

Droits sur les mutations immobilières

CE QUI S'APPLIQUE AUX NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES ET À CEUX QUI S'APPRÊTENT À LE DEVENIR

Voici les principales caractéristiques de cette source de revenus communément appelée « taxe de bienvenue » que la municipalité doit percevoir en vertu de la législation provinciale :

- Elle est imposée à l'acquéreur pour chaque transaction immobilière selon la valeur uniformisée ou le prix de vente de celle-ci. Le montant de ce droit est précisé par le notaire au moment de la transaction.
- La législation provinciale en fixe actuellement le taux à :
 - 0,5% de la valeur de transaction pour les premiers 50 000\$;
 - 1% de la valeur de la transaction pour la tranche excédant 50 000\$ sans excéder 250 000\$;
 - 1,5 % de la valeur de la transaction pour la tranche excédant 250 000\$.
- La municipalité fait habituellement parvenir le compte sur le droit de mutations immobilières dans les 3 mois qui suivent la transaction
- La réception du compte confirme l'inscription de la propriété ou du terrain au rôle d'évaluation de la municipalité.
- Elle est payable en un seul versement dans les 30 jours qui suivent l'envoi du compte par la municipalité.

Taxes municipales

CE QUI S'APPLIQUE À TOUS LES AUTRES PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS OU DE RÉSIDENCES

- Elles sont applicables sur les immeubles et les terrains.
- Règle générale, la municipalité envoie le compte total des taxes municipales aux propriétaires, alors inscrit au rôle d'évaluation durant le 2^{ième} mois de l'année civile.
- S'il est inférieur à 300\$, le compte doit être payé en un seul versement dans les 30 jours qui suivent son envoi par la municipalité.
- S'il est de 300\$ ou plus, le compte peut être payé en 2 versements, le premier dans les 30 jours qui suivent l'envoi du compte, le second au début du mois de juillet.
- Si jamais un contribuable ne reçoit pas son compte annuel de taxes municipales, il doit lui-même prendre l'initiative de communiquer avec la municipalité (450) 538-2290

- Il est suggéré de faire parvenir à la municipalité, sur réception du compte, un ou deux chèques, selon le cas, faits à la date de chacune des deux échéances, si applicable, en y annexant une copie de chacun des talons du compte de taxes prévus à cette fin.
- Les paiements peuvent être acheminés par la poste ou déposés sous enveloppe cachetée dans la boîte aux lettres à l'entrée principale de l'Hôtel de Ville.
- Un intérêt et une pénalité, dont le taux est fixé chaque année par le Conseil, s'appliquent sur tout solde d'un compte de taxes municipales non acquitté à l'échéance.

Voici les différentes composantes du compte annuel de taxes municipales :

- **Taxe foncière**
Elle s'applique sur l'évaluation totale imposable de l'immeuble et/ou du terrain selon un taux uniforme pour tous fixé en décembre de chaque année par le Conseil.
- **Taxe police provinciale**
Elle s'applique sur l'évaluation totale imposable de l'immeuble et/ou du terrain selon un taux uniforme pour tous fixé en décembre de chaque année par le Conseil.
- **Contribution au fonds spécial de développement des activités locales et centre local de développement**
Elle s'applique sur l'évaluation totale imposable de l'immeuble et/ou du terrain selon un taux uniforme pour tous fixé en décembre de chaque année par le Conseil.
- **Taxe de répartitions locales**
Elle est applicable exclusivement aux propriétés et terrains de secteurs spécifiques où d'importants travaux d'infrastructures (aqueduc, égout, pavage, éclairage, bordures, trottoirs, etc.) ont été effectués.
Son taux est fixé en fonction des remboursements annuelles de l'emprunt contracté par la municipalité pour le financement des travaux d'infrastructures réalisés dans chacun des secteurs touchés.
- **Taxe d'eau**
Elle prend la forme d'un montant forfaitaire et uniforme pour toutes les unités de logement peu importe leurs dimensions.
Le Conseil fixe ce montant chaque année. Elle ne s'applique qu'aux immeubles des secteurs desservis par l'aqueduc.
Pour tout immeuble dont l'usage est autre que résidentiel, la taxe d'eau est chargée en fonction de la consommation réelle établie par compteur.
- **Taxe d'ordures ménagères et de collecte sélective**
Elle représente le montant forfaitaire et uniforme que le Conseil fixe chaque

année par unité de logement, peu importe ses dimensions. Cette taxe comprend la contribution de chaque propriétaire pour la cueillette des ordures ménagères, la gestion des déchets et le recyclage.

L'Évaluation municipale

- Chaque propriété - immeuble ou terrain - comporte une valeur dont le montant est inscrit au rôle d'évaluation de la municipalité. Ce montant doit refléter le plus fidèlement possible la valeur marchande de la propriété.
- C'est sur la base de cette évaluation qu'est calculé le montant de la taxe foncière, la taxe sur la police provinciale et la taxe pour la contribution au fonds de développement des activités locales apparaissant sur le compte de taxes municipales.
- La valeur des immeubles non-résidentiels est inscrite au rôle de la municipalité et elle sert à l'établissement du montant de la taxe sur les immeubles non-résidentiels.
- Durant la période d'application d'un rôle triennal d'évaluation, la valeur d'une propriété ne change pas, à moins que d'importantes rénovations y soient apportées ou qu'une construction soit érigée sur le terrain.
- Des éléments d'évaluation comme la médiane, le facteur comparatif et la valeur uniformisée apparaissent sur le compte de taxes municipales à titre d'information seulement. Par contre, ces éléments sont pris en considération dans l'établissement du compte de taxes scolaires.

Contestation de l'évaluation

Tout contribuable s'estimant lésé par la valeur attribuée à sa propriété peut loger, dans les délais prescrits par la loi, une contestation en remplissant le formulaire à cet effet que l'on obtient auprès de :

Municipalité régionale de Comté Brome-Missisquoi
Service d'évaluation
749, rue Principale
Cowansville (Québec)
Tél : (450) 266-4900