

Détermination de la valeur d'un bâtiment

Lorsqu'il s'agit de taxation municipale, une distinction est faite entre la valeur du terrain et celle du bâtiment. C'est cependant la valeur globale de l'immeuble qui est considérée pour la taxation municipale.

Comment est déterminée la valeur du bâtiment ?

L'évaluateur municipal réalise deux expertises pour tous les immeubles construits. Il fixe d'abord la valeur d'un immeuble par l'analyse de transactions comparables dans le voisinage. La réglementation oblige ensuite l'évaluateur à déterminer la valeur du terrain comme s'il était vacant. C'est lors de cet exercice qu'il examine les ventes de terrains vacants.

La valeur du bâtiment est le résultat d'une opération mathématique, soit la valeur de l'immeuble (première expertise) moins la valeur du terrain (deuxième expertise).

Un exemple vaut mille mots

Valeur de l'immeuble selon les ventes construites :	337 000 \$
Valeur du terrain selon les ventes de terrains vacants :	158 000 \$
Valeur du bâtiment :	$337\ 000\ \$ - 158\ 000\ \$ = 179\ 000\ \$$

Conséquence de cet exercice

La conséquence de cet exercice mathématique peut être, dans certains cas, une valeur à la baisse du bâtiment par rapport au rôle précédent.

En conclusion, la valeur du bâtiment est uniquement inscrite à titre informatif et pour répondre à une obligation légale¹. **C'est la valeur totale de votre immeuble qui sert de base aux fins de taxation municipale.**

Vous pouvez consulter le rôle d'évaluation sur le site Internet de la Ville de Laval www.laval.ca, ou vous adresser au :

Service de l'évaluation de la Ville de Laval

Comptoir multiservice, ouvert de 8 h 15 à 17 h 30 du lundi au vendredi

1333, boulevard Chomedey, rez-de-chaussée

Case postale 422, succursale Saint-Martin

Laval (Québec) H7V 3Z4

Téléphone : 450 978-8777 de 8 h 15 à 12 h et de 13 h à 17 h 30 du lundi au vendredi

¹ Article 5 du Règlement sur la forme ou le contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale (1992) 124 G.O. II, 4506 [c. F-2.1, r. 6]