

Des nouveautés pour 2010 en matière de fiscalité à Montréal

SÉBASTIEN THOMAS (sthomas@stikeman.com)

Les Montréalais ont récemment pu découvrir, lors de l'adoption du budget de la Ville de Montréal, que cette dernière leur réservait des nouveautés en matière de fiscalité et de taxation pour l'année 2010.

En effet, la Ville tire avantage, pour la première fois cette année, de certains outils qu'a mis à sa disposition le gouvernement provincial lors de l'adoption de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant Montréal*. Cette loi, adoptée en 2008, visait à offrir à la Ville des mesures additionnelles en vue de lui permettre d'augmenter ses revenus.

C'est ainsi que deux nouvelles mesures trouvent maintenant application à Montréal à compter de 2010 : une surprime applicable aux droits de mutation dus lors des transferts d'immeubles et une taxe foncière additionnelle visant les parcs de stationnement.

Une hausse des droits de mutation

Depuis le 29 janvier 2010, une surprime s'ajoute dorénavant au calcul des droits de mutation puisque toute somme excédant 500 000 \$ devra faire l'objet d'un taux spécial de 2,0 % (le taux maximal était auparavant de 1,5 %).

Cette mesure résulte d'une modification apportée à la loi provinciale prévoyant le paiement des droits de mutation (la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*), mais visant spécifiquement la Ville de Montréal.

Le tableau suivant, prenant comme hypothèse le transfert d'un immeuble pour une contrepartie de 1 000 000 \$, illustre comment doivent maintenant être calculés les droits de mutations :

AVANT LA MODIFICATION			DEPUIS LA MODIFICATION		
Tranche	Taux	Droits	Tranche	Taux	Droits
- Tranche qui n'excède pas 50 000 \$	0,5 %	250 \$	- Tranche qui n'excède pas 50 000 \$	0,5 %	250 \$
- Tranche qui excède 50 000 \$ sans excéder 250 000 \$	1,0 %	2 000 \$	- Tranche qui excède 50 000 \$ sans excéder 250 000 \$	1,0 %	2 000 \$
- Tranche qui excède 250 000 \$	1,5 %	11 250 \$	- Tranche qui excède 250 000 \$ sans excéder 500 000 \$	1,5 %	3 750 \$
			- Tranche qui excède 500 000 \$	2,0 %	10 000 \$
TOTAL		13 500 \$	TOTAL		16 000 \$

Bien sûr, plus la contrepartie sera élevée, plus l'incidence de la surprime sera notable. Ainsi, dans le cadre d'une transaction dont la contrepartie est de 5 000 000 \$, l'augmentation des droits de mutation sera de 22 500 \$, alors qu'elle sera de 122 500 \$ dans le cas d'une transaction où la contrepartie est de 25 000 000 \$. Cela représente donc, de façon générale, une hausse d'environ 5 000 \$ par chaque tranche de 1 000 000 \$ en valeur de la contrepartie.

Dans ce contexte, il devient encore plus approprié pour les propriétaires de voir à maximiser les structures de détention de leurs immeubles, le tout afin de favoriser autant que possible l'application des différentes exonérations des droits de mutation prévues à la loi, lorsqu'il s'avérera possible de le faire.

Une nouvelle taxe sur les parcs de stationnement

Depuis le 1^{er} janvier 2010 s'applique maintenant à Montréal une nouvelle taxe foncière visant spécifiquement les parcs de stationnement. Selon les informations communiquées par la Ville lors du dépôt du budget, cette taxe devrait rapporter environ 20 millions de dollars en 2010 et il est prévu que la totalité de cette somme soit utilisée pour financer le transport collectif.

Cette taxe vise les parcs de stationnement intérieurs et extérieurs situés dans deux secteurs définis dans le *Règlement 10-008 concernant la taxe foncière sur les parcs de stationnement (exercice financier 2010)* : le secteur A, qui correspond au centre des affaires de Montréal, et le secteur B, qui correspond au centre-ville de Montréal, à l'exclusion du secteur A. Voir ci-joint une carte montrant la localisation de ces secteurs de même que la description de ceux-ci.

La taxe est calculée en fonction d'un taux au mètre carré appliqué à la superficie brute des parcs de stationnement. On entend par superficie brute la surface d'un parc de stationnement qui s'étend jusqu'à la limite interne des murs extérieurs de ce parc, ce qui comprend toutes les composantes telles les colonnes et les saillies, les voies d'accès, les voies de circulation ou les rampes permettant le passage des véhicules entre deux niveaux, les éléments qui séparent les cases, les guérites et les guichets, les dégagements de même que les aménagements paysagers.

Le taux unitaire s'appliquera donc à la superficie brute ainsi calculée, quoiqu'il y aura exonération pour les premiers 390 mètres carrés si le parc de stationnement n'est pas situé sur un terrain vague desservi où est exploité un commerce de stationnement.

Le taux unitaire en question variera selon que les parcs de stationnement sont intérieurs ou extérieurs et selon qu'ils sont situés dans le secteur A ou B, selon le tableau suivant :

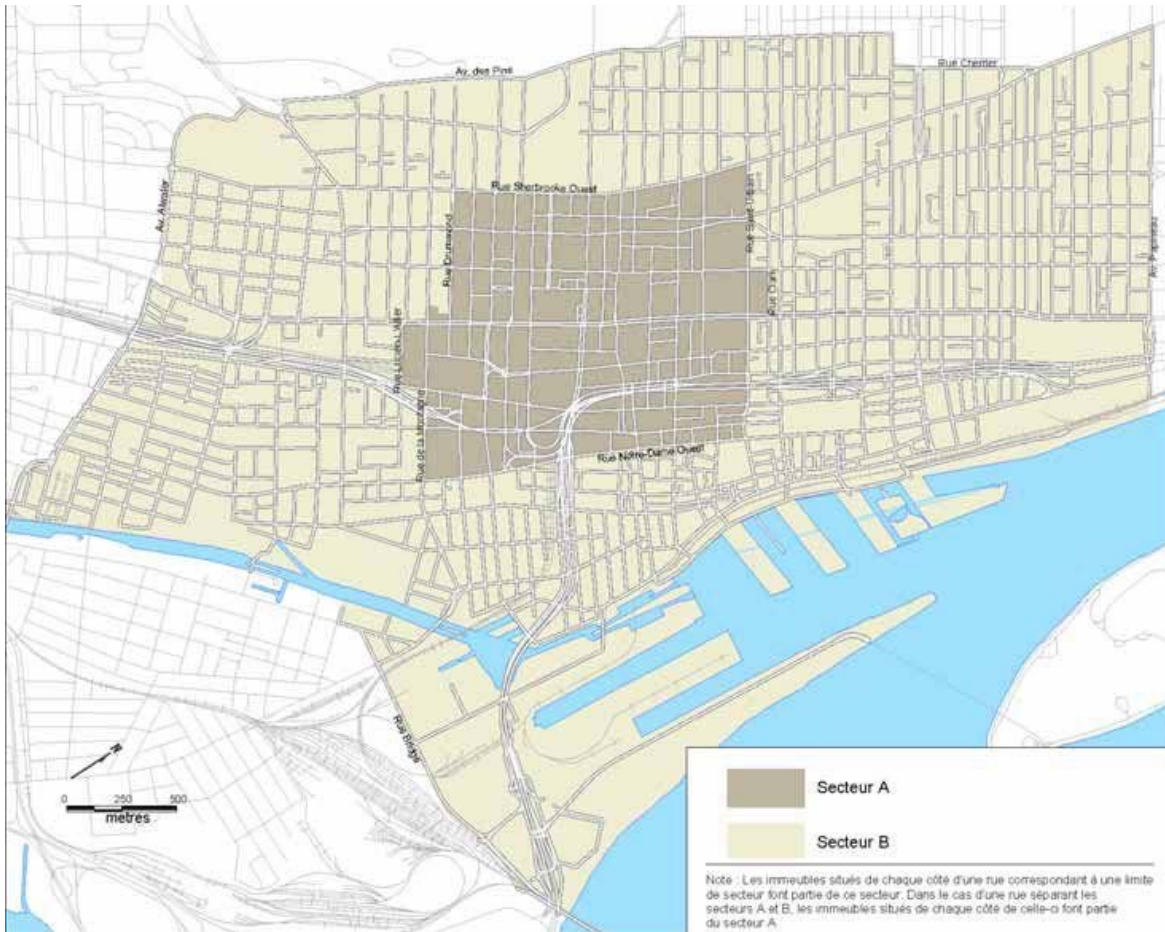
TAUX		
	Intérieurs \$/m ²	Extérieurs \$/m ²
Secteur A	9,90	19,80
Secteur B	4,95	14,85

Il est prévu que cette nouvelle taxe soit prélevée annuellement, de la même façon et aux mêmes dates que la taxe foncière générale, étant bien évidemment entendu que certains aménagements seront requis pour cette première année d'application de la taxe, le temps que les autorités municipales recueillent les données pertinentes à sa mise en place.

En terminant, il faut noter à propos de cette nouvelle taxe qu'il est fort probable que les propriétaires touchés transféreront le coût additionnel qu'elle représente sur les utilisateurs des parcs de stationnement. C'est ainsi qu'il a été estimé, de façon préliminaire, que cette nouvelle taxe pourrait avoir pour effet de hausser le coût du stationnement de un à deux dollars par jour.

Pour le reste, cette taxe soulève beaucoup d'inquiétudes car plusieurs craignent qu'elle n'affecte de façon négative l'attrait que peut exercer le centre-ville de Montréal comme destination commerciale et d'affaires. L'IDU est d'ailleurs à la tête d'une démarche de mobilisation visant à ce que soit trouvée une solution de rechange à cette taxe, ce qui pourrait passer par une diversification des sources de revenus de la Ville et par l'instauration, par exemple, d'une taxe sur l'essence, que l'IDU estime plus équitable dans son application et plus efficace en lien avec l'objectif poursuivi, à savoir le financement du transport collectif.

Annexe – Carte et descriptions



Le Secteur A correspond au centre des affaires et est défini à l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* comme comprenant « la partie du territoire de la ville délimité par la rue Saint-Urbain, depuis la rue Sherbrooke Ouest jusqu'à la rue Sainte-Catherine Ouest, par la rue Sainte-Catherine Ouest jusqu'à la rue Clark, par la rue Clark jusqu'au boulevard René-Lévesque Ouest, par le boulevard René-Lévesque Ouest jusqu'à la rue Saint-Urbain, par la rue Saint-Urbain jusqu'à la côte de la Place d'Armes, par la côte de la Place d'Armes jusqu'à la Place d'Armes, de la Place d'Armes jusqu'à la rue Notre-Dame Ouest, par la rue Notre-Dame Ouest jusqu'à la rue de la Montagne, par la rue de la Montagne jusqu'à la rue Saint-Antoine Ouest, par la rue Saint-Antoine Ouest jusqu'à la rue Lucien-Lallier, par la rue Lucien-Lallier jusqu'au boulevard René-Lévesque Ouest, par le boulevard René-Lévesque Ouest jusqu'à la rue de la Montagne, par la rue de la Montagne jusqu'aux terrains bordant le côté nord du boulevard René-Lévesque, des terrains bordant le côté nord du boulevard René-Lévesque jusqu'à la rue Drummond, de la rue Drummond jusqu'à la rue Sherbrooke Ouest et de la rue Sherbrooke Ouest jusqu'à la rue Saint-Urbain. »

Le Secteur B, plus englobant, couvre le centre-ville de Montréal et est délimité comme suit à l'article 8 du *Recueil des tarifs du transport privé par Taxi, décision MPTC08-00275, 080804* : « à l'ouest : l'avenue Atwater jusqu'au canal Lachine ; le canal Lachine jusqu'au pied de la rue de Condé ; la rue de Condé jusqu'à la rue St-Patrick ; la rue St-Patrick, vers l'est, jusqu'à la rue Bridge ; la rue Bridge jusqu'au pont Victoria ; – à l'est : l'avenue Papineau ; – au sud : le fleuve Saint-Laurent ; au nord : l'avenue des Pins ; la rue St-Denis, de l'avenue des Pins à la rue Cherrier ; la rue Cherrier, de la rue St-Denis à la rue Sherbrooke ; la rue Sherbrooke, de la rue Cherrier à l'avenue Papineau. Les maisons et édifices de chaque côté des rues limitrophes font partie du centre-ville de Montréal. »

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec votre représentant de Stikeman Elliott, l'un des auteurs, ou encore avec l'un des membres de notre groupe du droit immobilier et municipal mentionné à l'adresse www.stikeman.com.