

La tenue à jour du rôle d'évaluation

L'évaluateur doit réviser le rôle d'évaluation pour tenir compte de certains événements prévus à la *Loi sur la fiscalité municipale*. Par exemple, l'ajout ou le retranchement de toute composante du bâtiment peut entraîner une modification de la valeur de votre propriété (garage, piscine, aménagement du sous-sol ou démolition). Ces modifications ainsi que la correction de valeur qui en découle, prennent effet à la date de parachèvement des travaux sans toutefois excéder un an plus l'année en cours.

Comment savoir si l'évaluation de ma propriété est juste et réaliste?

La façon la plus simple est de vous demander si vous seriez consentant à vendre votre propriété pour le montant de l'évaluation municipale, en tenant compte de la date de référence au marché, soit 18 mois avant la date d'entrée en vigueur du dernier rôle d'évaluation.



Une augmentation d'évaluation implique-t-elle automatiquement une hausse de taxes?

Pas nécessairement. Le niveau de taxation est en relation directe avec le budget de la municipalité. Depuis 1989, la Ville de Laval répartit sur trois ans les augmentations d'évaluation municipale, suite au dépôt du rôle triennal. Toutefois, lorsque vous apportez des améliorations à votre propriété et que celles-ci en affectent la valeur, il est possible que le rôle d'évaluation soit modifié en cours d'exercice. Cela peut avoir une incidence sur votre compte de taxes foncières.

Que faire si je suis d'avis que l'évaluation de ma propriété n'est pas représentative de la valeur réelle?

Vous pouvez appeler au 450.978.8777 ou vous rendre sur inscriptions.laval.ca afin de prendre rendez-vous. Si vos doutes persistent après cette rencontre, vous pourrez compléter une demande de révision officielle conformément aux articles 124 à 138.4 de la *Loi sur la fiscalité municipale*. Notre représentant vous assistera dans cette démarche, laquelle est décrite à l'endos de l'avis d'évaluation qui accompagne votre compte de taxes foncières.

Nous joindre par téléphone: 450.978.8777

En savoir plus : taxesetevaluation.laval.ca

Prendre rendez-vous avec un agent du Service de l'évaluation foncière : inscriptions.laval.ca

SERVICE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE
1333, BOULEVARD CHOMEDEY, BUREAU 102
C. P. 422, SUCCURSALE SAINT-MARTIN, LAVAL, (QUÉBEC) H7V 3Z4



Qu'est-ce que l'évaluation municipale?

L'évaluation municipale : « un rôle essentiel »

L'évaluateur doit réaliser deux mandats principaux, soit l'inventaire des immeubles sur le territoire de la municipalité et l'établissement de la valeur réelle de ces immeubles.

Le rôle d'évaluation est le registre dans lequel apparaît la valeur réelle de ces immeubles. De plus, il est la base du partage fiscal, le plus équitable possible, entre les contribuables, d'où l'importance qu'il soit précis et complet.

La confection des rôles est régie par la *Loi sur la fiscalité municipale*. Le travail de l'évaluateur municipal consiste à dresser le rôle d'évaluation conformément à cette loi et à sa réglementation.

Un travail sérieux et minutieux

Un représentant de l'évaluateur municipal procède à l'inventaire des immeubles de la municipalité. À cet effet, il relève sur place les caractéristiques physiques de chacun des immeubles. Il indique tout ce qui contribue à établir la valeur réelle de la propriété. Il prend des mesures, fait un croquis du bâtiment, spécifie les matériaux de l'intérieur et de l'extérieur, prend des photographies et note les caractéristiques de l'emplacement.

Pour certains immeubles de type industriel, commercial ou multifamilial, il recueille les renseignements relatifs aux revenus et aux frais d'exploitation qui sont propres à l'immeuble.

Conséquemment, le libre accès à votre propriété s'avère d'une importance capitale. Afin d'en apprécier la valeur réelle, le représentant de l'évaluateur municipal doit pouvoir la visiter, l'examiner et vous poser quelques questions pour compléter votre dossier.

Ces renseignements rassemblés constituent le dossier foncier de votre propriété et la base de calcul de la valeur réelle. Vous pouvez consulter votre dossier en personne au Service de l'évaluation foncière. Pour prendre rendez-vous, dirigez-vous sur inscriptions.laval.ca.



Qu'est-ce que la valeur réelle?

La *Loi sur la fiscalité municipale* précise que la valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence. Cette valeur d'échange correspond au prix le plus probable pouvant être payé lors d'une vente consentie entre deux parties, celles-ci n'étant pas obligées de vendre ni d'acheter et connaissant suffisamment l'usage qui peut être fait de la propriété, ainsi que les conditions du marché immobilier.

Comment l'évaluateur détermine-t-il la valeur réelle de votre propriété

L'évaluateur utilise différentes méthodes selon la catégorie d'immeubles à évaluer et tient compte, par corrélation, de plus d'une méthode.

Ainsi, il utilise les méthodes du coût, de comparaison et du revenu selon leur degré de pertinence.

La méthode de comparaison consiste à analyser des ventes de propriétés ayant des caractéristiques de similitude avec l'immeuble à évaluer.

La méthode du coût est basée sur ce qu'il en coûterait aujourd'hui pour construire une propriété similaire à la vôtre, en tenant compte toutefois de sa dépréciation, si elle n'est pas tout à fait neuve.

La méthode du revenu s'appuie sur l'actualisation du revenu net normalisé des immeubles générant des revenus (immeubles à logements multiples, commerciaux ou industriels).