

Évaluations de la valeur d'usage agricole

- Le potentiel de développement peut avoir une incidence sur la valeur des biens-fonds agricoles situés à proximité d'agglomérations ou de zones récréatives très prisées et de biens utilisés à d'autres fins. Non seulement les biens-fonds ont de la valeur en tant que terres agricoles, mais il se peut également que les acheteurs soient prêts à payer une prime sur ces biens en raison de leur conversion possible à des fins urbaines, récréatives ou autres. L'évaluateur détermine le montant que pourrait atteindre cette valeur plus élevée. Il se peut donc que des taxes plus élevées soient prélevées sur ces biens. Les taxes qui sont prélevées en raison du potentiel de développement peuvent entraîner la conversion prématurée des biens-fonds agricoles en biens exploités.
- En vue de protéger la production agricole, la *Loi sur l'évaluation municipale* autorise les propriétaires de biens agricoles à demander aux Services d'évaluation de déterminer la valeur d'usage agricole de leurs biens agricoles. Lorsque cette demande est faite, l'évaluateur détermine s'il existe une différence entre la valeur marchande des biens et leur valeur à usage agricole seulement. S'il y a une différence, la valeur la moins élevée sera appliquée aux biens.
- La *Loi sur l'évaluation municipale* précise que les biens concernés doivent faire partie de la catégorie intitulée
- « biens agricoles » telle qu'elle est prévue par le *Règlement sur les catégories de biens et les valeurs fractionnées*. Ces biens doivent également être utilisés aux fins agricoles « prévues ». Le *Règlement* définit l'expression « production agricole ». Cette définition se trouve également au verso de la *Demande d'évaluation de la valeur d'usage agricole*.
- Les demandes d'évaluation de la valeur d'usage agricole doivent être faites par le propriétaire inscrit des biens agricoles. Dans le cas d'une location ou d'une propriété conjointe, la demande peut être signée par l'un des propriétaires ou chacun d'eux. Dans le cas d'une propriété incorporée, la demande doit être signée par au moins l'un des signataires autorisés.
- L'évaluation de la valeur d'usage agricole est en vigueur pour l'année qui suit l'année au cours de laquelle la demande a été faite. **Pour que la valeur d'usage agricole s'applique à une année donnée, le formulaire de demande être transmis aux Services d'évaluation au plus tard le 31 décembre de l'année précédente.** Un formulaire de demande se trouve en annexe.
- L'évaluation de la valeur d'usage agricole reste en vigueur jusqu'au changement d'usage de la parcelle, même si le propriétaire de la parcelle change. Lorsque l'usage de la parcelle change, l'évaluation fait l'objet d'une révision et, au moment de la révision, le propriétaire doit payer les taxes qui auraient été prélevées si le bien avait été évalué à sa pleine valeur marchande. Les Services d'évaluation avisent la municipalité de la différence entre la valeur d'usage agricole des biens et leur pleine valeur marchande, et du nombre d'années précédentes, jusqu'à un maximum de cinq ans, auxquelles s'applique le rappel des taxes.
- Veuillez consulter au verso les articles pertinents de la *Loi sur l'évaluation municipale*.

Biens agricoles - fins agricoles

17(2) Le propriétaire inscrit de biens agricoles peut demander à un évaluateur de déterminer la valeur d'usage agricole de ses biens agricoles en fonction de leur utilisation à des fins agricoles. Par la suite et tant que les biens sont utilisés à des fins agricoles désignées comme telles par règlement, l'évaluateur fixe la valeur des biens agricoles uniquement en fonction de leur utilisation aux fins agricoles désignées en application du paragraphe (8).

17(3) Abrogé, L.M. 2008, c. 34, art. 10.

Valeur d'usage agricole

17(4) La valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2) s'applique, aux fins des taxes, à l'année qui suit celle au cours de laquelle la demande est faite en vertu de ce paragraphe et peut faire l'objet de la requête prévue au paragraphe 42(1).

Rappel de taxes

17(5) Le propriétaire inscrit ou l'occupant de biens agricoles auxquels s'applique la valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2) qui cesse d'utiliser les biens à des fins agricoles désignées doit, à l'égard de la plus courte des périodes indiquées en a) et b) ci-dessous, payer à la municipalité le montant des taxes qui correspond à la différence entre les taxes qui ont été prélevées sur les biens en fonction de la valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2) et les taxes qui auraient été prélevées si la valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2) ne s'était pas appliquée.

- a) Chacune des années à l'égard desquelles des taxes sont prélevées sur les biens en fonction de la valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2).
- b) Les cinq années qui précèdent l'année au cours de laquelle s'est produit le changement d'usage.

Mention sur le certificat de taxes

17(6) La municipalité visée ne peut délivrer un certificat de taxes à l'égard de biens agricoles pour lesquels le propriétaire inscrit a demandé que soit déterminée conformément au paragraphe (2) la valeur d'usage agricole, sans indiquer sur le certificat que les biens sont assujettis au paragraphe (5).

Privilège

17(7) Lorsque le propriétaire inscrit de biens agricoles, à l'égard desquels des taxes sont prélevées en fonction de leur valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2), devient redevable, en application du paragraphe (5), du paiement de taxes à l'égard de ces biens :

- a) le montant des taxes constitue un privilège sur le bien-fonds qui fait partie des biens agricoles et :
 - (i) ce privilège a préséance sur les autres réclamations, privilèges, droits ou charges à l'égard du bien-fonds, autres que ceux de la Couronne,
 - (ii) ce privilège se conserve sans enregistrement,
 - (iii) aucun changement de propriétaire des biens agricoles ni aucune saisie par un shérif, un huissier ou un locateur ne peut invalider le privilège;
- b) l'administrateur de la municipalité visée doit ajouter le montant des taxes aux taxes indiquées sur le rôle de taxation et devant être prélevées sur les biens agricoles;
- c) la municipalité peut percevoir le montant des taxes de la même façon que les taxes sur les biens agricoles sont perçues en application de la *Loi sur les municipalités* ou, relativement à la Ville de Winnipeg, en application de la *Charte de la ville de Winnipeg*, et les voies de recours pour leur recouvrement sont les mêmes.

Demande d'évaluation de la valeur d'usage agricole

En vertu de l'article 17 de la *Loi sur l'évaluation municipale*, L.M. c. M226

Date de la demande : _____ N° de la demande : _____

Municipalité : _____ N° du rôle : _____

Année en vigueur: _____

Propriétaire inscrit: _____

Description officielle: _____

* Évaluation de la valeur marchande

	Bien-fonds	Bâtiment(s)	Total
Résidentiel	_____	_____	_____
Agricole	_____	_____	_____
Autre	_____	_____	_____
Total	_____	_____	_____

* Évaluation de la valeur d'usage agricole

	Bien-fonds	Bâtiment(s)	Total
Résidentiel	_____	_____	_____
Agricole	_____	_____	_____
Autre	_____	_____	_____
Total	_____	_____	_____

* La valeur déterminée pour l'année au cours de laquelle l'évaluation de la valeur d'usage agricole prend effet (l'année en vigueur) est fondée sur la valeur marchande de _____.

Remarque :

1. Le bien-fonds décrit ci-dessus doit être utilisé à des fins agricoles seulement, c'est-à-dire pour la production agricole à des fins commerciales. Consultez la définition de « production agricole » au verso.
2. Un « rappel de taxes », tel que le décrit le paragraphe 17(5) de la *Loi sur l'évaluation municipale*, aura lieu lorsque le bien-fonds décrit ci-dessus ne sera plus utilisé en tout ou en partie pour la production agricole à des fins commerciales.
3. Le présent formulaire doit être renvoyé aux Services d'évaluation au plus tard le **31 décembre** pour que la valeur d'usage agricole s'applique à l'année suivante.

Je confirme que le bien-fonds décrit ci-dessus est utilisé pour la production agricole à des fins commerciales.

Signature du propriétaire inscrit

Règlement sur les catégories de biens et les valeurs fractionnées

Définitions

Production agricole s'entend de la production de cultures commerciales, notamment, les labours, l'élevage du bétail et de la volaille, la production laitière, l'élevage des animaux à fourrure, la sylviculture, l'apiculture, la pisciculture, l'horticulture, y compris la floriculture et l'arboriculture, et toute autre activité de production agricole à des fins commerciales, à l'exclusion toutefois de l'achat et de la revente de produits agricoles et de leur transformation.

Culture commerciale s'entend de tout produit agricole cultivé de façon commerciale et, entre autres, les cultures céréalières et vivrières, notamment le blé, l'avoine, l'orge, le seigle et le maïs, les cultures de graines oléagineuses et de semences, notamment le lin, le canola, le tournesol, la moutarde, le panic millet, la sétaire et les graminées, les cultures fourragères, notamment la luzerne, les plantes sarclées, les légumes, les légumineuses et les cultures fruitières.

Loi sur l'évaluation municipale

Biens agricoles - fins agricoles

17(2) Le propriétaire inscrit de biens agricoles peut demander à un évaluateur de déterminer la valeur d'usage agricole de ses biens agricoles en fonction de leur utilisation à des fins agricoles. Par la suite et tant que les biens sont utilisés à des fins agricoles désignées comme telles par règlement, l'évaluateur fixe la valeur des biens agricoles uniquement en fonction de leur utilisation aux fins agricoles désignées en application du paragraphe (8).

17(3) Abrogé, L.M. 2008, c. 34, art. 10.

Valeur d'usage agricole

17(4) La valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2) s'applique, aux fins des taxes, à l'année qui suit celle au cours de laquelle la demande est faite en vertu de ce paragraphe et peut faire l'objet de la requête prévue au paragraphe 42(1).

Rappel de taxes

17(5) Le propriétaire inscrit ou l'occupant de biens agricoles auxquels s'applique la valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2) qui cesse d'utiliser les biens à des fins agricoles désignées doit, à l'égard de la plus courte des périodes indiquées en a) et b) ci-dessous, payer à la municipalité le montant des taxes qui correspond à la différence entre les taxes qui ont été prélevées sur les biens en fonction de la valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2) et les taxes qui auraient été prélevées si la valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2) ne s'était pas appliquée.

- a) Chacune des années à l'égard desquelles des taxes sont prélevées sur les biens en fonction de la valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2).
- b) Les cinq années qui précèdent l'année au cours de laquelle s'est produit le changement d'usage.

Mention sur le certificat de taxes

17(6) La municipalité visée ne peut délivrer un certificat de taxes à l'égard de biens agricoles pour lesquels le propriétaire inscrit a demandé que soit déterminée conformément au paragraphe (2) la valeur d'usage agricole, sans indiquer sur le certificat que les biens sont assujettis au paragraphe (5).

Privilège

17(7) Lorsque le propriétaire inscrit de biens agricoles, à l'égard desquels des taxes sont prélevées en fonction de leur valeur d'usage agricole déterminée conformément au paragraphe (2), devient redevable, en application du paragraphe (5), du paiement de taxes à l'égard de ces biens :

- a) le montant des taxes constitue un privilège sur le bien-fonds qui fait partie des biens agricoles et :
 - (i) ce privilège a préséance sur les autres réclamations, privilèges, droits ou charges à l'égard du bien-fonds, autres que ceux de la Couronne,
 - (ii) ce privilège se conserve sans enregistrement,
 - (iii) aucun changement de propriétaire des biens agricoles ni aucune saisie par un shérif, un huissier ou un locateur ne peut invalider le privilège;
- b) l'administrateur de la municipalité visée doit ajouter le montant des taxes aux taxes indiquées sur le rôle de taxation et devant être prélevées sur les biens agricoles;
- c) la municipalité peut percevoir le montant des taxes de la même façon que les taxes sur les biens agricoles sont perçues en application de la *Loi sur les municipalités* ou, relativement à la Ville de Winnipeg, en application de la *Charte de la ville de Winnipeg*, et les voies de recours pour leur recouvrement sont les mêmes.