

Détermination de la valeur d'un terrain et d'un bâtiment résidentiel

Lorsqu'il s'agit de taxation municipale, une distinction est faite entre la valeur du terrain et celle du bâtiment. C'est cependant la valeur globale de l'immeuble qui est considérée pour la taxation municipale.

Comment est déterminée la valeur du terrain ?

Pour déterminer la valeur réelle des terrains, l'évaluateur municipal analyse les transactions de terrains ayant été transigés autour de la date de référence prescrite par la *Loi sur la fiscalité municipale*, afin d'en dégager des taux unitaires.

De ces taux unitaires, l'évaluateur municipal doit, dans l'établissement de la valeur de chacun des terrains, considérer l'usage le meilleur et le plus profitable, leurs caractéristiques d'emplacement ainsi que tout élément avantageux ou désavantageux pouvant affecter la valeur de ceux-ci.

Comment est déterminée la valeur du bâtiment résidentiel ?

L'évaluateur municipal réalise deux expertises pour tous les immeubles construits. Il fixe d'abord la valeur d'un immeuble par l'analyse de transactions comparables dans le voisinage. La réglementation oblige ensuite l'évaluateur à déterminer la valeur du terrain comme s'il était vacant. C'est lors de cet exercice qu'il examine les ventes de terrains vacants.

La valeur du bâtiment est le résultat d'une opération mathématique, soit la valeur de l'immeuble (première expertise) moins la valeur du terrain (deuxième expertise).

Un exemple vaut mille mots

Valeur de l'immeuble selon les ventes construites :	429 000 \$
Valeur du terrain selon les ventes de terrains vacants :	200 000 \$
Valeur du bâtiment :	$429\ 000\ \$ - 200\ 000\ \$ = 229\ 000\ \$$

Conséquence de cet exercice

La conséquence de cet exercice mathématique peut être, dans certains cas, une valeur à la baisse du bâtiment par rapport au rôle précédent.

En conclusion, la valeur du bâtiment est uniquement inscrite à titre informatif et pour répondre à une obligation légale ¹. **C'est la valeur totale de votre immeuble qui sert de base aux fins de taxation municipale.**

Vous pouvez consulter le rôle d'évaluation en ligne : taxesetevaluation.laval.ca, ou vous adresser au :

Comptoir de l'évaluation foncière (sur rendez-vous* seulement)

Ouvert mardi et jeudi, de 8 h 15 à 12 h

*Prise de rendez-vous en ligne : <https://inscriptions.laval.ca/>

ou en appelant au 450 978-8777 de 8 h 15 à 12 h et de 13 h à 17 h 30 du lundi au vendredi

¹ Article 5 du Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale (1992) 124 G.O. II, 4506 [c. F-2.1, r. 6]