalités se fondent sur les évaluations foncières de la SEFM pour déterminer la part des impôts municipaux qui revient à chaque propriété. Les évaluations foncières ne déterminent pas le montant des revenus fiscaux perçus par une municipalité.
- Les impôts fonciers contribuent au financement des services locaux dont nous profitons au quotidien. Ces services peuvent comprendre les routes, le transport en commun, les services d'urgence, les parcs, les activités récréatives, la collecte des déchets, les infrastructures d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées, ainsi que les installations communautaires.

Absence d'incidence des mises à jour des évaluations foncières sur les revenus municipaux

- Une mise à jour de l'évaluation foncière à l'échelle de la province ne génère pas de revenus supplémentaires pour les municipalités. Ce sont les municipalités qui déterminent le montant des revenus à percevoir dans le cadre de leurs budgets annuels. Si le montant total des revenus requis reste inchangé, les taux d'imposition sont ajustés afin de garantir que la municipalité perçoive ce même montant de revenus.
- Une mise à jour de l'évaluation foncière à l'échelle de la province détermine la part des impôts municipaux revenant à chaque propriété en fonction de l'évolution de sa valeur par rapport à celle des autres propriétés de la municipalité.

Incidence des modifications de l'évaluation foncière sur les impôts fonciers lors d'une mise à jour à l'échelle de la province

- Dans le cadre d'une mise à jour de l'évaluation à l'échelle de la province, une variation de la valeur imposable n'entraîne pas nécessairement une variation équivalente des impôts fonciers. Les taux d'imposition municipaux sont fixés en fonction à la fois des besoins de la municipalité en matière de revenus et de la valeur imposable totale des propriétés situées sur son territoire.
- Ce qui importe le plus, c'est l'évolution de la valeur d'une propriété par rapport à celle de propriétés similaires situées sur son territoire. Si la valeur imposable d'une propriété augmente davantage que la moyenne, sa part des impôts municipaux pourrait augmenter. Si elle augmente moins que la moyenne, sa part pourrait diminuer.

Incidence des modifications de l'évaluation foncière sur les impôts fonciers hors du cadre d'une mise à jour de l'évaluation à l'échelle de la province

- L'Ontario se trouve actuellement entre les mises à jour de l'évaluation foncière à l'échelle de la province. Les valeurs imposables sont donc fondées sur la date d'évaluation du 1^{er} janvier 2016. Hors du cadre d'une mise à jour, la plupart des valeurs imposables restent stables, mais les évaluations individuelles peuvent tout de même varier lorsqu'une propriété subit des modifications – par exemple, à la suite d'une nouvelle construction, d'agrandissements ou de rénovations.
- Dans ces cas-là, les variations de la valeur imposable d'une propriété peuvent entraîner des modifications du montant de sa facture d'impôt, selon les taux d'imposition applicables.

Le processus d'établissement de l'évaluation foncière

Date d'évaluation de 2016

- L'évaluation foncière d'une propriété correspond à sa valeur au 1^{er} janvier 2016. Qu'une propriété ait été construite avant ou après cette date, son évaluation repose sur ce qu'elle aurait valu à cette date d'évaluation.

Détermination des valeurs imposables

- Pour déterminer la valeur imposable d'une propriété résidentielle, la SEFM analyse les ventes de propriétés comparables dans le secteur environnant. D'après ces données sur les ventes, cinq facteurs principaux déterminent généralement la valeur imposable d'une propriété :
 - L'emplacement. Le quartier joue un rôle important, car son attrait influe sur le prix que les acheteurs sont prêts à payer.
 - Les dimensions du lot. La superficie du terrain est calculée en multipliant la façade par la profondeur.
 - La superficie extérieure en pieds carrés. L'extérieur de la maison est mesuré afin de déterminer la superficie totale du bâtiment, à part le sous-sol, la terrasse, le porche et le garage.
 - L'âge du bâtiment (ajusté en fonction des rénovations). La valeur reflète l'état actuel de la maison, en tenant compte des rénovations ou des agrandissements plutôt que de l'année de construction initiale.
 - La qualité de la construction. Cela fait référence aux matériaux et à la qualité de l'exécution utilisés dans la maison.
- D'autres facteurs, comme la présence d'un sous-sol aménagé, d'un garage, d'un logement accessoire ou d'une piscine, peuvent également influencer sur la valeur d'une propriété.
- L'évaluation des propriétés s'effectue selon une approche uniforme à l'échelle de l'Ontario. La même méthode et la même date d'évaluation s'appliquent à toutes les propriétés résidentielles, y compris les maisons nouvellement construites.

Modifications apportées à votre propriété ayant une incidence sur votre évaluation foncière

- L'évaluation foncière peut varier lorsque la propriété subit des modifications. Les nouvelles constructions, les agrandissements, les rénovations, les logements accessoires et d'autres modifications importantes peuvent avoir une incidence sur la valeur imposable d'une propriété, même en l'absence d'une mise à jour de l'évaluation à l'échelle de la province.
- Les variations de la valeur imposable peuvent avoir une incidence sur les impôts fonciers. Les municipalités se fondent sur les valeurs imposables pour déterminer la part du prélèvement fiscal municipal qui revient à chaque propriété.

Poursuite des activités de la SEFM tout au long de l'année

- Une mise à jour de l'évaluation foncière à l'échelle de la province n'est pas le seul moment où les renseignements sur les propriétés font l'objet de modifications. Tout au long de l'année, la SEFM met à jour les dossiers immobiliers afin de tenir compte des modifications telles que les nouvelles constructions, les rénovations, les démolitions, les transferts de propriété et les changements d'affectation des propriétés.
- La SEFM fournit aux municipalités des renseignements à jour sur les propriétés afin d'appuyer le régime d'impôt foncier de l'Ontario. Chaque année, la SEFM remet un rôle d'évaluation mis à jour – une liste exhaustive des propriétés et de leurs valeurs imposables – que les municipalités utilisent à des fins fiscales, d'urbanisme et de prise de décisions locales.
- La SEFM aide les Ontariens et les Ontariennes à mieux comprendre le portrait foncier. Grâce à des données, à des études et à des perspectives du marché, la SEFM fournit des renseignements qui permettent de prendre des décisions éclairées à l'échelle de la province.

Soutien aux propriétaires fonciers ayant des questions au sujet de leur évaluation

Différenciation entre la valeur imposable et le prix de vente

- La valeur imposable d'une propriété et son prix de vente sont deux notions distinctes. Le prix de vente correspond au montant convenu entre un acheteur et un vendeur avisés au moment de l'achat ou de la vente d'une propriété. Il reflète les conditions du marché à cette date exacte. La valeur imposable est établie en fonction d'une date d'évaluation précise et d'une méthode d'évaluation uniforme. Elle est utilisée par les municipalités dans le cadre du régime d'impôt foncier.

Accès pour les propriétaires fonciers aux renseignements à l'égard de leur propriété (AboutMyProperty™)

- Tous les propriétaires fonciers de l'Ontario peuvent consulter des renseignements à l'égard de leur propriété grâce à AboutMyProperty™, un outil électronique gratuit accessible à l'adresse AboutMyProperty.ca.
- Pour s'inscrire, les propriétaires fonciers doivent disposer de leur numéro de rôle et de leur clé d'accès, qui figurent sur leur avis d'évaluation foncière. Les propriétaires fonciers qui ne disposent pas de leur avis d'évaluation foncière peuvent communiquer avec la SEFM au 1-866-296-6722 pour obtenir leurs informations d'accès.
- Grâce à AboutMyProperty™, les propriétaires fonciers peuvent :
 - consulter les renseignements détaillés à l'égard de leur propriété et la façon dont elle a été évaluée;
 - comparer leur propriété à d'autres propriétés de leur voisinage;
 - consulter les renseignements à l'égard de leur propriété;
 - accéder à leurs avis d'évaluation foncière en ligne et s'abonner aux avis par courriel lorsqu'un nouvel avis est disponible
- Si certains renseignements à l'égard de leur propriété semblent erronés, les propriétaires fonciers peuvent communiquer avec la SEFM pour poser des questions et fournir des données à jour.
- Les propriétaires fonciers qui contestent la valeur imposable de leur propriété peuvent présenter gratuitement une demande de révision par l'intermédiaire de AboutMyProperty™.

Inspections immobilières

- Les inspections immobilières contribuent à maintenir à jour les renseignements à l'égard des propriétés. La SEFM peut effectuer des inspections afin de vérifier les caractéristiques d'une propriété à la suite d'une nouvelle construction, de rénovations, d'une vente ou d'une demande de révision, ou encore dans le cadre d'un examen plus large des propriétés