

Le point sur l'évaluation foncière



Les réponses à vos questions sur l'évaluation foncière

Qu'est-ce que l'évaluation?

- L'évaluation consiste à estimer la valeur marchande probable des biens. Cette évaluation permet aux administrations municipales de prélever des impôts fonciers. Le marché crée la valeur, les Services d'évaluation foncière en rendent compte et les organismes municipaux établissent les taux d'imposition requis en fonction d'un certain nombre de facteurs, y compris les valeurs cotisées.
- Les lois provinciales exigent que tous les biens immobiliers du Manitoba soient évalués tous les deux ans pour suivre le rythme de changement des prix du marché. Cela garantit la répartition équitable des impôts fonciers.
- L'évaluation des biens détermine le montant en impôts fonciers que chaque propriétaire aura à payer. Le montant des impôts dont un propriétaire doit s'acquitter n'est pas nécessairement représentatif du nombre de services dont il fait usage – le montant de ces impôts est en rapport direct avec la valeur des biens du propriétaire.
- Avant de procéder à l'évaluation d'un bien, l'évaluateur doit tenir compte de la situation du marché local à la date de référence. La réévaluation de 2025 est fondée sur les valeurs marchandes au 1^{er} avril 2023. Pour simplifier les choses, disons que l'évaluation est la méthode qui permet à l'évaluateur d'en arriver à la meilleure estimation possible quant au prix de vente probable d'un bien si celui-ci avait été mis en vente à la date de référence.
- L'emplacement, la grandeur, l'âge et le coût de remplacement comptent parmi les éléments pouvant avoir une incidence sur la valeur marchande. La plupart des évaluations sont fondées sur les renseignements fonciers que recueillent les évaluateurs, ainsi que sur les analyses statistiques et les prix de vente typiques au plus tard à la date de référence.
- La valeur déterminée peut ne pas correspondre exactement au prix de vente si votre bien était vendu à la date de référence, car les évaluations ne font qu'exprimer les valeurs typiques des biens comparables. L'objet de l'évaluation n'est pas d'exprimer directement un seul prix de vente, mais plutôt d'évaluer l'ensemble des biens de valeur semblable de façon à prélever les impôts équitablement.
- Bien que dans la majorité des cas les évaluateurs déterminent la valeur des biens en analysant les transactions immobilières, certaines évaluations d'immeubles sont calculées en fonction du coût de remplacement, déduction faite d'un certain montant pour l'amortissement. Les évaluateurs ont recours à cette méthode dans le cas de biens qui ne se vendent normalement pas comme les écoles, les centrales hydroélectriques et les usines de fabrication.
- En ce qui concerne certains biens, le calcul des revenus de location qu'ils rapportent est la meilleure façon de déterminer leur valeur. Les biens loués comme les hôtels, les immeubles d'habitation et les immeubles commerciaux rapportent des revenus à leurs propriétaires. C'est précisément ce revenu de location qui attire les acheteurs et détermine le prix de vente. Les évaluateurs ont recours à une méthode comptable appelée « capitalisation » pour déterminer la juste valeur de ces biens. Pour ce faire, les propriétaires doivent fournir des renseignements sur leurs revenus et sur leurs dépenses. Ces données seront traitées en toute confidentialité.