

Recovery of Property taxes for non-residential buildings

Généralement les propriétaires d'immeuble non résidentiel font parvenir leur facture de récupération des frais d'exploitation incluant les taxes foncières à leurs locataires commerciaux du 1er mars au 1er juin. Cette période de l'année correspond aux échéanciers de paiement exigé des taxes foncières par les municipalités. La facture de récupération des taxes foncières varie beaucoup d'un bail commercial à l'autre dépendant de l'entente signée sur le loyer additionnel entre le locateur et le locataire. Le tout dépend de la nature du bail conclu entre les parties.

English version at the bottom of this page

Définition des différends baux au sens de la fiscalité municipale

Le bail brut inclut toutes les taxes foncières et les frais d'exploitation du propriétaire. Le locataire a donc rien à payer en loyer additionnel au locateur, ce qui est très rare de nos jours.

Dans le cas d'un bail semi brut plus courant pour les petits immeubles commerciaux, une portion seulement de la taxe foncière I.N.R. (immeuble non résidentiel) excluant la taxe résiduelle est facturée au locataire en loyer additionnel.

Dans le cas d'un bail net, toutes les taxes foncières municipales et scolaires sont facturés au locataire en loyer additionnel. Ce genre de bail est la norme pour les gros immeubles commerciaux ou à bureaux.

Les éléments essentiels du loyer additionnel commercial

Un bail mal rédigé ou muet sur la récupération des taxes foncières peut faire l'objet d'un ou plusieurs litiges entre un locataire et un locateur, d'où l'importance de faire appel à un professionnel spécialisé pour vous aider à le rédiger et estimer les éléments financiers du loyer additionnel.

Le libellé de la section du bail « loyer additionnel » doit nécessairement inclure la superficie locative du local occupé, la superficie locative totale de l'immeuble commercial, votre pourcentage de la part proportionnelle, la définition des taxes foncières et diverses récupérables, la nature des autres frais d'exploitation récupérables et la méthode utilisée par le locateur pour récupérer le loyer additionnel.

Le régime fiscal de Montréal depuis le 1er janvier 2008

Depuis le 1er janvier 2008, c'est la taxe foncière non résidentielle (INR) qui est le principal régime d'imposition des propriétés non résidentielles à Montréal. La taxe d'affaire à l'occupant a été abolie. Le rôle de valeur locative n'est plus tenu à jour par les évaluateurs municipaux, sauf les superficies de locaux commerciaux sur les artères commerciales régies par une société commerciale.

Depuis le 1er janvier 2008, les locataires commerciaux ont perdu leur droit de contestation de leur valeur locative municipale et doivent payer une part proportionnelle de la taxe foncière non résidentielle (INR) à leur propriétaire, ce qui fait souvent l'objet d'un litige entre locataires et propriétaires commerciaux, à cause de baux mal rédigés ou muets sur la question de la récupération des taxes foncières non résidentielles (INR).

Nous pouvons vous aider à négocier votre loyer additionnel de votre bail commercial si vous êtes un locataire.

Nous pouvons vous aider à gérer de façon juste et équitable la taxe foncière de vos baux commerciaux si vous êtes un locateur.

Ce texte est offert à titre informatif seulement et ne peut être considéré comme un opinion juridique. Une vérification des sources officielles est donc essentielle avant tout usage de ce texte.

Recovery of Property taxes for non-residential buildings

Non-residential building owners usually send their bill for the recovery of their operating costs, including property taxes, to their commercial tenants between March 1 and June 1. This is the time of year when municipalities require payments of property taxes. The bill for the recovery of property taxes varies widely from one commercial lease to another depending on the agreement signed for the operating expenses between landlord and tenant. It all depends on the clauses in the lease contracted between the two parties.

Definition of the various leases for the purposes of municipal taxation

Gross leases include all property taxes and owner's operating costs. The tenant does not have to pay additional rent to the landlord, which is very rare these days.

In the case of a semi-gross lease, more common for small commercial buildings, only the tenant's proportion of the property taxes is billed to the tenant as additional rent.

In the case of a triple net lease, all municipal and school property taxes are billed to the tenant as additional rent. This kind of lease is the standard for large commercial buildings or offices.

The essential elements of an additional commercial rent

A poorly drafted lease or one that does not mention the recovery of property taxes can bring future disputes between the tenant and landlord, hence the importance of using a professional to help you write and evaluate the financial elements of the operating expenses.

The wording in the additional rent sections of the lease must include the leasable area of the occupied premises, the total leasable area of the commercial building and your proportional percentage. The lease should clearly define all of the property taxes and various recoverable fees, as well as all other recoverable operating expenses and the method used by the landlord to recover the expenses as additional rent.

Montreal's tax system since January 1, 2008

On January 1, 2008, the non-residential property tax became the main taxation for commercial properties in Montreal. The business tax billed to the tenant was abolished. The rental value of a building is no longer updated by municipal assessors, except for commercial acreage on commercial arteries governed by a commercial company.

Since 1 January 2008, commercial tenants have lost their right to challenge their municipal rental value and must pay a proportionate share of commercial property tax to their owner, which is often the subject of litigation between tenants and business owners because of poorly written leases or rental agreements that do not mention anything concerning the recovery of commercial property taxes.

We can help you negotiate the additional rent on your commercial lease if you are a tenant.

We can help you manage, in a fair and equitable way, the property tax for your commercial leases if you are a landlord.

This text is provided for informational purposes only and cannot be considered as a legal opinion. An audit of official sources is essential before any use of this text.

Traduction: Michèle Gagnier

Correction: Maria Mandaletti