

Le rôle d'évaluation et son contenu.

Le rôle d'évaluation foncière est un résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité. Il est :

- ✓ Quantitatif : nombre d'immeubles
- ✓ Qualitatif : description et état des immeubles
- ✓ Nominatif : estimation de la valeur des immeubles
- ✓ Outil de gestion pour les impôts fonciers
- ✓ Outil de planification pour de nombreux organismes qui y puisent toutes sortes d'informations.

La tenue à jour du rôle d'évaluation.

Le rôle d'évaluation est le reflet du dynamisme d'une municipalité. Les types de modifications que l'on retrouve le plus souvent sont:

- ✓ les mutations immobilières (les contrats de vente)
- ✓ les subdivisions de lots
- ✓ les changements d'adresse
- ✓ les permis de construction
- ✓ l'inscription et la mise à jour du fichier des ventes
- ✓ la correction de la matrice graphique.

Le maintien de l'inventaire.

Le maintien de l'inventaire consiste à visiter les propriétés dont la dernière visite remonte à plusieurs années, mais pas plus de neuf ans.

Dans la pratique, l'organisme municipal responsable de l'évaluation fait effectuer par son évaluateur, les travaux de maintien d'inventaire, selon le calendrier qui lui convient, sans toutefois excéder les prescriptions réglementaires ou législatives. Dans la MRC Memphrémagog, le maintien d'inventaire se fait aux six ans.

Le calcul de la valeur.

Suite à la visite d'une propriété, l'évaluateur effectue toujours un nouveau calcul de la valeur, avant de décider si les améliorations apportées au bâtiment auront pour effet de modifier sa valeur au rôle d'évaluation. Il est possible que des modifications, parfois même importantes, n'aient pas d'effet sur la valeur. Par exemple, des corrections effectuées sur un bâtiment récemment construit ou des ajouts sur une propriété dont la valeur au rôle est déjà élevée.

Autre point à considérer lors de l'estimation de la valeur : l'évaluateur municipal doit s'assurer de cette valeur selon les conditions du marché au 1er juillet de l'année qui précède le dépôt du rôle.

Équilibrage du rôle d'évaluation.

La valeur réelle des immeubles a un caractère dynamique dans le temps: elle est particulièrement sujette au mouvement des forces socio-économiques de tous ordres. Ainsi, un rôle d'évaluation jugé équitable à un moment donné peut présenter des disparités importantes après quelques années.

C'est la raison pour laquelle il est essentiel de s'interroger périodiquement sur l'équité des valeurs établies et de procéder, au besoin, aux correctifs visant à rétablir cet équilibre.

La municipalité du canton de Potton a demandé que son rôle soit équilibré en 2011. Par conséquent, un nouveau rôle équilibré sera déposé autour du 15 septembre 2011 et servira à l'établissement d'une partie de l'impôt foncier des années 2012, 2013 et 2014. L'autre partie provient de différents tarifs. Il est toutefois à remarquer que le nouveau rôle sera basé sur les valeurs au marché de juillet 2010.

Le dépôt d'un nouveau rôle est accompagné du droit de demande de révision. Advenant votre intention de contester la valeur de votre propriété, il est préférable, avant de déposer une demande formelle, de rencontrer l'évaluateur M. Jean Pierre Cadrin (819 843 3635 à Magog) pour discuter de l'évaluation de votre propriété et de voir si des corrections peuvent être apportées d'office. En effet, les deux parties peuvent conclure une entente et ainsi convenir de modifications à apporter au rôle d'évaluation.

À défaut d'entente, la loi accorde un recours devant le Tribunal administratif du Québec à toute personne ayant déposé une demande formelle de révision sur le formulaire prescrit auprès de la MRC Memphrémagog, 455 rue MacDonald, Magog, J1X 1M2.

Pour demander une révision de votre dossier d'évaluation, des délais et des motifs précis doivent être respectés.

Étapes:

- ✓ Demande d'information auprès de l'évaluateur
- ✓ Si le contribuable n'est pas satisfait de l'information reçue en 1, il peut déposer une demande de révision

Date limite pour une demande de révision: 30 avril 2012 pour le rôle des années 2012-2013-2014. Il ne sera par la suite plus possible de demander une révision avant trois ans, sauf pour la valeur portée graduellement au rôle pour de nouvelles constructions, des ajouts ou des corrections.

Frais

40\$ pour une valeur inférieure à 100 000\$

60\$ pour une valeur entre 100 000\$ et 250 000\$

75\$ pour une valeur entre 250 000\$ et 500 000\$

150\$ pour une valeur entre 500 000\$ et 1 000 000\$

300\$ pour une valeur entre 1 000 000\$ et 2 000 000\$