

Le 14 janvier 2020, Pierre-René Perrin, expert en fiscalité municipale et baux commerciaux, déposait un mémoire à la consultation publique sur la problématique des locaux commerciaux vacants à Montréal.

Plus de justice fiscale pour les locataires commerciaux montréalais

Mesdames, messieurs, membres de la commission permanente sur le développement économique et urbain et l'habitation de la Ville de Montréal.

Mon hypothèse :

- 1- L'abolition le 1^{er} janvier 2008 de la taxe d'affaire basée sur la valeur locative paritaire.
- 2- Les relations difficiles entre les locataires et les propriétaires commerciaux à propos de la contribution de la taxe foncière non-résidentielle.
- 3- La non-disponibilité depuis le 1^{er} janvier 2017 du « calculateur de la contribution de la taxe foncière non-résidentielle du locataire » du Service des finances.
- 4- L'écart foncier fiscal entre les quartiers centraux et périphériques.

Tous ces faits augmentent le fardeau fiscal des locataires commerciaux.

Par conséquent cette pression fiscale énorme sur les locataires commerciaux, notamment dans les quartiers centraux, cause la fermeture de leur entreprise et augmente le nombre des locaux inoccupés à Montréal.

Mes propositions :

Proposition 1 : Compte tenu que la taxe foncière non résidentielle est basée sur la valeur foncière de l'immeuble qui peut être erronée et exorbitante dans les quartiers centraux, compte tenu que l'ancienne taxe d'affaire était basée sur la valeur locative paritaire plus juste pour les locataires commerciaux, je propose qu'on rétablisse le rôle de valeur locative qui pourrait être déposé et synchronisé avec le prochain rôle triennal foncier 2023-2026 en réintroduisant progressivement la taxe d'affaire au locataire à partir de l'exercice financier 2023.

Notes additionnelles à la proposition 1 : Toutefois il sera nécessaire d'ajouter des ressources additionnelles au Service des finances pour faire l'inventaire de tous les locataires du territoire et au Service de l'évaluation pour procéder aux analyses du marché locatif de l'année 2021 servant de référence pour le prochain rôle triennal 2023-2026.

Proposition 2 : Compte tenu de la complexité du nouveau compte de taxe 2019, compte tenu que des propriétaires commerciaux ont facturé à leurs locataires une augmentation de contribution des taxes foncières non résidentielles plutôt qu'une diminution comme ils avaient droit en vertu de la nouvelle mesure fiscale pour la première valeur imposable de 500 000 \$ et moins, je propose que le Service des finances explique d'avantage la diminution de la contribution qu'ont droit les locataires visés par cette nouvelle mesure.

Proposition 3 : Pour faire suite à la proposition 2 et afin de prévenir de nombreux litiges entre propriétaires et locataires commerciaux, je propose de rétablir le « calculateur de la juste portion des taxes non-résidentielles »

Notes additionnelles à la proposition 3 : Faudra allouer des ressources financières supplémentaires afin de permettre au Service des finances de concevoir un nouvel outil de calcul opérationnel pour l'exercice financier 2021.

Proposition 4 : Compte tenu que la contribution aux taxes foncières non résidentielles par les locataires commerciaux des quartiers centraux est plus élevée par rapport à ceux des quartiers périphériques, je propose qu'un comité d'experts en fiscalité municipale en collaboration avec les SDC de Montréal, d'autres organismes à vocation économique ainsi que des représentants des services de l'évaluation et des finances, procède à une analyse afin de suggérer au Ministère des affaires municipales des mesures fiscales afin d'atténuer l'écart fiscal entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques.

Notes additionnelles à la proposition 4 : En fait il faut revoir toute la fiscalité municipale à Montréal car la même problématique touche également le secteur résidentiel de la taxation. Compte tenu que les valeurs marchandes sont beaucoup plus élevées dans les quartiers centraux, pour les mêmes services, les contribuables résidentiels et non résidentiels contribuent à beaucoup plus de taxes dans les quartiers centraux.

Suggestions à propos d'un registre des locaux vacants en conclusion

Le Service des finances tient à jour la liste des occupants et des locaux vacants pour fin de cotisation des membres des SDC sur les artères commerciales organisées. Mais il n'y a pas d'inventaire continu des locaux vacants dans les secteurs non-organisés par une SDC sur le reste du territoire de l'Agglomération de Montréal.

Toutefois à tous les trois ans, le Service de l'évaluation foncière fait parvenir à tous les contribuables commerciaux de l'Agglomération de Montréal des formulaires de collecte de données économiques à compléter dont le « Sommaire des superficies locatives ». La prochaine collecte va être envoyée juste avant le 1^{er} juillet 2021, date du marché de référence du prochain rôle triennal 2023-2026.

Si le rôle triennal de valeur locative est rétabli le 1^{er} janvier 2023, le Service des finances va probablement procéder à la mise à jour des locaux vacants à tous les trois mois comme c'était le cas avant le 1^{er} janvier 2008 sur l'ancien territoire de la Ville de Montréal.

Enfin pour avoir un meilleur inventaire des locaux, je suggère que les propriétaires commerciaux déclarent obligatoirement lorsqu'un local devient vacant en complétant un formulaire en ligne.