

# Le point sur l'évaluation foncière



Les réponses à vos questions sur l'évaluation foncière

## Évaluation des Biens Agricoles

- Les biens-fonds, les dépendances et les résidences agricoles sont évalués selon leur valeur marchande la plus probable. L'évaluation de la valeur marchande est la meilleure façon pour l'évaluateur d'estimer le prix de vente d'un bien si celui-ci avait été mis en vente à la date de référence, qui, pour la réévaluation de 2023, est le 1<sup>er</sup> avril 2021.
- Lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur marchande des biens-fonds agricoles, l'évaluateur tiendra compte des facteurs suivants : la valeur de revente, la productivité du sol et l'emplacement. Les biens-fonds considérés comme étant non arables sont généralement évalués à des taux moins élevés que les biens-fonds arables. Par biens-fonds non arables, on entend, entre autres, les boisés de ferme, les pâturages, les bourbiers et les ravins.
- Les facteurs physiques suivants peuvent avoir une incidence sur la valeur des biens-fonds propices à la culture : le drainage, la topographie, l'érosion, la salinité et la pierrosité. Les valeurs marchandes des biens-fonds arables varient aussi en fonction de l'approvisionnement, de la demande et de la capacité de cultiver des cultures spécialisées.
- Les biens-fonds à proximité d'agglomérations ou de zones récréatives ont souvent une valeur marchande plus élevée que les biens-fonds semblables situés dans des régions plus éloignées de la province. Cette valeur ajoutée est fonction de leur emplacement à proximité de biens-fonds mieux cultivés, et le potentiel de développement accru de ces biens-fonds fait augmenter leur valeur. L'évaluateur doit tenir compte de cette valeur ajoutée en préparant l'évaluation, mais les lois offrent aux propriétaires le choix d'exiger une évaluation
- « à des fins agricoles ». Les biens-fonds agricoles faisant l'objet d'une telle évaluation sont évalués et imposés en fonction de leur valeur comme terres agricoles plutôt que de subir une évaluation plus élevée en raison du potentiel de développement accru. Par la suite et tant que les biens sont utilisés à des fins agricoles, leur valeur demeure fixée en fonction de leur utilisation à des fins agricoles. Le propriétaire qui cesse d'utiliser les biens à des fins agricoles doit payer le montant en impôts qui correspond à la différence entre les deux valeurs, et ce, pour les cinq années qui précèdent le changement.
- Il existe une vaste gamme de bâtiments agricoles à évaluer, des anciens bâtiments à ossature en bois jusqu'aux installations spécialisées utilisées dans les industries laitière, du porc et de la volaille. Dans certains cas, les bâtiments ajoutent peu de valeur à l'exploitation agricole, alors que dans d'autres cas ils constituent un composant principal. Lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur des bâtiments agricoles, l'évaluateur doit prendre en considération la grandeur, l'âge, l'état et la qualité de la construction, et les ventes de biens comparables.