

## **Fiscalité municipale foncière dans le secteur agricole et forestier**

**Revue de la littérature**

Renaud Gignac

FÉVRIER 2013



### **Notice biographique**

Chargé de projet pour l'IRÉC, **Renaud Gignac** est diplômé en droit et a complété une scolarité de maîtrise en affaires publiques – profil finances publiques (M.A.) de l'Université Laval ». Il termine une maîtrise en sciences économiques à l'Université du Québec à Montréal.

Ce rapport de recherche a été réalisé pour le compte de l'Union des producteurs agricoles du Québec (UPA)

© Institut de recherche en économie contemporaine  
978-2-923203-51-5

Dépôt légal — Bibliothèque nationale du Québec, 2013

Dépôt légal — Bibliothèque nationale du Canada, 2013

IRÉC, 1030, rue Beaubien Est, bureau 103, Montréal, Québec H2S 1T4

# Table des matières

## CHAPITRE 1

### **Des instruments fiscaux à géométrie variable** . . . . . 1

1.1 Évaluation foncière selon l'« utilisation actuelle » . . . . . 1

1.2 Deux modes d'exemption fiscale . . . . . 1

## CHAPITRE 2

### **Tableaux récapitulatifs** . . . . . 5

## CHAPITRE 3

### **Juridictions étudiées** . . . . . 7

3.1 Ontario (Canada) . . . . . 7

3.1.1 Calcul des taxes foncières générales . . . . . 11

3.1.2 Calcul des taxes foncières pour les immeubles agricoles et forestiers . . . . . 11

3.2 Alberta (Canada) . . . . . 18

3.2.1 Calcul des taxes foncières générales . . . . . 18

3.2.2 Calcul des taxes foncières pour les immeubles agricoles et forestiers . . . . . 20

3.3 Colombie britannique (Canada) . . . . . 24

3.3.1 Calcul des taxes foncières générales . . . . . 24

3.3.2 Calcul des taxes foncières pour les immeubles agricoles et forestiers . . . . . 26

3.4 Maine (États-Unis) . . . . . 32

3.4.1 Calcul des taxes foncières générales . . . . . 32

3.4.2 Calcul des taxes foncières pour les immeubles agricoles et forestiers . . . . . 33

3.5 Vermont (États-Unis) . . . . . 37

3.5.1 Calcul des taxes foncières générales . . . . . 37

3.5.2 Calcul des taxes foncières pour les immeubles agricoles et forestiers . . . . . 39

### **Bibliographie** . . . . . 43



# Des instruments fiscaux à géométrie variable

Soutenir financièrement les exploitants agricoles et forestiers face aux taxes foncières croissantes est un objectif de politique publique partagé par tous les États modernes. Les instruments de fiscalité foncière disponibles pour y parvenir se divisent en trois grandes catégories :

- Interventions quant à la méthode d'évaluation foncière (aux prix du marché par apport à son utilisation actuelle);
- Exemptions appliquées à l'évaluation foncière;
- Exemptions appliquées au taux de taxation foncière.

Dans le cadre de la présente recension, nous avons examiné les dispositifs fiscaux de cinq juridictions subétatiques : l'Ontario, l'Alberta, la Colombie-Britannique, ainsi que le Maine et le Vermont, aux États-Unis. Les principaux résultats sont organisés dans les tableaux récapitulatifs présentés aux pages suivantes.

### 1.1 Évaluation foncière selon l'« utilisation actuelle »

La première grande conclusion de la recension est que toutes les juridictions étudiées ont opté pour une méthode d'évaluation foncière dite de « l'utilisation actuelle » de la propriété agricole ou forestière. En d'autres termes, l'évaluation selon l'« utilisation actuelle » signifie déterminer la valeur de la propriété selon sa fonction agricole ou forestière, sans considération pour la valeur que pourrait prendre cette même propriété advenant sa reconversion vers une vocation résidentielle, commerciale ou industrielle. Cela a pour effet de générer des évaluations foncières plus faibles que pour une évaluation à sa stricte valeur marchande.

### 1.2 Deux modes d'exemption fiscale

La deuxième grande conclusion est que la plupart des juridictions étudiées (toutes sauf l'Ontario) ont choisi d'appliquer des exemptions fiscales directement sur le montant de l'évaluation foncière, et donc sur la base fiscale, plutôt que de procéder par une exemption au niveau du taux de taxation foncière. En effet, alors que l'Ontario prescrit des taux de taxation foncière agricoles et forestiers représentant 25 % du taux résidentiel, l'Alberta offre des exemptions permettant de réduire de 50 % à 100 % la valeur des évaluations foncières des terres et bâtiments agricoles et forestiers.

Tous les programmes d'exemption d'évaluation foncière recensés s'appliquent d'abord et avant tout aux bâtiments agricoles (Alberta, Colombie-Britannique et Vermont). Seule la Colombie-Britannique applique en plus l'exemption d'évaluation foncière aux terres agricoles et forestières comme telles, mais seulement au niveau des taxes scolaires. Le Vermont et l'Alberta appliquent des

exemptions d'évaluation foncière aux résidences d'agriculteurs et de producteurs forestiers qui se trouvent sur leurs terres.

L'effet net sur les taxes foncières à payer varie peu entre les deux approches, puisque même si la valeur des évaluations foncières est réduite, rien n'empêche les municipalités d'imposer des taux de taxation foncière agricole plus élevés pour les classes de propriété agricoles et forestières, neutralisant ainsi ladite mesure. C'est justement le cas en Alberta, où l'on constate par exemple que le taux de taxation foncière agricole dans la petite agglomération de Claresholm (1,25 %) est plus de deux fois supérieur au taux résidentiel (0,57 %).

## **Agriculteurs urbains et agriculteurs ruraux**

L'Association des municipalités urbaines de l'Alberta (AMUA) déplorait dans un rapport de 2009 la disparité de traitement entre les propriétés agricoles situées dans les municipalités reconnues et celles situées dans les régions rurales. En effet, l'exemption sur l'évaluation foncière des bâtiments agricoles est de 50 % dans les municipalités, comparativement à 100 % dans les régions rurales. L'AMUA soutient que bien qu'une telle disparité de traitement n'est pas un problème lié à une époque où l'Alberta rurale était surtout occupée par des fermes familiales. Les pratiques agricoles modernes d'aujourd'hui, qui nécessitent des investissements significatifs en infrastructures, ont changé la donne. En effet, l'AMUA relève un cas où un producteur paie jusqu'à 25 000 \$ en taxes foncières uniquement sur ses bâtiments agricoles, alors qu'un autre producteur situé à proximité paie 0 \$ à ce chapitre<sup>1</sup>.

## **Fonds génériques de transferts aux municipalités**

Par ailleurs, un gouvernement provincial qui met en œuvre des allègements de fiscalité foncière applicables au niveau municipal pour des exploitants agricoles et fonciers se trouve nécessairement à réduire les revenus fiscaux municipaux. À ce sujet, il est surprenant de constater que seules deux juridictions sur les cinq étudiées prévoyaient un dispositif précis de compensation pour pallier ce problème. Dans les trois juridictions qui n'offrent pas de compensation explicite aux municipalités, des mécanismes génériques de transferts vers les municipalités existent tout de même, mais les critères d'attribution des fonds sont détachés des allègements fiscaux purement agricoles. Par exemple, les montants alloués aux municipalités en vertu de la « *Municipal Sustainability Initiative* (MSI – Ontario) » tiennent compte de critères tels la population, la quantité de routes locales à entretenir et les besoins impérieux des municipalités<sup>2</sup>.

---

1. Alberta Urban Municipalities Association, « Property Assessment and Taxation Issues : A Report Prepared for The Alberta Urban Municipalities Association », May 2009 [[Http://www.assessor.ab.ca/forms\\_publications/download/AUMAPaper1PropertyAssessmentAndTaxationIssuesMay2009.pdf](http://www.assessor.ab.ca/forms_publications/download/AUMAPaper1PropertyAssessmentAndTaxationIssuesMay2009.pdf)].

2. Government of Alberta – Municipal Affairs, « Municipal Sustainability Initiative – Program Description » [[Http://www.municipalaffairs.alberta.ca/msi-program-description.cfm](http://www.municipalaffairs.alberta.ca/msi-program-description.cfm)].

## **Compensation intégrale des municipalités : le cas du Vermont**

Il faut aussi dire que dans la seule juridiction étudiée où les avantages fiscaux agricoles et forestiers font l'objet de compensations intégrales, soit le Vermont, le montant des transferts a connu une augmentation annuelle moyenne de 10,6 % entre 2002 et 2012, ce qui n'est pas peu dire. L'une des manières d'éviter ce genre de transferts tout en soulageant le fardeau fiscal des exploitants agricoles et forestiers, le tout à coût nul pour les municipalités, est d'appliquer l'exemption d'évaluation foncière (ou de taxation foncière) sur les taxes scolaires plutôt que sur les taxes municipales. Le fardeau des mesures se trouve ainsi porté par le gouvernement provincial uniquement.

## **Taxe de changement de vocation**

Dans un autre ordre d'idées, une mesure fiscale potentiellement intéressante a été décelée dans l'État du Vermont : il s'agit d'une taxe de changement de vocation. En effet, en cas de conversion d'une partie ou de la totalité d'une terre agricole ou forestière en développement résidentiel, commercial ou industriel, le propriétaire devra payer une taxe de changement de vocation d'un montant correspondant à 10 % ou à 20 % de l'évaluation foncière de la portion développée (selon la valeur marchande). Si l'exploitation agricole ou forestière est en activité depuis plus de 10 ans, le taux est de 10 %; si l'exploitation est en activité depuis 10 ans ou moins, le taux sera alors de 20 %<sup>3</sup>.

## **Une réflexion à poursuivre**

Bien entendu, il n'est pas possible de rendre compte dans ce court texte de toute la diversité des aménagements fiscaux décrits dans les pages qui suivent. Au-delà de la tâche essentiellement mécanique de recensement réalisée ici, une lecture plus poussée, faite par un œil expert, permettra certainement de dégager des conclusions plus éclairées et peut-être aussi, espérons-le, d'identifier certaines pistes de solution à l'enflure récente du Programme de crédit de taxes foncières agricoles au Québec. Par ailleurs, mener une recension systématique de la littérature critique sur les modes de taxation foncière agricole et forestière permettrait sûrement de jeter la lumière sur les meilleures pratiques dans le domaine.

---

3. *Ibid.*; *Vermont Statutes*, art. 3757.





## CHAPITRE 2

# Tableaux récapitulatifs

TABLEAU 2.1  
Mesures fiscales agricoles – Taxes foncières municipales

Juridiction	Immeubles agricoles	Évaluation foncière selon un usage agricole?	Exemption d'évaluation foncière	Taux de taxation réduit	Compensation aux municipalités pour baisse de revenus fiscaux causée par les avantages agricoles	Taxe de changement d'usage
Ontario	Terres agricoles	✓	X	✓	X	X
	Bâtiments agricoles	✓		✓		
	Résidence de l'agriculteur	n/d	X	X		
Alberta	Terres agricoles	✓	X	X	X	X
	Bâtiments agricoles	✓	✓	X		
	Résidence de l'agriculteur	n/d	X <sup>1</sup>	X		
Colombie-Britannique	Terres agricoles	✓	X	X	X	X
	Bâtiments agricoles	✓	X <sup>2</sup>	X		
	Résidence de l'agriculteur	n/d	X	X		
Maine	Terres agricoles	✓	X	X	✓ <sup>3</sup>	X
	Bâtiments agricoles	X	X	X		
	Résidence de l'agriculteur	n/d	X	X		
Vermont	Terres agricoles	✓	X	X	✓	✓
	Bâtiments agricoles	n/d	✓	X		
	Résidence de l'agriculteur	n/d	✓	X		

<sup>1</sup> Applicable aux régions *rurales* de l'Alberta uniquement.

<sup>2</sup> Applicable aux régions *rurales* de la Colombie-Britannique uniquement.

<sup>3</sup> Applicable aux *propriétés forestières* du Maine uniquement.

TABLEAU 2.2

**Mesures fiscales agricoles – Taxes foncières provinciales (taxe scolaire, etc.)**

Jurisdiction	Immeubles agricoles	Évaluation foncière selon un usage agricole	Exemption d'évaluation foncière	Taux de taxation réduit
<b>Ontario</b>	Terres agricoles	✓	<b>X</b>	✓
	Bâtiments agricoles	✓	<b>X</b>	✓
	Résidence de l'agriculteur	n/d	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Alberta</b>	Terres agricoles	✓	<b>X</b>	<b>X</b>
	Bâtiments agricoles	✓	✓	<b>X</b>
	Résidence de l'agriculteur	n/d	n/d	<b>X</b>
<b>Colombie-Britannique</b>	Terres agricoles	✓	✓	<b>X</b>
	Bâtiments agricoles	✓	✓	<b>X</b>
	Résidence de l'agriculteur	✓	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Maine</b>	Terres agricoles	✓	<b>X</b>	<b>X</b>
	Bâtiments agricoles	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
	Résidence de l'agriculteur	n/d	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Vermont</b>	Terres agricoles	✓	<b>X</b>	<b>X</b>
	Bâtiments agricoles	n/d	✓	<b>X</b>
	Résidence de l'agriculteur	n/d	✓	<b>X</b>

# Juridictions étudiées

## 3.1 Ontario

### 3.1.1 Calcul des taxes foncières générales

#### 3.1.1.1 Base de calcul

Les taxes foncières générales se calculent sur :

- les terres;
- les améliorations apportées à ces terres (comme des bâtiments)<sup>4</sup>.

Les terres et améliorations sont évaluées à leur « valeur actuelle » (« *current value* »), définie dans la *Loi sur l'évaluation foncière (Assessment Act)* comme « la somme que produirait [...] la vente du fief simple non grevé entre un vendeur et un acheteur consentants et sans lien de dépendance »<sup>4a</sup>.

TABLEAU 3.1  
**Méthodes d'évaluation de la valeur des propriétés**

Méthode	Exemples de types de propriétés
A) Méthode par comparaison des prix de vente	Résidences unifamiliales, condominiums, terres vacantes
B) Méthode par les coûts	Usines
C) Méthode par les revenus	Immeubles de bureaux, centres commerciaux, hôtels, immeubles d'habitation

Source : Société d'évaluation foncière des municipalités (Ontario), « Guide de l'évaluation foncière en Ontario » [[http://www.mpac.on.ca/property\\_owners/how/assessment\\_guide2.asp](http://www.mpac.on.ca/property_owners/how/assessment_guide2.asp)].

4. Loi sur l'évaluation foncière (« Assessment Act »), L.R.O. 1990, c. A.31, art. 3.  
4a. Id., art. 1(1).

### 3.1.1.1.1 Méthode par comparaison des prix de vente

Utilisée dans plus de 90 % des évaluations foncières réalisées en Ontario, principalement pour les résidences unifamiliales, les condominiums et les terres vacantes, la méthode par comparaison des prix de vente prend comme point de départ la valeur de propriétés similaires et apporte des ajustements pour tenir compte des caractéristiques spécifiques de l'immeuble évalué<sup>4b</sup>.

Les principaux critères d'évaluation de la méthode par comparaison des prix de vente sont :

- l'emplacement;
- les dimensions du lot;
- l'espace intérieur;
- l'âge de la propriété, ajusté pour tenir compte des rénovations majeures;
- la qualité de la construction<sup>5</sup>.

### 3.1.1.1.2 Méthode par les coûts

Aussi appelée « approche des briques et du mortier », la méthode d'évaluation par les coûts est utilisée principalement pour évaluer la valeur foncière des immeubles industriels. Elle s'appuie sur l'idée qu'un acheteur ne payerait pas plus cher pour une propriété que ce qu'il en coûterait pour produire un substitut de qualité égale.

La méthode par les coûts procède en trois étapes :

- Une valeur est attribuée au terrain uniquement, au prix courant (sans tenir compte des améliorations);
- Le coût de remplacement d'améliorations comparables entièrement fonctionnelles est calculé. Sont pris en compte la taille des immeubles, le coût des matériaux, les coûts de construction, etc. ;
- Toute dépréciation dont a souffert la propriété existante est soustraite de la valeur du lot. La dépréciation prend en compte les conditions physiques, fonctionnelles et économiques applicables<sup>6</sup>.

### 3.1.1.1.3 Méthode par les revenus

La méthode par les revenus, principalement applicable aux propriétés à grands investissements tels les immeubles de bureaux, les centres commerciaux, les hôtels et les immeubles d'habitation, s'attarde à la valeur de tous les profits futurs pouvant être tirés de la propriété. Les bénéfices futurs incluent les revenus nets générés par l'immeuble, en plus du prix de revente obtenu lorsque l'investissement prend fin.

---

4b. *Ibid.*

5. *Ibid.*

6. *Ibid.*

Les principales étapes de la méthode d'évaluation par les revenus sont les suivantes :

- Sont calculés les loyers au prix courant de la propriété;
- Les périodes d'inoccupation et les dépenses légitimes associées à l'immeuble sont soustraites des loyers;
- La valeur de la propriété est obtenue en convertissant les bénéfices d'exploitation nets à l'aide d'un taux de capitalisation à la valeur marchande<sup>6a</sup>.

### 3.1.1.2 Immeubles visés

Toutes les terres et toutes les améliorations y apportées sont assujetties aux taxes foncières, sauf :

- les églises, les cimetières, les institutions publiques d'enseignement et les hôpitaux publics;
- les bâtiments de certains organismes à but non lucratif tels les scouts ou la Croix rouge canadienne;
- les territoires protégés;
- les parties de bâtiments qui constituent des améliorations pour des aînés ou des individus souffrant de handicaps, et qui devraient autrement vivre dans des établissements de santé;
- les titres de propriété possédés par l'État (municipalités, gouvernement province, gouvernement fédéral)<sup>7</sup>.

### 3.1.1.3 Détermination des montants

D'abord, chaque **municipalité** (ou *single-tier municipality*) fixe son taux de taxation foncière<sup>8</sup>. Les propriétés sont sujettes à des taux de taxation foncière variables dépendamment de leur **classification** (classe résidentielle, commerciale, industrielle, agricole, forestière, etc.)<sup>9</sup>.

Ensuite, certaines municipalités, afin de mettre en commun certains services tels les aqueducs, les services d'urgence ou la collecte des ordures ménagères, sont regroupées au sein **comtés** ou de **municipalités régionales** (ou « *upper-tier municipalities* » – l'équivalent des municipalités régionales de comté ou MRC au Québec). Ces regroupements sont habilités à fixer leur propre taux de taxation foncière, qui s'ajoute à celui des municipalités ordinaires<sup>10</sup>.

Enfin, le ministère des Finances fixe les taux de **taxes scolaires** d'après le montant des crédits alloués aux commissions scolaires par le ministère de l'Éducation<sup>11</sup>.

---

6a. *Ibid*

7. Loi sur l'évaluation foncière (« Assessment Act »), L.R.O. 1990, c. A.31, art. 1(1).

8. Loi de 2001 sur les municipalités (« Municipal Act, 2001 »), L.O. 2001, c. 25, art. 306 et s.

9. *Id.*, art. 1(1), 14.

10. Société d'évaluation foncière des municipalités (Ontario), *Guide to Property Assessment in Ontario : Part IV* [[http://www.mpac.on.ca/property\\_owners/how/assessment\\_guide4.asp#37](http://www.mpac.on.ca/property_owners/how/assessment_guide4.asp#37)].

11. *Ibid*.

TABLEAU 3.2

### Taux résidentiel et agricole de taxation foncière, municipalités de Toronto et Cambridge

		Municipal	Régional	Scolaire	Total
Toronto Pop. 2 615 100	Taux résidentiel	0,55 %	-	0,22 %	0,77 %
	Taux agricole	0,14 %	-	0,06 %	0,19 %
Cambridge Pop. 132 300	Taux résidentiel	0,44 %	0,63 %	0,22 %	1,29 %
	Taux agricole	0,11 %	0,16 %	0,06 %	0,33 %

Sources : 2012 Final Property Tax Rates, [[http://www.toronto.ca/taxes/property\\_tax/tax\\_rates.htm](http://www.toronto.ca/taxes/property_tax/tax_rates.htm)]; 2012 City of Cambridge Tax Rates, [<http://www.cambridge.ca/relatedDocs/2012%20Taxation%20Rates.pdf>] (Consulté le 17 janvier 2013).

### Échelonnement des augmentations de taxes foncières (« *phase-in* »)

Depuis 2009, les augmentations de taxes foncières dues à une réévaluation à la hausse de la valeur des propriétés sont échelonnées sur une période de quatre années. Par exemple, si une propriété est évaluée à 180 000 \$ en 2005, puis est réévaluée à 220 000 \$ en 2008, alors l'augmentation de la valeur de la propriété aux fins du calcul des taxes foncières sera répartie de la manière suivante :

TABLEAU 3.3

### Échelonnement des augmentations de taxes foncières 2009-2012

2009	190 000 \$
2010	200 000 \$
2011	210 000 \$
2012	220 000 \$

Source : Société d'évaluation foncière des municipalités de l'Ontario [[http://www.mpac.on.ca/property\\_owners/how/assessment\\_guide4.asp](http://www.mpac.on.ca/property_owners/how/assessment_guide4.asp)].

Dans le cas d'une diminution de la valeur de la propriété, celle-ci sera en vigueur en entier dès l'année suivante, sans échelonnement<sup>12</sup>.

12. Société d'évaluation foncière des municipalités de l'Ontario, *Guide to Property Assessment in Ontario : Part IV* [[http://www.mpac.on.ca/property\\_owners/how/assessment\\_guide4.asp](http://www.mpac.on.ca/property_owners/how/assessment_guide4.asp)].

### 3.1.1.4 Ministère ou département responsable

Le **ministère des Affaires municipales et du Logement** (« *Municipal Affairs and Housing* »)<sup>13</sup> est le ministère responsable de la plupart des aspects de la taxation foncière et des politiques d'évaluation foncière.

La **Société d'évaluation foncière des municipalités** (« *Municipal Property Assessment Corporation* »), une société publique indépendante, évalue la valeur des propriétés foncières de l'Ontario et détermine la classe de chaque propriété (classe résidentielle, commerciale, industrielle, agricole, forestière, etc.)<sup>14</sup>.

## 3.1.2 Calcul des taxes foncières pour les immeubles agricoles et forestiers

### 3.1.2.1 Base de calcul

L'évaluation foncière des immeubles agricoles et forestiers est faite en fonction de son **utilisation actuelle** comme terre agricole ou forestière, et non en fonction de son utilisation potentielle future<sup>15</sup>. Par exemple, même si une propriété agricole offre un potentiel de développement résidentiel dont la valeur marchande, une fois la vocation de la propriété transformée, serait supérieure à celle de la propriété agricole, il n'est tenu compte dans l'évaluation que de la vocation agricole de la propriété.

Les propriétés agricoles et forestières sont évaluées selon les **ventes de bonne foi** entre les exploitants<sup>16</sup>.

### 3.1.2.2 Immeubles visés

TABLEAU 4

## Extrait du Guide de l'évaluation foncière en Ontario (Section II) : Évaluation des propriétés agricoles

Voir à la page suivante

13. [<http://www.mah.gov.on.ca/>].

14. *Id.*, art. 1(1), 14.

15. *Loi sur l'évaluation foncière (Assessment Act)*, L.R.O. 1990, c. A.31, art. 19(5) et 19(5.2).

16. Société d'évaluation foncière des municipalités (Ontario), *Guide to Property Assessment in Ontario : Part II* [[http://www.mpac.on.ca/property\\_owners/how/assessment\\_guide2.asp](http://www.mpac.on.ca/property_owners/how/assessment_guide2.asp)].

TABLEAU 4  
**Extrait du Guide de l'évaluation foncière en Ontario  
 (Section II) : Évaluation des propriétés agricoles**

<b>Terres agricoles</b>	Les terres agricoles sont évaluées selon leur valeur productive, c'est-à-dire leur capacité à produire des récoltes ou à subvenir aux besoins des troupeaux. Les taux de rendement sont établis en tenant compte de facteurs tels que la texture du sol, la topographie, le drainage et la profondeur de la roche-mère.
<b>Résidence</b>	Les résidences sont évaluées de façon semblable à celle des autres structures résidentielles.
<b>Dépendances de la propriété agricole</b>	Une dépendance agricole consiste en une amélioration, autre qu'une résidence, utilisée pour les activités agricoles. Les dépendances sont évaluées selon leur conception et classées selon leur utilisation (par exemple, grange, silo, cellule à grain).
<b>Autres bâtiments</b>	Tous les autres bâtiments qui ne sont pas utilisés pour les activités agricoles sont évalués selon leur conception et classés selon leur utilisation (par exemple, garage).

Source : Société d'évaluation foncière des municipalités (Ontario), *Guide to Property Assessment in Ontario : Part II*, [http://www.mpac.on.ca/property\_owners/how/assessment\_guide2.asp].

Les **propriétés forestières** sont quant à elles évaluées d'une manière similaire à celle utilisée pour les propriétés agricoles. La superficie purement forestière est évaluée selon sa valeur productive, en tenant notamment compte de la qualité du sol, du drainage et de la composition minérale. Quant à la résidence se trouvant sur une propriété forestière, elle est évaluée de la même manière que les autres structures résidentielles (voir section 3.1.1.1)<sup>17</sup>.

### Conditions d'admissibilité au taux de taxation agricole

Pour pouvoir bénéficier du taux de taxation agricole, les critères suivants doivent être satisfaits :

- La propriété doit faire partie d'une entreprise agricole dont le revenu brut est de 7 000 \$ ou plus;
- La propriété doit appartenir à un citoyen canadien ou à un résident permanent du Canada. Dans le cas de partenariats entre agriculteurs ou de compagnies à capital-actions, une participation d'au moins 50 % de citoyens canadiens ou de résidents permanents du Canada est exigée.

Une propriété agricole qui ne remplirait pas ces critères serait classée comme propriété résidentielle aux fins de la taxation foncière<sup>18</sup>.

17. Ontario Woodlot Association, *Managed Forest Property Assessment 101* [http://www.ont-woodlot-assoc.org/sw\_man-for-assess-101.html].

18. Ontario Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs, « The Farm Property Class Tax Rate Program Questions and Answers » [http://www.omafra.gov.on.ca/english/policy/ftaxbac.htm].



## Conditions d'admissibilité au taux de taxation forestier

Les critères pour pouvoir bénéficier du taux de taxation forestier sont les suivants :

- La propriété forestière doit être d'une superficie d'au moins 4 hectares, en excluant les résidences;

- La propriété doit appartenir à un citoyen canadien, à un résident permanent du Canada ou à une corporation canadienne;

La forêt doit inclure un minimum de :

- 1 000 arbres de quelque grosseur que ce soit par hectare; ou

- 750 arbres de plus de 5 cm de diamètre par hectare; ou

- 500 arbres de plus de 12 cm de diamètre par hectare; ou

- 250 arbres de plus de 20 cm de diamètre par hectare<sup>19</sup>.

Le propriétaire doit préparer un plan de « forêt gérée » (« *managed forest* ») où il décrit la propriété et les activités envisagées; ces activités doivent correspondre à de « bonnes pratiques forestières » telles que définies dans la *Loi sur les forêts* (Ontario)<sup>20</sup>.

Une propriété forestière qui ne remplirait pas ces critères serait classée comme propriété résidentielle aux fins de la taxation foncière<sup>21</sup>.

### Détail des exclusions

#### Parcelles forestières sur des terres agricoles

Sur chaque terre agricole, est exempt de taxation foncière une acre de foresterie pour chaque dix acres agricole, et ce jusqu'à un maximum de 20 acres de foresterie exemptées<sup>22</sup>.

19. Les mesures de diamètre sont prises à 1,3 m du sol : Ontario Ministry of Natural Resources, Ontario Managed Forest Tax Incentive Program (MFTIP) Program [[http://www.mnr.gov.on.ca/stdprodconsume/groups/lr/@mnr/@forests/documents/document/mnr\\_e000245.pdf](http://www.mnr.gov.on.ca/stdprodconsume/groups/lr/@mnr/@forests/documents/document/mnr_e000245.pdf)].

20. Les « bonnes pratiques forestières » se définissent comme la « mise en œuvre adéquate d'activités de récolte, de régénération et d'entretien qui conviennent aux conditions de la forêt et de l'environnement dans lesquelles elles sont exercées et qui réduisent au minimum les préjudices aux valeurs forestières, y compris les écosystèmes importants, les habitats importants de poissons et d'animaux sauvages, la qualité et la quantité du sol et de l'eau, la productivité et la santé de la forêt ainsi que l'esthétique et les possibilités de loisirs du paysage ». L.R.O. 1990, c. F.26, art. 1(1).

21. Ontario Ministry of Natural Resources, Ontario Managed Forest Tax Incentive Program (MFTIP) Program [[http://www.mnr.gov.on.ca/stdprodconsume/groups/lr/@mnr/@forests/documents/document/mnr\\_e000245.pdf](http://www.mnr.gov.on.ca/stdprodconsume/groups/lr/@mnr/@forests/documents/document/mnr_e000245.pdf)].

22. *Loi sur l'évaluation foncière (Assessment Act)*, L.R.O. 1990, c. A.31, art. 3(19).

## Détermination des montants

En vertu du *Programme d'imposition foncière des biens-fonds agricoles*<sup>23</sup> (« *Farm Property Class Tax Rate Program* ») et du *Programme d'encouragement fiscal pour les forêts aménagées*<sup>24</sup> (« *Managed Forest Tax Incentive Program* »), les terres agricoles et forestières admissibles bénéficient d'un taux de taxation représentant 25 % du taux de taxation résidentiel.

Les municipalités peuvent toutefois établir, pour les propriétés agricoles, un ratio inférieur à 25 % du taux de taxation résidentiel<sup>25</sup>.

Si une maison de ferme ou une résidence sur une propriété forestière est occupée par la ou les personnes qui exploitent la propriété, la résidence et une parcelle d'une acre seront taxées au taux résidentiel<sup>26</sup>.

---

23. [<http://www.omafr.gov.on.ca/french/policy/ftaxfaq.html>].

24. [[http://www.mnr.gov.on.ca/fr/Business/Forests/2ColumnSubPage/STEL02\\_168540.html](http://www.mnr.gov.on.ca/fr/Business/Forests/2ColumnSubPage/STEL02_168540.html)].

25. *Loi de 2001 sur les municipalités (Municipal Act, 2001)*, L.O. 2001, c. 25, art. 308.1(3).

26. [[http://fr.mpac.ca/property\\_owners/how/assessment\\_guide2.asp](http://fr.mpac.ca/property_owners/how/assessment_guide2.asp)].

TABLEAU 3. 5

**Simulation de taxes payables dans une municipalité,  
propriété résidentielle et propriété agricole<sup>27</sup>**

	Évaluation foncière	Taxes municipales à payer	Taxes scolaires à payer	Total des taxes à payer
<b>Propriété résidentielle</b>	Évaluation foncière totale : 1 000 000 \$	1 000 000 x 0,55 % = 5 500 \$	1 000 000 x 0,22 % = 2 200 \$	<b>7 700 \$</b>
	Évaluation de la terre agricole : 450 000 \$	450 000 x 0,14 % = 630 \$	450 000 x 0,06 % = 270 \$	900 \$
<b>Propriété agricole</b>	Évaluation des bâtiments agricoles : 450 000 \$	450 000 x 0,14 % = 630 \$	450 000 x 0,06 % = 270 \$	900 \$
	Évaluation de la résidence de l'agriculteur : 100 000 \$	100 000 x 0,55 % = 550 \$	100 000 x 0,22 % = 220 \$	770 \$
	Évaluation foncière totale : 1 000 000 \$	1 810 \$	760 \$	<b>2 570 \$</b>

27. Les taux de taxation municipale retenus sont ceux de la ville de Toronto (voir section 3.1.1.3) [[http://www.toronto.ca/taxes/property\\_tax/tax\\_rates.htm](http://www.toronto.ca/taxes/property_tax/tax_rates.htm)].

TABLEAU 3.6

**Simulation de taxes payables dans une région rurale,  
propriété résidentielle et propriété agricole<sup>28</sup>**

	Évaluation foncière	Taxes municipales à payer	Taxes régionales à payer	Taxes scolaires à payer	Total des taxes à payer	
<b>Propriété résidentielle</b>	Évaluation foncière totale : 300 000 \$	300 000 x 0,44 % = 1 320 \$	300 000 x 0,63 % = 1 890 \$	300 000 x 0,22 % = 660 \$	<b>3 870 \$</b>	
	Évaluation de la terre agricole : 135 000 \$	135 000 x 0,11 % = 149 \$	135 000 x 0,16 % = 216 \$	135 000 x 0,06 % = 81 \$		446 \$
	Évaluation des bâtiments agricoles : 135 000 \$	135 000 x 0,11 % = 149 \$	135 000 x 0,16 % = 216 \$	135 000 x 0,06 % = 81 \$		
	Évaluation de la résidence de l'agriculteur : 30 000 \$	30 000 x 0,44 % = 132 \$	30 000 x 0,63 % = 189 \$	30 000 x 0,22 % = 66 \$		387 \$
Évaluation foncière totale : 300 000 \$	430 \$	621 \$	228 \$	<b>1 279 \$</b>		

### 3.1.2.4 Processus de paiement, de remboursement et d'allègement du fardeau fiscal foncier

Le *Fonds de partenariat avec les municipalités de l'Ontario* (« *Ontario Municipal Partnership Fund – OMPF* ») est le principal véhicule de transfert de la province de l'Ontario vers les municipalités<sup>29</sup>.

28. Les taux de taxation rurale sont ceux de la région de Cambridge (voir section 3.1.1.3) [<http://www.cambridge.ca/relatedDocs/2012%20Taxation%20Rates.pdf>].

29. Communication personnelle, ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario; ministère des Finances de l'Ontario, *Fonds de partenariat avec les municipalités de l'Ontario - Financement stable pour l'année de transition. Manuel technique 2013* [<http://www.fin.gov.on.ca/fr/budget/ompf/2013/techguide.pdf>].

L'OMPF inclut un *Indice de la situation financière des municipalités du Nord et rurales* (« *Northern and rural Municipal Fiscal Circumstances Index* » – MFCI) qui tient compte de la situation fiscale des municipalités rurales dans la détermination du montant des transferts. Le MFCI est déterminé principalement par les six indicateurs suivants

TABLEAU 3.7

**Indicateurs pour l'indice de la situation financière des municipalités du Nord et rurales**

<b>Indicateurs primaires</b>	<input type="checkbox"/> Évaluation pondérée par ménage
	<input type="checkbox"/> Revenu médian des ménages
<b>Indicateurs secondaires</b>	<input type="checkbox"/> Moyenne des changements annuels dans l'évaluation (nouvelles constructions)
	<input type="checkbox"/> Taux d'emploi
	<input type="checkbox"/> Ratio de la population d'âge actif par rapport à la population à charge
	<input type="checkbox"/> Pourcentage de la population au-delà du seuil de faible revenu

Source : Ministère des Finances de l'Ontario, *Fonds de partenariat avec les municipalités de l'Ontario – Financement stable pour l'année de transition. Manuel technique 2013* [<http://www.fin.gov.on.ca/fr/budget/ompf/2013/techguide.pdf>].

L'aide aux municipalités n'est donc pas attachée directement aux avantages fiscaux agricoles et forestiers prévus par le *Programme d'imposition foncière des biens-fonds agricoles* et par le *Programme d'encouragement fiscal pour les forêts aménagées*.

### 3.1.2.5 Coût relatif

Puisque les transferts du gouvernement ontarien vers les municipalités ne fonctionnent pas comme une compensation directe pour les avantages fiscaux consentis aux propriétés agricoles et forestières, nous n'avons pu déterminer le coût exact pour le gouvernement de l'Ontario du *Programme d'imposition foncière des biens-fonds agricoles* et du *Programme d'encouragement fiscal pour les forêts aménagées*.

Une communication personnelle avec une fonctionnaire du ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario indique que le coût d'*administration* du *Programme d'imposition foncière des biens-fonds agricoles* est de « significativement moins de 500 000 \$ annuellement »<sup>30</sup>.

30. Communication personnelle, ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario.

### 3.1.2.6 Ministère ou département responsable

Le ministère responsable du *Programme d'imposition foncière des biens-fonds agricoles* (« *Farm Property Class Tax Rate Program* ») est le **ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario** (*Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs*)<sup>31</sup>.

Le ministère responsable du *Programme d'encouragement fiscal pour les forêts aménagées* (« *Managed Forest Tax Incentive Program* ») est le **ministère des Richesses naturelles** (*Ministry of Natural Resources*)<sup>32</sup>.

Le ministère responsable du *Fonds de partenariat avec les municipalités de l'Ontario* est le ministère des Finances de l'Ontario<sup>33</sup>.

## 3.2 Alberta

### 3.2.1 Calcul des taxes foncières générales

#### 3.2.1.1 Base de calcul

La règle générale pour la détermination de la valeur des propriétés foncières de l'Alberta est l'évaluation **aux prix courants**. La valeur aux prix courants est ici conçue comme « le prix auquel une propriété pourrait raisonnablement être vendue considérant qu'elle est offerte par un vendeur consentant à un acheteur consentant, après une période de temps raisonnable dans un marché ouvert »<sup>33a</sup>.

La plupart des évaluations foncières sont effectuées par analyse du prix de vente, à un moment donné, de propriétés présentant des caractéristiques similaires à la propriété à évaluer. Toutefois, il existe d'autres méthodes pour évaluer les propriétés générales.

31. [<http://www.omafra.gouv.on.ca/>].

32. [<http://www.mnr.gouv.on.ca/>].

33. Communication personnelle, ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et des Affaires rurales de l'Ontario.

33a. Government of Alberta – Municipal Affairs, « Guide to Property Assessment and Taxation in Alberta » [[http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/AB\\_GuidePtyAssmt\\_finrev.pdf](http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/AB_GuidePtyAssmt_finrev.pdf)]

TABLEAU 3.8  
**Méthodes d'évaluation de la valeur des propriétés**

A) Méthode par comparaison des prix de vente	Sont examinés les prix de vente de propriétés similaires à la propriété évaluée
B) Méthode par les coûts	Valeur du terrain aux prix courants + Coût des améliorations – Dépréciation = Valeur de la propriété
C) Méthode par les revenus	Estimation du montant que payerait un acheteur potentiel, considérant le taux de retour sur investissement anticipé

Source : Government of Alberta – Municipal Affairs, « Guide to Property Assessment and Taxation in Alberta » [[http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/AB\\_GuidePtyAssmt\\_finrev.pdf](http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/AB_GuidePtyAssmt_finrev.pdf)].

La section 3.1.1.1 (Ontario) comporte une explication détaillée de chaque méthode d'évaluation, tout à fait transposable au contexte albertain.

### 3.2.1.2 Immeubles visés

L'ensemble des immeubles situés en territoire albertain font l'objet d'évaluation foncière, à l'exception des propriétés suivantes :

- les propriétés de l'État;
- les minéraux;
- les propriétés des réserves autochtones<sup>34</sup>.

### 3.2.1.3 Détermination des montants

Les municipalités ont la responsabilité de fixer les **taux de taxation foncière applicables** pour chaque classe de propriété (résidentielle, non résidentielle, agricole, machinerie). Elles doivent aussi déterminer à quelle classe appartient chaque propriété<sup>34a</sup>.

34. *Ibid.*; *Municipal Government Act*, R.S.A. 2000, c. M -26, art. 298 et 362.

34a. Government of Alberta – Municipal Affairs, « Guide to Property Assessment and Taxation in Alberta » [[http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/AB\\_GuidePtyAssmt\\_finrev.pdf](http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/AB_GuidePtyAssmt_finrev.pdf)].

TABLEAU 3.9

### Taux résidentiel et agricole de taxation foncière, municipalités de Calgary et Claresholm

		Municipal	Scolaire	Total
Calgary Pop. 1 096 800	Taux résidentiel	0,35 %	0,27 %	0,62 %
	Taux non résidentiel	1,23 %	0,39 %	1,62 %
	Taux agricole	1,42 %	0,27 %	1,69 %
Claresholm Pop. 3 800	Taux résidentiel	0,57 %	0,27 %	0,84 %
	Taux non résidentiel	1,12 %	0,35 %	1,47 %
	Taux agricole	1,25 %	0,27 %	1,52 %

Sources : *City of Calgary*, « *Current property tax rates – 2012 rates* » [<http://www.calgary.ca/CA/fs/Pages/Property-Tax/Tax-Bill-and-Tax-Rate-Calculation/Current-Property-Tax-Rates.aspx>]; *Town of Claresholm*, « *2012 Tax Calculator* », [<http://www.townof-claresholm.com/wp-content/uploads/2012-Tax-Calculator-new.xls>].

#### 3.2.1.4 Ministère ou département responsable

C'est le **ministère des Affaires municipales de l'Alberta** (« *municipal affairs* ») qui définit, par législation, les différentes classes de propriété et qui fixe les normes d'évaluation foncière<sup>35</sup>.

Il revient aux **municipalités** de faire évaluer, par des évaluateurs reconnus, les propriétés qui se trouvent sur leur territoire. De plus, les municipalités ont la responsabilité de récolter les taxes foncières, et ce, autant pour la portion des revenus municipaux que pour la portion de taxes scolaires, laquelle portion est ensuite transférée au gouvernement provincial<sup>36</sup>.

#### 3.2.2 Calcul des taxes foncières pour les immeubles agricoles et forestiers

##### 3.2.2.1 Base de calcul

Les propriétés agricoles et forestières albertaines font l'objet d'une évaluation foncière fondée sur la **valeur productive** de la propriété, c.-à-d. la capacité de la propriété à générer un revenu à partir des activités agricoles et forestières. La valeur productive des terres agricoles est déterminée par des barèmes de productivité pour chaque type de sol propre à chaque région. Des ajustements

35. Ibid.; Municipal Government Act, R.S.A. 2000, c. M -26, art. 297, 322 et 354.

36. Government of Alberta – Municipal Affairs, « Guide to Property Assessment and Taxation in Alberta » [[http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/AB\\_GuidePtyAssmt\\_finrev.pdf](http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/AB_GuidePtyAssmt_finrev.pdf)].



sont ensuite apportés pour tenir compte de la présence de pierres, de marécages ainsi que de la topographie<sup>37</sup>.

### 3.2.2.2 Immeubles visés

Alors que les terres agricoles et forestières sont évaluées selon leur valeur productive, les bâtiments qui se trouvent sur ces propriétés font l'objet d'évaluations différenciées selon qu'ils constituent des bâtiments servant la production ou qu'ils sont des résidences.

En ce qui concerne les bâtiments servant à la production agricole ou forestière, ils sont évalués en fonction de leur **usage agricole**<sup>38</sup>. Cependant, les résidences qui se trouvent sur des terres agricoles, étant exclues de la définition de « bâtiments agricoles », sont évaluées au **prix courant**<sup>38a</sup>.

### 3.2.2.3 Détermination des montants

Le montant des taxes foncières à payer par un exploitant agricole ou forestier dépend de la région dans laquelle il se trouve en Alberta. D'une part, les taux de taxation foncière varient de municipalité en municipalité. D'autre part, les exemptions applicables à l'évaluation foncière des bâtiments agricoles ou forestiers diffèrent selon qu'on se trouve dans une municipalité ou dans une région rurale.

En effet, dans les régions urbaines et dans les municipalités, les **bâtiments servant à la production agricole et forestière** font l'objet d'une **exemption fiscale** prenant la forme d'une évaluation foncière à 50 % de la valeur habituelle. En d'autres termes, l'exemption est appliquée non pas au taux de taxation, mais à la base fiscale même<sup>39</sup>. Dans les régions rurales, l'exemption fiscale sur les bâtiments agricoles et forestiers est complète (100 %)<sup>40</sup>.

Quant aux **bâtiments résidentiels** se trouvant sur des propriétés agricoles et forestières, elles ne font l'objet d'une exemption sur l'évaluation foncière que dans les régions rurales, où l'exemption est complète (100 %) jusqu'à concurrence d'une valeur foncière de 61 540 \$. Dans les régions urbaines et dans les municipalités, l'exemption fiscale sur les bâtiments résidentiels ne s'applique pas<sup>41</sup>.

37. *Ibid.*; Government of Alberta -Municipal Affairs, « 1984 Alberta Assessment Manual (Farm Land) », disponible en commande postale à [<http://www.qp.alberta.ca/570.cfm>].

38. *Matters Relating to Assessment and Taxation Regulation*, A.R. 220/2004, art. 5(3).

38a. *Id.*, art. 1(h).

39. *Id.*, art. 6, 22.

40. *Municipal Government Act*, R.S.A. 2000, c. M -26, art. 298(1) (y); Alberta Urban Municipalities Association, *Property Assessment and Taxation Issues : A Report Prepared for The Alberta Urban Municipalities Association*, May 2009 [[http://www.assessor.ab.ca/forms\\_publications/download/AUMAPaper1PropertyAssessmentAndTaxationIssuesMay2009.pdf](http://www.assessor.ab.ca/forms_publications/download/AUMAPaper1PropertyAssessmentAndTaxationIssuesMay2009.pdf)], p. 6.

41. *Matters Relating to Assessment and Taxation Regulation*, A.R. 220/2004, art. 22.

TABLEAU 3.10

**Exemptions de taxes foncières pour propriétés agricoles (en % de réduction de la valeur l'évaluation foncière)**

		Évaluation foncière selon un usage agricole?	Taxes municipales / régionales	Taxes scolaires
Municipalités	Terres agricoles	✓	0 %	0 %
	Bâtiments agricoles	✓	50 %	50 %
	Résidence de l'agriculteur	n/d	0 %	n/d
Régions rurales	Terres agricoles	✓	0 %	0 %
	Bâtiments agricoles	✓	100 %	100 %
	Résidence de l'agriculteur	n/d	100 %	n/d

Sources : Alberta Urban Municipalities Association; *Municipal Government Act*; *Matters Relating to Assessment and Taxation Regulation*.

### Conditions d'admissibilité aux exemptions agricoles et forestières

Les propriétés agricoles et forestières n'ont pas à remplir d'exigences de revenu minimum pour bénéficier des exemptions prévues à la loi. La seule condition est que les propriétés doivent être d'une superficie d'au moins une acre<sup>42</sup>.

#### 3.2.2.4 Processus de paiement, de remboursement et d'allègement du fardeau fiscal foncier

Il n'existe pas de mécanisme provincial spécifique pour compenser les municipalités pour les baisses de revenus fiscaux engendrées par les exemptions d'évaluation foncière pour propriétés agricoles et forestières prévues à la *Municipal Government Act* et aux *Matters Relating to Assessment and*

42. *Id.*, art. 4.

*Taxation Regulation*<sup>43</sup>. Les municipalités pourraient même, pour faire face aux évaluations fiscales réduites pour les propriétés agricoles et forestières, choisir d'augmenter leur taux de taxation dans la mesure correspondante aux réductions d'évaluation foncière.

Il existe toutefois un mécanisme générique de redistribution de fonds du gouvernement provincial vers les municipalités appelé « *Municipal Sustainability Initiative* (MSI) », mais les critères d'attribution des fonds ne sont pas liés directement aux avantages fiscaux consentis aux propriétés agricoles et forestières. Les montants sont plutôt alloués en fonction de critères tels que la population, la quantité de routes locales à entretenir et les besoins impérieux des municipalités<sup>44</sup>.

### 3.2.2.5 Coût relatif

Comme l'aide versée aux municipalités n'est pas liée directement aux avantages fiscaux consentis aux agriculteurs et aux producteurs forestiers, il n'est pas possible de fournir une mesure précise du coût des allègements fiscaux agricoles et forestiers pour le gouvernement de l'Alberta. Le panier total des transferts aux municipalités effectués en vertu de la MSI s'élève à 896 M\$ pour l'année 2012<sup>45</sup>.

### 3.2.2.6 Ministère ou département responsable

C'est le **ministère des Affaires municipales** de l'Alberta (« *Municipal Affairs* ») qui définit par règlement ce que constituent des « opérations agricoles » et qui fixe les exemptions d'évaluation foncière<sup>46</sup>.

---

43. Communication personnelle, Government of Alberta – Municipal Affairs, 2013.

44. Government of Alberta – Municipal Affairs, « *Municipal Sustainability Initiative – Program Description* » [<http://www.municipalaffairs.alberta.ca/msi-program-description.cfm>].

45. Government of Alberta – Municipal Affairs, « *2012 Municipal Sustainability Initiative Allocations* » [[http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/ms/2012\\_MSIAllocationsTable\\_updated\\_Apr2.2012.pdf](http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/ms/2012_MSIAllocationsTable_updated_Apr2.2012.pdf)].

46. *Municipal Government Act*, R.S.A. 2000, c. M -26, art. 322.

## 3.3 Colombie-Britannique

### 3.3.1 Calcul des taxes foncières générales

#### 3.3.1.1 Base de calcul

Selon le « *Assessment Act* », les propriétés de la Colombie-Britannique sont évaluées selon leur **valeur aux prix courants** définie comme « le prix le plus probable auquel serait vendue une propriété dans un marché ouvert et compétitif, sous les conditions d'une vente en bonne et due forme, avec un acheteur et un vendeur prudents et bien informés » .

Pour établir la valeur des propriétés aux prix courants, les fonctionnaires de la société publique *BC Assessment* tiennent compte des facteurs suivants :

- l'utilisation présente de la propriété;
- l'emplacement;
- le coût original;
- le coût de remplacement;
- les revenus générés par la propriété;
- le prix de vente de propriétés similaires;
- l'obsolescence économique et fonctionnelle<sup>47</sup>.

En ce qui a trait aux propriétés résidentielles, si le propriétaire réside depuis au moins 10 ans à cet endroit, alors la valeur de la propriété sera déterminée selon l'*utilisation actuelle* de la propriété, sans considération pour tout autre usage dont pourrait faire l'objet la propriété<sup>48</sup>.

Les propriétés à vocation industrielle ou commerciale sont évaluées sur la base du principe de continuité de l'entreprise (« *going concern* »), c'est-à-dire en supposant que l'entreprise demeurera en existence assez longtemps pour que ses actifs puissent être utilisés complètement<sup>49</sup>.

Des méthodes d'évaluation particulières sont prévues notamment pour les industries majeures, pour les barrages, pour les centrales électriques, pour les centres de ski, pour les ports, pour les maisons d'hébergement communautaire, de même que pour les fermes et les propriétés forestières. Les règles spécifiques se trouvent aux articles 18 et suivant de l'« *Assessment Act*<sup>50</sup> ». Les règles d'évaluation des fermes et des propriétés forestières sont présentées à la section 3.3.2.1.

47. *Assessment Act*, art. 19; BC Assessment, "How BC Assessment assesses and values property in British Columbia, Canada", document vidéo : [<http://www.youtube.com/watch?v=-5LfOwqe0is>].

48. *Assessment Act*, art. 19.

49. *Assessment Act*, art. 19. Par exemple, si un équipement récemment acheté au coût de 10 000 \$ a une durée de vie de cinq ans, l'évaluation tiendra compte de l'anticipation des bénéfices tirés de l'utilisation de l'équipement en question. L'évaluation ne se limite donc pas au prix de revente de l'équipement au jour de l'évaluation.

50. R.S.B.C. 1996, c. 20.

### 3.3.1.2 Immeubles visés

L'ensemble des structures bâties et des terrains situés en Colombie-Britannique sont évalués par la « *BC Assessment* », même les églises, les hôpitaux publics et autres propriétés du gouvernement<sup>51</sup>. Dans ces derniers cas, bien que l'évaluation soit faite, des exemptions de taxe sont appliquées.

### 3.3.1.3 Détermination des montants

Chaque municipalité fixe ses taux de taxation foncière pour chaque catégorie de propriété, dépendamment des revenus fiscaux qu'elle souhaite tirer de chaque classe (résidentielle, commerciale, industrielle, agricole, forestière, etc.)<sup>52</sup>.

TABLEAU 3.11

#### Taux résidentiel, agricole et forestier de taxation foncière, municipalités de Vancouver et Prince George

		Provincial	Municipal/ Régional	Scolaire	Hospitalier	Autres	Total
Vancouver Pop. 603 500	Taux résidentiel	-	0,20 %	0,15 %	-	0,06 %	0,41 %
	Taux agricole	-	0,18 %	0,69 % <sup>52b</sup>	-	0,05 %	0,92 %
Maple Ridge (rural) Pop. 73 969	Taux résidentiel	0,05 %	0,12 %	0,21 %	0,02 %	0,08 %	0,48 %
	Taux agricole	0,05 %	0,12 %	0,69 % <sup>52c</sup>	-	0,01 %	0,87 %

Sources : <http://vancouver.ca/home-property-development/tax-rates.aspx>; [http://www.sbr.gov.bc.ca/applications/rpt/tax\\_calc/online\\_calculator.asp](http://www.sbr.gov.bc.ca/applications/rpt/tax_calc/online_calculator.asp).

### 3.3.1.4 Ministère ou département responsable

Le « *Ministry of Community, Sport and Cultural Development* » est le ministère responsable de la plupart des aspects de la taxation foncière et des politiques d'évaluation foncière<sup>53</sup>.

« *BC Assessment* (BCA) » est la société publique qui établit la valeur des propriétés aux fins de la taxation foncière<sup>54</sup>.

51. *Assessment Act*, art. 18.1; communication personnelle, BC Assessment, 14 février 2013.

52. B.C. Ministry of Agriculture and Lands, *Direct Financial Contributions of Farming Areas to Local Governments in British Columbia* (2005) [[http://www.al.gov.bc.ca/resmgmt/sf/publications/Direct\\_Financial\\_Contributions.pdf](http://www.al.gov.bc.ca/resmgmt/sf/publications/Direct_Financial_Contributions.pdf)]; *Prescribed Classes of Property Regulation*, B.C. Reg. 438/81.

52a. Les taxes scolaires sont calculées sur 50 % de la valeur des propriétés agricoles. Voir section 3.3.2.3. Schol Tax Farm Credit [<http://www.bcassessment.ca/public/Fact%20Sheets/Industrial%20Tax%20Credit.aspx>].

52b. *Ibid.*

53. [<http://www.gov.bc.ca/cscd/index.html>].

54. B.C. Ministry of Agriculture and Lands, *Direct Financial Contributions of Farming Areas to Local Governments in British Columbia* (2005) [[http://www.al.gov.bc.ca/resmgmt/sf/publications/Direct\\_Financial\\_Contributions.pdf](http://www.al.gov.bc.ca/resmgmt/sf/publications/Direct_Financial_Contributions.pdf)].

### 3.3.2 Calcul des taxes foncières pour les immeubles agricoles et forestiers

#### 3.3.2.1 Base de calcul

L'évaluation foncière des propriétés agricoles est faite selon la valeur au marché *en tant que ferme*, sans considération pour les autres usages qui pourraient en être faits<sup>55</sup>.

En ce qui a trait aux propriétés forestières, l'évaluation foncière est faite selon la valeur en tant qu'usage forestier et procède par l'addition, d'une part, de la valeur du terrain à des fins forestières, sans compter les arbres qui s'y trouvent, puis, d'autre part, de la valeur aux prix courants du bois coupé<sup>56</sup>. La valeur du terrain à des fins forestières s'établit en tenant compte de la topographie, de l'accessibilité, de la qualité du sol, de la taille du terrain et de son emplacement<sup>57</sup>.

#### 3.3.2.2 Immeubles visés

Les terres agricoles et le terrain où est située l'habitation de l'agriculteur sont évalués à leur valeur marchande en tant qu'usage agricole.

### Conditions d'admissibilité aux exemptions pour propriété agricole

Pour pouvoir bénéficier des exemptions pour propriété agricole, une exploitation agricole doit générer un revenu brut annuel d'au moins :

- pour les propriétés de moins de 0,8 hectare, 10 000 \$<sup>58</sup> ;
- pour les propriétés de 0,8 à 4 hectares, 2 500 \$;
- pour les propriétés de plus de 4 hectares, 2 500 \$ plus un montant correspondant à 5 % de la valeur de la propriété<sup>59</sup>.

### Conditions d'admissibilité au taux de taxation forestier

Pour pouvoir bénéficier du taux de taxation forestier, le propriétaire d'une exploitation forestière doit obtenir pour sa propriété le statut de « forêt gérée » (« *managed forest* »). Le statut de « forêt gérée » n'est accordé que si l'exploitant respecte des standards de conservation du sol, de qualité de l'eau, de respect des écosystèmes et de reforestation<sup>60</sup>.

55. *Assessment Act*, art. 23 (4).

56. *Id.*, art. 24 (4).

57. *Id.*, art. 24 (6).

58. *Classification of Land as a Farm Regulation*, art. 5 (4). Cependant, pour les propriétés de moins de 0,8 hectare classées comme propriétés agricoles avant 1996 et appartenant toujours au même propriétaire, l'exigence de revenu minimum n'est pas applicable : art. 5 (5).

59. *Ibid.*

60. [[http://www.bclaws.ca/EPLibraries/bclaws\\_new/document/ID/freeside/00\\_03080\\_01](http://www.bclaws.ca/EPLibraries/bclaws_new/document/ID/freeside/00_03080_01)].

## Détail des exclusions

Dans les régions rurales (c.-à-d. les régions non desservies par des municipalités, et donc où des taxes foncières provinciales sont prélevées), tous les bâtiments qui se trouvent sur des terres agricoles (autant les bâtiments de ferme que la résidence de l'agriculteur) font l'objet d'une exemption complète de taxes foncières rurales provinciales<sup>61</sup>.

### 3.3.2.3 Détermination des montants

Le système de taxation foncière de la Colombie-Britannique comprend plusieurs exemptions pour les propriétés agricoles et forestières, lesquelles ne prennent pas la forme d'une réduction du taux de taxation, mais plutôt d'une réduction de la base taxable, c'est-à-dire de l'évaluation foncière.

D'une part, les améliorations se trouvant sur les terres agricoles, qu'il s'agisse de bâtiments de ferme ou de la résidence de l'agriculteur, sont toutes taxées au taux résidentiel, toujours plus élevé<sup>61a</sup>.

D'autre part, le *Crédit provincial de taxation des terres agricoles* (« *Provincial Farm Land Tax Credit* ») offre une réduction de 50 % de l'évaluation foncière des *terres agricoles* aux fins du calcul des taxes scolaires et d'hôpitaux<sup>62</sup>.

Par ailleurs, l'évaluation foncière des *bâtiments* qui se trouvent sur des terres agricoles fait l'objet de réductions. En effet, les bâtiments agricoles, *excluant* la résidence de l'agriculteur, font l'objet d'une très forte réduction d'évaluation foncière de 87,5 % ou de 50 000 \$ (le montant le plus élevé sera conservé)<sup>63</sup>.

En ce qui a trait aux propriétés forestières, elles ne font pas l'objet d'exemptions particulières quant à la base taxable. Cependant, la méthode d'évaluation foncière en deux temps et selon l'usage courant (voir section 3.3.2.1) a généralement pour effet de produire des évaluations plus basses que pour les autres types de propriétés, évaluées aux purs prix courants<sup>63a</sup>. D'autre part, il revient à chaque municipalité ou région de fixer des taux de taxation foncière avantageux pour les propriétés forestières si elles le souhaitent.

Les différentes exemptions de taxes foncières pour propriétés agricoles sont présentées dans le tableau suivant.

61. [[http://www.sbr.gov.bc.ca/business/property\\_taxes/rural\\_property\\_tax/Tax\\_rates/hints.htm](http://www.sbr.gov.bc.ca/business/property_taxes/rural_property_tax/Tax_rates/hints.htm)].

61a. [<http://www.bcassessment.ca/public/Pages/ClassifyingFarmLand.aspx>].

62. *Provincial Farm Land Tax Credit* [[http://www.sbr.gov.bc.ca/business/Property\\_Taxes/School\\_Property\\_Tax/exemptions.htm#PFLTC](http://www.sbr.gov.bc.ca/business/Property_Taxes/School_Property_Tax/exemptions.htm#PFLTC)]; [[http://www.sbr.gov.bc.ca/business/property\\_taxes/rural\\_property\\_tax/Tax\\_rates/hints.htm](http://www.sbr.gov.bc.ca/business/property_taxes/rural_property_tax/Tax_rates/hints.htm)].

63. [<http://www.bcassessment.ca/public/Pages/What%27snewinFarmAssessment.aspx>].

63a. Assessment and Taxes for Managed Forest [<http://www.bcassessment.ca/public/Fact%20Sheets/How%20Managed%20Forest%20Land%20is%20Assessed.aspx>]; [<http://www.pmfbc.ca/faq.php#14>].

TABLEAU 3.12

**Exemptions de taxes foncières pour propriétés agricoles (en % de réduction de la valeur l'évaluation foncière)**

		Taxes provinciales	Taxes municipales / régionales	Taxes scolaires	Taxes d'hôpitaux
<b>Municipalités</b>	Terres agricoles		-	50 %	50 %
	Bâtiments agricoles		50 000 \$ ou 87,5 %	50 000 \$ ou 87,5 %	-
	Résidence de l'agriculteur		-	-	-
<b>Régions rurales</b>	Terres agricoles	-	-	50 %	50 %
	Bâtiments agricoles	100 %	-	50 000 \$ ou 87,5 %	-
	Résidence de l'agriculteur	100 %	-	-	-



TABLEAU 3.13

**Simulation de taxes payables dans une municipalité,  
propriété résidentielle et propriété agricole<sup>64</sup>**

	Évaluation foncière	Taxes municipales à payer	Taxes scolaires à payer	Autres taxes à payer	Total des taxes à payer
<b>Propriété résidentielle</b>	Évaluation foncière totale : 1 000 000 \$	1 000 000 x 0,20 % = 2 000 \$	1 000 000 x 0,15 % = 1 500 \$	1 000 000 x 0,06 % = 600 \$	<b>4 100 \$</b>
	Évaluation de la terre agricole : 450 000 \$	450 000 x 0,18 % = 810 \$	450 000 x (1 - 0,5) x 0,69 % = 1 553 \$	450 000 x 0,05 % = 225 \$	2 588 \$
<b>Propriété agricole</b>	Évaluation des bâtiments agricoles : 450 000 \$	450 000 x (1 - 0,875) x 0,2 % = 113 \$	450 000 x (1 - 0,875) x 0,15 % = 84 \$	450 000 x 0,06 % = 270 \$	467 \$
	Évaluation de la résidence de l'agriculteur : 100 000 \$	100 000 x 0,2 % = 200 \$	100 000 x 0,15 % = 150 \$	100 000 x 0,06 % = 60 \$	410 \$
	Évaluation foncière totale : 1 000 000 \$	1 123 \$	1 787 \$	555 \$	<b>3 465 \$</b>

64. Les taux de taxation municipale retenus sont ceux de la ville de Vancouver (voir section 3.3.1.3) [<http://vancouver.ca/home-property-development/tax-rates.aspx>].

TABLEAU 3.14

**Simulation de taxes payables dans une région rurale (non desservie par une municipalité), propriété résidentielle et propriété agricole<sup>65</sup>**

	Évaluation foncière	Taxes provinciales à payer	Taxes régionales à payer	Taxes scolaires à payer	Taxes d'hôpitaux à payer	Autres taxes à payer	Total des taxes à payer
<b>Propriété résidentielle</b>	Évaluation foncière totale : 300 000 \$	300 000 x 0,05 % = 150 \$	300 000 x 0,12 % = 360 \$	300 000 x 0,21 % = 630 \$	300 000 x 0,02 % = 60 \$	300 000 x 0,08 % = 240 \$	<b>1 440 \$</b>
<b>Propriété agricole</b>	Évaluation de la terre agricole : 135 000 \$	135 000 x 0,05 % = 68 \$	135 000 x 0,12 % = 162 \$	135 000 x (1 - 0,5) x 0,69 % = 466 \$	-	135 000 x 0,01 % = 14 \$	710 \$
	Évaluation des bâtiments agricoles : 135 000 \$	135 000 x (1 - 1) x 0,05 % = 0 \$	135 000 x 0,12 % = 162 \$	135 000 x (1 - 0,875) x 0,21 % = 35 \$	-	135 000 x 0,08 % = 108 \$	305 \$
	Évaluation de la résidence de l'agriculteur : 30 000 \$	30 000 x (1 - 1) x 0,05 % = 0 \$	30 000 x 0,12 % = 36 \$	30 000 x 0,21 % = 63 \$	30 000 x 0,02 % = 6 \$	30 000 x 0,08 % = 24 \$	129 \$
	Évaluation foncière totale : 300 000 \$	68 \$	360 \$	564 \$	6 \$	146 \$	<b>1 144 \$</b>

Afin de faciliter la comparaison entre la taxation foncière des propriétés résidentielles et des propriétés agricoles, nous avons choisi de présenter deux propriétés à valeur foncière identique (respectivement 1 000 000 \$ et 300 000 \$). Il faut toutefois garder en tête que le mode d'évaluation des propriétés résidentielles (valeur du marché) génère normalement une valeur foncière plus élevée que pour le mode d'évaluation des propriétés agricoles (valeur du marché selon un usage agricole).

65. Les taux de taxation rurale sont ceux de la région de Maple Ridge (voir section 3.3.1.3) [[http://www.sbr.gov.bc.ca/applications/rpt/tax\\_calc/online\\_calculator.asp](http://www.sbr.gov.bc.ca/applications/rpt/tax_calc/online_calculator.asp)].

### Échelonnement des augmentations de taxes foncières (« *phase-in* »)

Si, au cours d'une année, la valeur d'une propriété agricole augmente de plus de 10 %, alors l'augmentation sera de 10 %, plus le quart de l'augmentation excédentaire<sup>66</sup>.

### 3.3.2 4 Processus de paiement, de remboursement et d'allègement du fardeau fiscal foncier

En Colombie-Britannique, les principales exemptions quant à la valeur foncière ont trait à des taxes provinciales (taxe rurale provinciale, taxe scolaire, etc.). La seule mesure qui affecte réellement les revenus fiscaux des municipalités est l'exemption sur les bâtiments agricoles. Toutefois, aucun mécanisme de compensation directement lié aux propriétés agricoles n'est prévu.

Des programmes génériques de soutien du gouvernement provincial aux municipalités existent : il s'agit des Fonds stratégiques d'investissement communautaire (« *Strategic Community Investment Funds* »), des Bourses pour les petites communautés (« *Small Community Grants* ») et des Bourses de base pour les districts régionaux (« *Regional District Basic Grants* »). Cependant, ces programmes ne sont pas attachés directement aux mesures fiscales pour les exploitants agricoles ou forestiers<sup>67</sup>.

### 3.3.2 5 Coût relatif

Comme les programmes d'appui aux municipalités sont des fonds génériques qui ne compensent pas directement les baisses de revenu des programmes de soutien aux agriculteurs, il n'est pas possible de déterminer le coût relatif des exemptions de taxation foncière pour le gouvernement de la Colombie-Britannique.

## Ministère ou département responsable

« *BC Assessment* » est responsable d'évaluer la valeur foncière des propriétés et de déterminer la catégorie de chaque propriété foncière (ex. : propriété agricole, « forêt gérée », etc.)<sup>68</sup>.

Le ministère responsable du *Crédit provincial de taxation des terres agricoles* (« *Provincial Farm Land Tax Credit* ») est le « *Ministry of Finance* »<sup>69</sup>.

En ce qui a trait aux propriétés forestières, c'est le « *Private Managed Forest Land Council* (PMFLC) » qui reçoit et analyse les applications de propriétaires au statut de « forêt gérée »

66. *Assessment Act*, art. 23 (9).

67. Communication personnelle, Government of British Columbia – Ministry of Community, Sport & Cultural Development; Government of British Columbia – Ministry of Community, Sport & Cultural Development, « Local Government Grants » [[http://www.cscd.gov.bc.ca/lgd/policy\\_research/local\\_government\\_grants.htm](http://www.cscd.gov.bc.ca/lgd/policy_research/local_government_grants.htm)].

68. B.C. Ministry of Agriculture and Lands, *Direct Financial Contributions of Farming Areas to Local Governments in British Columbia* (2005) [[http://www.al.gov.bc.ca/resmgmt/sf/publications/Direct\\_Financial\\_Contributions.pdf](http://www.al.gov.bc.ca/resmgmt/sf/publications/Direct_Financial_Contributions.pdf)].

69. [[http://www.sbr.gov.bc.ca/business/Property\\_Taxes/School\\_Property\\_Tax/exemptions.htm#PFLTC](http://www.sbr.gov.bc.ca/business/Property_Taxes/School_Property_Tax/exemptions.htm#PFLTC)].

(« *managed forest* »). Si le PMFLC juge que la propriété satisfait aux critères d'une « forêt gérée » (voir section b. ii.), alors il recommande à *BC Assessment* d'accorder ce statut à la propriété forestière<sup>70</sup>.

## 3.4 Maine (États-Unis)

### 3.4.1 Calcul des taxes foncières générales

#### 3.4.1.1 Base de calcul

Les taxes foncières du Maine se calculent d'après une évaluation foncière selon leur valeur aux **prix courants** ou « juste valeur » (« *just value* »). Cette « juste valeur » est calculée en tenant compte des utilisations possibles de la propriété, dans le respect du zonage actuel<sup>71</sup>.

Les facteurs pris en compte pour établir la « juste valeur » des propriétés foncières incluent :

- les ventes de propriétés similaires sur le marché secondaire;
- la dépréciation physique de la propriété;
- l'obsolescence fonctionnelle et économique<sup>72</sup>.

#### 3.4.1.2 Immeubles visés

L'ensemble des propriétés foncières de l'État du Maine font l'objet d'évaluation et de taxation foncière, sauf :

- les propriétés publiques;
- les propriétés appartenant à des organismes de charité;
- les lieux de culte et cimetières;
- les coopératives d'habitation<sup>73</sup>.

#### 3.4.1.3 Détermination des montants

Chaque municipalité de l'État du Maine fixe son taux de taxation selon les revenus fiscaux qu'elle souhaite engranger. Il n'y a qu'une classe de propriétés aux fins de la taxation foncière<sup>74</sup>.

---

70. *Private Managed Forest Land Act*, art. 17 [[http://www.bclaws.ca/EPLibraries/bclaws\\_new/document/ID/freeside/00\\_03080\\_01](http://www.bclaws.ca/EPLibraries/bclaws_new/document/ID/freeside/00_03080_01)].

71. *Maine Revises Statutes*, art. 36 §701-A.

72. *Ibid.*

73. *Id.*, art. 36 §651, 36 §652 et 36 §653.

74. *Id.*, Title 36 : Taxation.

TABLEAU 3.15

**Taux de taxation foncière, municipalités de Portland et Hammond**

	Taux unique
<b>Portland</b> Pop. 66 200	1,73 %
<b>Hammond</b> Pop. 100	1,38 %

Source : [<http://www.maine.gov/revenue/propertytax/municipalservices/fullvaluerates.pdf>]

**Détail des exclusions**

Les résidents permanents (« *homestead property owners* ») bénéficient d'une réduction d'évaluation foncière de 10 000 \$ aux fins de la taxation foncière<sup>75</sup>.

**3.4.1.4 Ministère ou département responsable**

Le **Département des services administratifs et financiers** de l'État du Maine (« *Department of Administrative and Financial Services* ») comprend une Division de la propriété foncière (« *Property Tax Division* ») qui administre la taxation foncière. Le même département fixe par ailleurs les lignes directrices pour l'évaluation foncière<sup>76</sup>.

**3.4.2 Calcul des taxes foncières pour les immeubles agricoles et forestiers****3.4.2.1 Base de calcul**

Les propriétés agricoles et forestières de l'État du Maine sont évaluées selon leur « usage actuel » (« *current use* ») en tant qu'exploitations agricoles ou forestières<sup>77</sup>.

En ce qui concerne les **propriétés agricoles**, les évaluations foncières sont faites à partir de « valeurs suggérées » pour chaque type d'exploitation agricole, contenues aux Lignes directrices de l'évaluation agricole (« *Guidelines for Agricultural Valuation* »). Les évaluateurs fonciers, mandatés par les municipalités, procèdent ensuite à des ajustements de la valeur foncière à la hausse ou à la baisse, à l'intérieur de balises prédéfinies, en tenant compte des **facteurs d'ajustement** proposés.

75. *Id.*, art. 36 §683.

76. *Id.*, art. 36 §201.

77. Maine Revenue Services – Property Tax Division, « Current Use Taxation » [<http://www.maine.gov/revenue/propertytax/propertytaxbenefits/currentusepp.pdf>].

TABLEAU 3.16

**Facteurs de rajustement pour l'évaluation agricole**

Type d'exploitation agricole	Balise d'évaluation minimale (\$ CAN par acre)	Valeur foncière suggérée (\$ CAN par acre)	Balise d'évaluation maximale (\$ CAN par acre)
Pâturages	101 \$	327 \$	529 \$
Terres cultivées	151 \$	403 \$	604 \$
Bleuetières	201 \$	403 \$	805 \$
Horticulture (comestible)	352 \$	453 \$	654 \$
Horticulture (ornemental)	428 \$	554 \$	856 \$
Vergers (variétés standard)	352 \$	453 \$	805 \$
Vergers (variétés naines et semi-naines)	453 \$	654 \$	1 158 \$
Facteurs d'ajustement : <input type="checkbox"/> Type de sol; <input type="checkbox"/> Mesures de conservation; <input type="checkbox"/> Commodité et proximité de la ferme; <input type="checkbox"/> Taille et forme du champ; <input type="checkbox"/> Pentes; <input type="checkbox"/> Irrigation; <input type="checkbox"/> Aération; <input type="checkbox"/> Accessibilité et choix des marchés; <input type="checkbox"/> Pierres; <input type="checkbox"/> Climat; <input type="checkbox"/> Prix et rendements des produits agricoles.			

Source : Maine Revenue Services – Property Tax Division, « Property Tax Bulletin No. 20 » [<http://www.maine.gov/revenue/forms/property/pubs/bull20.pdf>].

En ce qui a trait aux **propriétés forestières**, la productivité moyenne annuelle de chaque type de forêt, de même que les valeurs de coupe de bois correspondantes telles qu'observées sur le marché permettent d'estimer la valeur des territoires forestiers<sup>78</sup>. Les taux de croissance des forêts sont réduits d'un facteur d'escompte de 10 %, et un taux de capitalisation de 8,5 % est appliqué à la valeur annuelle nette de la production<sup>79</sup>.

78. *Ibid.*; Maine Revises Statutes, art. 36 §576.

79. *Id.*, art. 36 §576-B.

### 3.4.2.2 Immeubles agricoles visés

Les bâtiments se trouvant sur les terres agricoles et forestières, de même que la portion de terrain sur lequel ils se trouvent, sont évalués aux prix courants, sans restriction pour l'usage unique agricole ou forestier<sup>80</sup>.

#### Conditions d'admissibilité à l'évaluation agricole selon l'« usage actuel »

Pour être admissibles au programme d'évaluation foncière selon l'« usage actuel », les propriétaires fonciers doivent remplir les critères suivants :

- la propriété doit compter au moins cinq acres contiguës;
- la propriété doit générer un revenu brut annuel d'au moins 2 015 \$ CAN (2000 \$ US)<sup>81</sup>.

#### Conditions d'admissibilité à l'évaluation forestière selon l'« usage actuel »

Pour être admissibles au programme d'évaluation foncière selon l'« usage actuel », les propriétaires fonciers doivent remplir les critères suivants :

- la propriété doit compter au moins dix acres;
- le propriétaire doit préparer un Plan de gestion forestière (« *Forest management and harvest plan* ») et le faire approuver par un professionnel forestier accrédité. Ce plan contient les actions prévues pour la régénération du bois et l'amélioration de la propriété<sup>82</sup>.

### 3.4.2.3 Détermination des montants

Au niveau de l'établissement du montant des taxes foncières payables, l'unique différence entre le régime agricole/forestier et le régime général et la méthode d'évaluation foncière selon l'« usage actuel » plutôt qu'à la valeur marchande. Le taux de taxation foncière est le même pour les propriétés agricoles que pour les propriétés forestières<sup>83</sup>.

### 3.4.2.4 Processus de paiement, de remboursement et d'allègement du fardeau fiscal foncier

Aucune mesure de compensation au bénéfice des municipalités relativement aux avantages fiscaux pour les **propriétés agricoles** n'existe dans l'État du Maine.

80. *Id.*, art. 36 § 574-C; *Maine Revenue Services – Property Tax Division*, « *Property Tax Bulletin No. 20* » [<http://www.maine.gov/revenue/forms/property/pubs/bull20.pdf>].

81. *Maine Revenue Services – Property Tax Division*, « *Current Use Taxation* » [<http://www.maine.gov/revenue/propertytax/propertytaxbenefits/currentusepp.pdf>].

82. *Ibid.*; *Maine Revenue Services – Property Tax Division*, « *Property Tax Bulletin No. 19* » [<http://www.maine.gov/revenue/forms/property/pubs/bull19.pdf>].

83. *Ibid.*; *Maine Revenue Services – Property Tax Division*, « *Property Tax Bulletin No. 20* » [<http://www.maine.gov/revenue/forms/property/pubs/bull20.pdf>].

La seule disposition en vertu de laquelle l'État du Maine compense les municipalités pour des revenus fiscaux municipaux réduits dus à la méthode d'évaluation foncière concerne les **propriétés forestières**. En effet, en vertu de l'article 36 §578 des Statuts révisés du Maine (« *Maine Revised Statutes* »), 90 % de la perte de revenus fiscaux municipaux associée à la réduction de la valeur foncière des forêts est assumée par l'État.

Dans l'application de cette mesure de compensation, les revenus fiscaux municipaux « perdus » sont interprétés comme correspondant à la différence entre les revenus fiscaux que la municipalité aurait perçus sur un terrain non développé évalué aux prix du marché et ceux effectivement perçus<sup>84</sup>. Le montant du remboursement aux municipalités se trouve donc à être réduit, par rapport à une méthode de calcul qui considérerait la différence entre un terrain développé à son plein potentiel (et donc de valeur foncière supérieure) et les revenus fiscaux effectivement perçus.

### 3.4.2.5 Coût relatif

Le coût du remboursement aux municipalités pour les avantages fiscaux accordés aux propriétés forestières a été le suivant (en millions de dollars CAN) :

TABLEAU 3.17

#### **Paiements versés aux municipalités pour diminution de revenus fiscaux municipaux forestiers**

2010	2011	2012
4,8	8,6	7,8

Source : Communication personnelle, Maine Revenue Services–Property Tax Division.

### 3.4.2.6 Ministère ou département responsable

L'entité responsable de la taxation foncière agricole et forestière, ainsi que des programmes d'évaluation foncière à la « valeur actuelle » (« *current use programs* ») est le même que pour le régime de taxes foncières générales, soit le **Département des services administratifs et financiers** de l'État du Maine (« *Department of Administrative and Financial Services* ») et sa Division de la propriété foncière (« *Property Tax Division* »)<sup>85</sup>.

84. *Maine Revises Statutes*, art. 36 §578.

85. Department of Administrative and Financial Services – Maine Revenue Services, « Current Use Programs » [<http://www.maine.gov/revenue/propertytax/propertytaxbenefits/CurrentUseLandPrograms.htm>].



## 3.5 Vermont (États-Unis)

### 3.5.1 Calcul des taxes foncières générales

#### 3.5.1.1 Base de calcul

L'évaluation foncière générale est faite selon la « juste valeur aux prix courants » (« *estimated fair market value* ») et définit le prix pour lequel pourrait être vendue la propriété sur le marché en considérant : la disponibilité de la propriété, son utilisation potentielle future, toute déficience fonctionnelle et d'autres éléments tels que l'âge et la condition générale de la propriété<sup>86</sup>.

#### 3.5.1.2 Immeubles visés

L'ensemble des immeubles sont assujettis à la taxation foncière, sauf :

- les propriétés publiques;
- les propriétés appartenant à des vétérans de l'armée des États-Unis;
- les églises et cimetières;
- les propriétés appartenant à des organismes caritatifs;
- les propriétés appartenant à des organismes de protection des animaux<sup>87</sup>.

#### 3.5.1.3 Détermination des montants

Chaque municipalité fixe son taux unique de taxation en fonction des revenus qu'elle souhaite engranger pour l'entretien de ses infrastructures et ses autres projets<sup>88</sup>.

---

86. *Vermont Statutes*, art. 3481.

87. *Id.*, art. 3802.

88. *Id.*, art. 2664.

TABLEAU 3.18

### Taux résidentiel et agricole de taxation foncière, municipalités de Burlington et Bethel

		Taux municipal	Taux scolaire	Total
Burlington Pop. 626 000	Résident permanent	0,72 %	1,43 %	2,15 %
	Résident non permanent	0,72 %	1,57 %	2,29 %
Bethel Pop. 2 030	Résident permanent	0,67 %	1,45 %	2,12 %
	Résident non permanent	0,67 %	1,32 % <sup>1</sup>	1,99 %

<sup>1</sup>La méthode de fixation des taxes scolaires du Vermont fait en sorte que dans certaines régions où le montant dépensé par écolier est particulièrement élevé, comme dans le village de Bethel, le taux de taxes scolaires est plus élevé pour les résidents permanents que pour les résidents non permanents.

Sources : [<http://www.burlingtonvt.gov/CT/propertytax/calculate/#>]; [[http://www.bethelvt.govoffice3.com/vertical/sites/%7B46C5C479-45BC-4485-9BD0-06530D0ACFB2%7D/uploads/2012\\_Town\\_\\_School\\_Report.pdf](http://www.bethelvt.govoffice3.com/vertical/sites/%7B46C5C479-45BC-4485-9BD0-06530D0ACFB2%7D/uploads/2012_Town__School_Report.pdf)].

En ce qui a trait au taux de **taxation scolaire**, qui est établi par l'État du Vermont, il fait l'objet d'une différenciation selon que le propriétaire est un résident permanent ou non de l'État du Vermont (« *homestead / non-residential* »). En vertu des lois du Vermont, le terme « résident » (« *homestead* ») fait référence à l'établissement principal d'une personne, son principal domicile<sup>89</sup>.

À partir du taux de base fixé par le gouvernement de l'État, le taux de taxation scolaire pour résident permanent est ajusté de région en région selon le montant dépensé par écolier dans chaque région. Plus le montant dépensé par écolier est élevé, plus le taux de taxation scolaire sera ajusté à la hausse<sup>90</sup>.

Enfin, autant les taxes municipales que les taxes scolaires sont ajustées légèrement selon la méthode du « niveau commun d'évaluation » (« *common level of appraisal* ») pour tenir compte des divergences entre municipalités contiguës<sup>91</sup>.

#### 3.5.1.4 Ministère ou département responsable

Le département responsable du régime général de taxation foncière est le **Département des taxes** (« *Department of Taxes* ») de l'État du Vermont<sup>92</sup>. Il fixe les taux de taxation scolaire et fournit les lignes directrices pour l'évaluation foncière.

Il appartient aux **municipalités** de fixer leur taux unique de taxation<sup>93</sup>.

89. *Id.*, art. 5401.

90. State of Vermont – Department of Taxes, « Education Tax Rates – Frequently Asked Questions » [<http://www.state.vt.us/tax/pdf.word.excel/pvr/FY13%20FREQUENTLY%20ASKED%20QUESTIONS%20ON%20EDUCATION%20TAX%20RATES-final.pdf>].

91. *Ibid.*

92. State of Vermont – Department of tax [<http://www.state.vt.us/tax/pvr.shtml>].

93. *Vermont Statutes*, art. 3481.

## 3.5.2 Calcul des taxes foncières pour les immeubles agricoles et forestiers

### 3.5.2.1 Base de calcul

Les propriétés agricoles et forestières de l'État du Vermont sont évaluées non pas aux prix courants, mais selon leur « usage actuel » (« *current use* »)<sup>94</sup>. L'« usage actuel » est ici défini comme le prix auquel une terre agricole ou forestière pourrait être vendue tout en conservant sa vocation agricole ou forestière<sup>95</sup>.

### 3.5.2.2 Immeubles visés

Le **terrain sur lequel se trouve la résidence** de l'agriculteur ou de l'exploitant forestier auquel sont ajoutées **deux acres** est évalué non pas selon leur usage agricole ou forestier, mais selon la valeur marchande<sup>96</sup>.

### Conditions d'admissibilité à l'évaluation agricole selon l'« usage actuel »

Pour être admissibles au programme d'évaluation foncière selon l'« usage actuel », les propriétés agricoles doivent remplir l'exigence de revenu annuel suivante :

- pour les propriétés de 25 acres et moins, un revenu annuel d'au moins 2 015 \$ CAN (2 000 \$ US);
- pour les propriétés de plus de 25 acres, 2 015 \$ CAN (2 000 \$ US), de plus 75 \$ CAN (75 \$ US) par acre qui dépassent les 25 acres, jusqu'à concurrence de 5 040 \$ CAN (5 000 \$ US)<sup>97</sup>.

### Conditions d'admissibilité à l'évaluation forestière selon l'« usage actuel »

Quant aux propriétés forestières, elles doivent remplir les trois conditions suivantes :

- une superficie d'au moins 25 acres de forêt continue;
- un plan de gestion doit faire état de pratiques responsables et faire l'objet d'une approbation officielle;
- la propriété ne peut compter plus de 20 % de sa superficie dont la production est inférieure à 20 pieds cubiques par année<sup>98</sup>.

94. State of Vermont – Department of Taxes, « Use Value Appraisal of Agricultural, Forest, Conservation and Farm Buildings Property » [<http://www.state.vt.us/tax/pdf.word.excel/pvr/CU%20Appraisal%20Standards.pdf>]; State of Vermont – Department of Taxes, « Major Vermont Taxes » [<http://www.state.vt.us/tax/major-vttaxesproperty.shtml>]; *Vermont Statutes*, c. 124.

95. *Id.*, art. 3752.

96. State of Vermont – Department of Taxes, « Use Value Appraisal of Agricultural, Forest, Conservation and Farm Buildings Property » [<http://www.state.vt.us/tax/pdf.word.excel/pvr/CU%20Appraisal%20Standards.pdf>].

97. *Ibid.*; *Vermont Statutes*, art. 3752.

98. State of Vermont – Department of Taxes, « Use Value Appraisal of Agricultural, Forest, Conservation and Farm Buildings Property » [<http://www.state.vt.us/tax/pdf.word.excel/pvr/CU%20Appraisal%20Standards.pdf>].

## Détail des exclusions

Les **bâtiments** qui se trouvent sur les propriétés agricoles ou forestières font l'objet d'une exemption complète de taxes foncières (100 %), jusqu'à concurrence d'une valeur de 100 700 \$ CAN (100 000 \$ US). L'exemption inclut aussi la résidence de l'agriculteur ou du producteur forestier<sup>99</sup>.

### 3.5.2.3 Détermination des montants

Outre l'évaluation foncière selon l'« usage courant », aucune mesure particulière n'est applicable au calcul du montant des taxes foncières payables pour les agriculteurs et les exploitants forestiers.

### Taxe spéciale en cas de changement de vocation

En cas de conversion d'une partie ou de la totalité d'une terre agricole ou forestière en développement résidentiel, commercial ou industriel, le propriétaire devra payer une **taxe de changement de vocation** d'un montant correspondant à 10 % ou 20 % de l'évaluation foncière aux prix courants de la portion développée. Si l'exploitation agricole ou forestière est en activité depuis plus de 10 ans, le taux est de 10 %; si l'exploitation est en activité depuis 10 ans ou moins, le taux sera alors de 20 %<sup>100</sup>.

### 3.5.2.4 Processus de paiement, de remboursement et d'allègement du fardeau fiscal foncier

L'État du Vermont **indemnise complètement** les municipalités pour les baisses de revenus fiscaux subies en raison des programmes d'évaluation foncière selon l'« usage courant ». Ainsi, chaque année, l'État verse aux municipalités une somme correspondant à la différence entre l'évaluation foncière faite selon les prix courants et celle faite selon un usage strictement agricole ou forestier<sup>101</sup>.

### 3.5.2.5 Coût relatif

Le coût pour l'État du Vermont des programmes d'évaluation foncière selon l'« usage courant » sont de deux ordres : d'une part, l'État doit rembourser les municipalités pour les pertes de revenus fiscaux. D'autre part, l'État doit éponger une baisse de ses propres revenus fiscaux tirés des taxes foncières scolaires perçues par les municipalités.

---

99. *Ibid.*

100. *Ibid.*; *Vermont Statutes*, art. 3757.

101. *Id.*, art. 3760; State of Vermont – Department of Taxes, « Major Vermont Taxes » [<http://www.state.vt.us/tax/majorvttaxesproperty.shtml>].

TABLEAU 3.19  
**Coût relatif pour l'État du Vermont**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Croissance annuelle moyenne <sup>1</sup>
<b>Paiements versés aux municipalités pour diminution de revenus fiscaux municipaux</b>	5,1	5,8	6,4	8,2	9,0	9,8	10,8	11,7	12,4	12,6	13,5	10,6 %
<b>Diminution de revenus fiscaux provinciaux (taxe scolaire)</b>	n/d	n/d	n/d	25,1	27,3	30,0	34,1	37,6	40,5	41,0	41,5	8,4 %

Montants en \$ CAN.

<sup>1</sup>La croissance annuelle moyenne a été ajustée pour tenir compte des effets de l'inflation.

Source : Vermont Department of Taxes, Current Use Appraisal Program – Participant Tax Savings, Annual Reports 2002-2013 [http://www.state.vt.us/tax/pvrannualreports.shtml].

### 3.5.2.6 Ministère ou département responsable

L'entité responsable de la taxation foncière agricole et forestière, ainsi que des programmes d'évaluation foncière à la « valeur actuelle » (« *current use programs* ») est le même que pour le régime de taxes foncières générales, soit le **Département des taxes** (« *Department of Taxes* ») de l'État du Vermont<sup>102</sup>.

102. State of Vermont – Department of Taxes [http://www.state.vt.us/tax/pvr.shtml].



# Bibliographie

## Ontario (Canada)

CITY OF CAMBRIDGE, *2012 City of Cambridge Tax Rates* [<http://www.cambridge.ca/relatedDocs/2012%20Taxation%20Rates.pdf>] (Consulté le 17 janvier 2013).

CITY OF TORONTO, *2012 Final Property Tax Rates* [[http://www.toronto.ca/taxes/property\\_tax/tax\\_rates.htm](http://www.toronto.ca/taxes/property_tax/tax_rates.htm)] (page consultée le 17 janvier 2013)

*Loi de 2001 sur les municipalités (Municipal Act, 2001)*, L.O. 2001, c. 25

*Loi sur l'évaluation foncière (Assessment Act)*, L.R.O. 1990, c. A.31

*Loi sur les forêts (Forestry Act)*, L.R.O. 1990, c. F.26.

ONTARIO MINISTRY OF AGRICULTURE, FOOD AND RURAL AFFAIRS, **Communication personnelle**, 22 janvier 2013.

ONTARIO MINISTRY OF AGRICULTURE, FOOD AND RURAL AFFAIRS, *Programme d'imposition foncière des biens-fonds agricoles (Farm Property Class Tax Rate Program)*, [<http://www.omafra.gov.on.ca/french/policy/ftaxfaq.html>] (Consulté le 18 janvier 2013).

ONTARIO MINISTRY OF AGRICULTURE, FOOD AND RURAL AFFAIRS, *The Farm Property Class Tax Rate Program Questions and Answers* [<http://www.omafra.gov.on.ca/english/policy/ftaxbac.htm>], (Consulté le 18 janvier 2013).

ONTARIO MINISTRY OF FINANCE, *Fonds de partenariat avec les municipalités de l'Ontario – Financement stable pour l'année de transition. Manuel technique 2013* [<http://www.fin.gov.on.ca/fr/budget/ompf/2013/techguide.pdf>].

ONTARIO MINISTRY OF NATURAL RESOURCES, *Ontario Managed Forest Tax Incentive Program (MFTIP) Program* [[http://www.mnr.gov.on.ca/stdprodconsume/groups/lr/@mnr/@forests/documents/document/mnr\\_e000245.pdf](http://www.mnr.gov.on.ca/stdprodconsume/groups/lr/@mnr/@forests/documents/document/mnr_e000245.pdf)] (Consulté le 18 janvier 2013).

ONTARIO WOODLOT ASSOCIATION, *Managed Forest Property Assessment 101* [[http://www.ont-woodlot-assoc.org/sw\\_man-for-assess-101.html](http://www.ont-woodlot-assoc.org/sw_man-for-assess-101.html)] (Consulté le 17 janvier 2013).

ONTARIO MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION, **Guide de l'évaluation foncière en Ontario (Guide to Property Assessment in Ontario)** [[http://www.mpac.on.ca/property\\_owners/how/assessment\\_guide2.asp](http://www.mpac.on.ca/property_owners/how/assessment_guide2.asp)] (Consulté le 16 janvier 2013).

## Alberta (Canada)

ALBERTA URBAN MUNICIPALITIES ASSOCIATION, *Property Assessment and Taxation Issues : A Report Prepared for The Alberta Urban Municipalities*

**Association**, May 2009 [[http://www.assessor.ab.ca/forms\\_publications/download/AUMAPaper1PropertyAssessmentAndTaxationIssuesMay2009.pdf](http://www.assessor.ab.ca/forms_publications/download/AUMAPaper1PropertyAssessmentAndTaxationIssuesMay2009.pdf)]

GOVERNMENT OF ALBERTA – AGRICULTURE AND RURAL DEVELOPMENT, **Property Assessment and Taxation**, [[http://municipalaffairs.alberta.ca/mc\\_property\\_assessment\\_and\\_taxation.cfm](http://municipalaffairs.alberta.ca/mc_property_assessment_and_taxation.cfm)]

GOVERNMENT OF ALBERTA – MUNICIPAL AFFAIRS, *1984 Alberta Assessment Manual (Farm Land)*, Queen's Printer.

GOVERNMENT OF ALBERTA – MUNICIPAL AFFAIRS, *2010 Alberta Farm Land Assessment Minister's Guidelines* [[http://municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/2010\\_FarmLandRPMG.pdf](http://municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/2010_FarmLandRPMG.pdf)].

GOVERNMENT OF ALBERTA – MUNICIPAL AFFAIRS, *Final Report and Recommendations on Farm Property Assessment Issues* (2002) [<http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/FarmReport02.pdf>].

GOVERNMENT OF ALBERTA – MUNICIPAL AFFAIRS, *Guide to Property Assessment and Taxation in Alberta* [[http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/AB\\_GuidePtyAssmt\\_finrev.pdf](http://www.municipalaffairs.alberta.ca/documents/as/AB_GuidePtyAssmt_finrev.pdf)]

*Matters Relating to Assessment and Taxation Regulation*, A.R. 220/2004

*Municipal Government Act*, R.S.A. 2000, c. M -26

## Colombie-Britannique (Canada)

*Assessment Act*, R.S.B.C. 1996, c. 20

BC ASSESSMENT, *Classifying Farm Land* [<http://www.bcassessment.ca/public/Pages/ClassifyingFarmLand.aspx>]

BC ASSESSMENT, *How BC Assessment assesses and values property in British Columbia, Canada*, Document vidéo [<http://www.youtube.com/watch?v=-5LfOwqe0is>] (Consulté le 1<sup>er</sup> février).

BC ASSESSMENT, *How Managed Forest Land is Assessed* [<http://www.bcassessment.ca/public/Fact%20Sheets/How%20Managed%20Forest%20Land%20is%20Assessed.aspx>]

BC ASSESSMENT, *Information for First Time Home Buyers* [<http://www.bcassessment.ca/public/Fact%20Sheets/Information%20for%20First%20Time%20Home%20Buyers.aspx>]

BC ASSESSMENT, *What's New in Farm Assessment?* [<http://www.bcassessment.ca/public/Pages/What%27snewinFarmAssessment.aspx>]

B.C. MINISTRY OF AGRICULTURE AND LANDS, *Direct Financial Contributions of Farming Areas to Local Governments in British Columbia* (2005) [[http://www.al.gov.bc.ca/resmgmt/sf/publications/Direct\\_Financial\\_Contributions.pdf](http://www.al.gov.bc.ca/resmgmt/sf/publications/Direct_Financial_Contributions.pdf)]



B.C. MINISTRY OF FINANCE, *Provincial Farm Land Tax Credit* [[http://www.sbr.gov.bc.ca/business/Property\\_Taxes/School\\_Property\\_Tax/exemptions.htm#PFLTC](http://www.sbr.gov.bc.ca/business/Property_Taxes/School_Property_Tax/exemptions.htm#PFLTC)]

B.C. MINISTRY OF FINANCE, *Tax Rates – Calculation Hints* [[http://www.sbr.gov.bc.ca/business/property\\_taxes/rural\\_property\\_tax/Tax\\_rates/hints.htm](http://www.sbr.gov.bc.ca/business/property_taxes/rural_property_tax/Tax_rates/hints.htm)]

B.C. MINISTRY OF FINANCE, *Tax Rates – Online Tax Calculator* [[http://www.sbr.gov.bc.ca/applications/rpt/tax\\_calc/online\\_calculator.asp](http://www.sbr.gov.bc.ca/applications/rpt/tax_calc/online_calculator.asp)]

CITY OF VANCOUVER, *Understanding Tax rate* [<http://vancouver.ca/home-property-development/tax-rates.aspx>]

*Private Managed Forest Land Act*, S.B.C. 2003, c. 80

PRIVATE MANAGED FOREST LAND COUNCIL, *Frequently Asked Questions* [<http://www.pmfcl.ca/faq.php#14>]

*Standards for the Classification of Land as a Farm Regulation*, B.C. Reg. 411/95

## **Maine (États-Unis)**

MAINE REVENUE SERVICES – DEPARTMENT OF ADMINISTRATIVE AND FINANCIAL SERVICES, *Current Use Programs* [<http://www.maine.gov/revenue/propertytax/propertytaxbenefits/CurrentUseLandPrograms.htm>]

MAINE REVENUE SERVICES, *Estimated Full Value Tax rates* [<http://www.maine.gov/revenue/propertytax/municipalservices/fullvaluerates.pdf>]

MAINE REVENUE SERVICES – PROPERTY TAX DIVISION, Communication personnelle, 15 février 2013.

MAINE REVENUE SERVICES – PROPERTY TAX DIVISION, *Current Use Taxation* [<http://www.maine.gov/revenue/propertytax/propertytaxbenefits/currentusepp.pdf>]

MAINE REVENUE SERVICES – PROPERTY TAX DIVISION, *Property Tax Bulletin No. 19* [<http://www.maine.gov/revenue/forms/property/pubs/bull19.pdf>]

MAINE REVENUE SERVICES – PROPERTY TAX DIVISION, *Property Tax Bulletin No. 20* [<http://www.maine.gov/revenue/forms/property/pubs/bull20.pdf>]

*Maine Revises Statutes*

## **Vermont (États-Unis)**

CITY OF BURLINGTON, *Property taxes* [<http://www.burlingtonvt.gov/CT/propertytax/calculate/#>]

STATE OF VERMONT – DEPARTMENT OF TAXES, *Current Use Appraisal Program – Participant Tax Savings, Annual Reports 2002-2013* [<http://www.state.vt.us/tax/pvrannua-lreports.shtml>]

STATE OF VERMONT – DEPARTMENT OF TAXES, *Education Tax Rates – Frequently Asked Questions* [<http://www.state.vt.us/tax/pdf.word.excel/pvr/FY13%20FREQUENTLY%20ASKED%20QUESTIONS%20ON%20EDUCATION%20TAX%20RATES-final.pdf>]

STATE OF VERMONT – DEPARTMENT OF TAXES, *Major Vermont tax* [<http://www.state.vt.us/tax/majorvttaxesproperty.shtml>]

STATE OF VERMONT – DEPARTMENT OF TAXES, *Property Valuation and Review*, [<http://www.state.vt.us/tax/pvr.shtml>]

STATE OF VERMONT – DEPARTMENT OF TAXES, *Use Value Appraisal of Agricultural, Forest, Conservation and Farm Buildings Property* [<http://www.state.vt.us/tax/pdf.word.excel/pvr/CU%20Appraisal%20Standards.pdf>]

TOWN OF BETHEL & BETHEL SCHOOL DISTRICT, *Annual Reports*, June 30, 2012 [[http://www.bethelvt.govoffice3.com/vertical/sites/%7B46C5C479-45BC-4485-9BD0-06530D0ACFB2%7D/uploads/2012\\_Town\\_\\_School\\_Report.pdf](http://www.bethelvt.govoffice3.com/vertical/sites/%7B46C5C479-45BC-4485-9BD0-06530D0ACFB2%7D/uploads/2012_Town__School_Report.pdf)]

*Vermont Statutes.*