

De façon générale pour une propriété non résidentielle à revenus (INR), un pourcentage élevé, anormal et durable d'inoccupation causant un manque à gagner, des frais élevés d'exploitation, la vétusté des améliorations locatives, des problèmes structurels ou fonctionnels du bâtiment peuvent être des motifs pour faire une demande de révision (DDR) de la valeur foncière et municipale.

Un loyer non résidentiel plus bas que la valeur locative du marché, sous toutes réserves, n'est pas un motif suffisant pour contester la valeur foncière car l'évaluateur municipal dans son analyse peut retenir un bail commercial comparable plus représentatif, en vertu de la théorie du faisceau des droits de la fiscalité municipale

QUELQUES ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER SELON LE TYPE D'IMMEUBLE

Pour une propriété à revenus de six logements et plus :

Système central de chauffage vétuste, frais de chauffage élevé à cause du non remplacement des ouvertures, entretien extérieur différé, logements du sous-sol non habitables suite à un refoulement d'égout, logements non rénovés, loyers plus bas que le marché. Dans le cas d'un propriété d'habitation à revenus, sous toutes réserves l'évaluateur municipal est obligé de retenir le loyer contractuel car il est sous le contrôle de la Régie du logement.

Pour un immeuble commercial ou à bureaux :

Améliorations locatives vétustes, absence d'élévateur pour les étages supérieurs, un nombre important de baux viennent à échéance sans renouvellement ou nouvelle location à la date de référence du rôle d'évaluation.

Pour un immeuble semi-commercial :

Il faut porter une grande attention à la « classe d'immeuble » qui est aussi contestable. La classe d'immeuble détermine le pourcentage de la proportion de l'immeuble qui est non résidentielle. Les meilleurs gains en taxation foncière se font lorsque la classe d'immeuble est réajustée à la baisse. Sous toutes réserves à Montréal, le taux de taxation INR est quatre à cinq fois plus élevé que le taux de taxation résiduel.

Pour un immeuble industriel à multiples occupants :

La hauteur libre d'étage pour l'espace entrepôt, le monte-charge désuet pour les immeubles de

type loft, accès limité à l'expédition / réception pour les camions.

Le texte de cette chronique est offert à titre informatif seulement et ne peut être considéré comme des opinions juridiques. Une vérification des sources officielles est donc essentielle avant tout usage de ce texte.