

Rapport sur les écarts en matière d'impôt foncier dans les provinces de l'Atlantique

Analyse du fossé fiscal entre entreprises et particuliers dans la région de l'Atlantique

Alex Oulton, analyste des politiques

FCEI

**FÉDÉRATION CANADIENNE
DE L'ENTREPRISE INDÉPENDANTE**

En affaires pour vos affaires^{MC}

Table des matières

Introduction	3
Nouveau-Brunswick	5
Île-du-Prince-Édouard	9
Nouvelle-Écosse	11
Terre-Neuve-et-Labrador	17
Conclusion	19
Sources.....	20

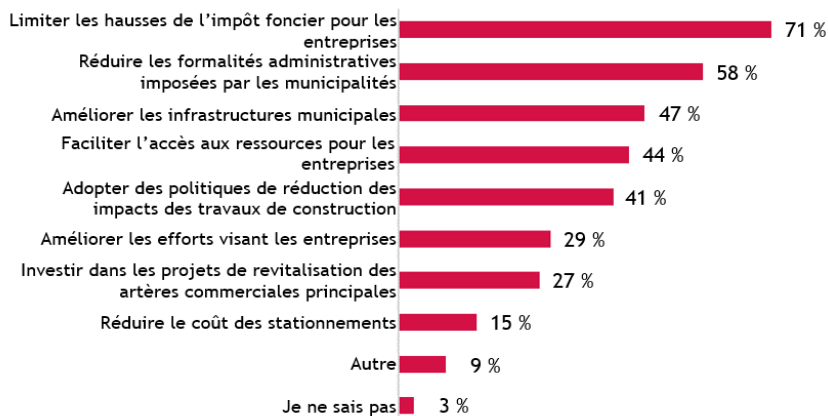
Introduction

Le présent rapport s'intéresse au fossé qui sépare les entreprises et les particuliers des provinces de l'Atlantique en matière d'impôt foncier, plus précisément à l'écart entre les taux d'imposition résidentiels et commerciaux au sein d'un même territoire. Dans les provinces de l'Atlantique, l'impôt foncier des entreprises représente souvent plus du double de celui des particuliers. De plus, le Sondage sur les enjeux municipaux dans les provinces de l'Atlantique de 2023 montre que l'impôt foncier est un sujet prioritaire pour 71 % des petites et moyennes entreprises (PME) des provinces de l'Atlantique.

FIGURE 1

La limitation des hausses de l'impôt foncier est prioritaire pour les PME des provinces de l'Atlantique

Question : « Parmi les mesures suivantes, lesquelles devraient privilégier les administrations municipales pour soutenir votre entreprise? (Sélectionner toutes les réponses pertinentes) »



Source : FCEI, Sondage sur les enjeux municipaux dans les provinces de l'Atlantique, du 27 juin au 18 juillet 2023, n = 370.



Le fossé en matière d'impôt foncier nuit aux PME pour de multiples raisons, dont les suivantes.

Déséquilibre dans l'utilisation des services : Les PME font souvent une utilisation moindre des services publics que les particuliers ou les grandes entreprises. Elles doivent néanmoins contribuer fortement à leur financement. À Halifax, par exemple, les entreprises paient une taxe d'action climatique (*Climate Action Rate*) supérieure à celle des particuliers. Par ailleurs, de nombreuses PME agissent d'elles-mêmes pour protéger l'environnement en adoptant des pratiques telles que

le recyclage (59 %) ou l'élimination des plastiques à usage unique (36 %)¹.

Pressions sur les coûts : Alors que les coûts d'exploitation ne cessent d'augmenter, 65 % des propriétaires de PME citent les coûts fiscaux et réglementaires parmi les coûts posant des problèmes à leur entreprise². De plus, 4 sur 10 désignent les impôts fonciers comme le type de taxe ou d'impôt qui nuit le plus au fonctionnement de leur entreprise³.

Fardeau fiscal : Les propriétaires de PME affirment que, s'ils payaient moins d'impôt, ils utiliseraient les fonds dégagés pour rembourser des dettes (54 %) et augmenter la rémunération de leurs employés (56 %)⁴. De plus, comme les PME doivent payer l'impôt foncier indépendamment de leur chiffre d'affaires, ce dernier peut particulièrement miner leur situation financière quand leurs ventes ralentissent.

Les municipalités peuvent prendre de multiples moyens pour réduire les écarts entre entreprises et particuliers en matière d'impôt foncier. Elles peuvent notamment alléger le poids global de ce fardeau en restreignant leurs dépenses de fonctionnement et en faisant des gains d'efficacité internes. Les provinces peuvent aussi contribuer à l'allègement en réduisant l'impôt foncier qu'elles perçoivent.

Comme les structures fiscales varient d'une province à l'autre, notre rapport présente et promeut des pratiques exemplaires et encourage les provinces et les municipalités à réfléchir aux

inégalités que comportent leurs régimes et à l'impact qu'ont sur les PME leurs décisions budgétaires relatives à la fiscalité.

Les tableaux présentés contiennent de nombreux chiffres. Pour faciliter leur interprétation, notons que le chiffre de la colonne « Écart » correspond à la différence en dollars entre le taux résidentiel et le taux commercial, par tranche de 100 \$ de valeur foncière. Quant à la colonne « Ratio », elle indique le chiffre par lequel est multiplié le taux commercial par rapport au taux résidentiel.

¹ FCEI, Sondage national sur l'environnement 2022, septembre 2022, n = 4 364.

² FCEI, *Baromètre des affaires* de juin 2024, n = 662.

³ FCEI, Sondage *Votre Voix* - juin 2024, n = 2 035.

⁴ Idem.

Nouveau-Brunswick

Depuis 2023, au Nouveau-Brunswick, les taux municipaux d'imposition des immeubles commerciaux sont plafonnés à 1,7 fois les taux résidentiels. Le gouvernement provincial, qui a imposé ce plafond aux municipalités, n'a toutefois pas plafonné son propre taux (quoiqu'il a réduit sa part de l'impôt foncier de 15 cents depuis 2021). Pour les immeubles commerciaux, la province perçoit un impôt additionnel de 1,856 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière. Il s'agit de l'impôt foncier provincial le plus élevé de la région de l'Atlantique. À l'heure actuelle, les taux provinciaux ne s'appliquent qu'aux propriétaires d'immeubles commerciaux. Les propriétaires d'immeubles résidentiels reçoivent une remise pour la totalité de l'impôt foncier provincial. En conséquence, les particuliers sont essentiellement exemptés de l'impôt foncier provincial. D'où l'importance que le gouvernement du Nouveau-Brunswick réfléchisse à son rôle dans l'élargissement des écarts en matière d'impôt foncier.

L'écart entre l'impôt foncier des particuliers et celui des entreprises est donc attribuable en grande partie au taux provincial. Cela dit, 11 des 15 municipalités du Nouveau-Brunswick étudiées pour le présent rapport imposent aux propriétaires d'immeubles commerciaux le taux maximal permis (1,7 fois le taux résidentiel). De plus, les ratios des

quatre autres ne sont que légèrement inférieurs au plafond autorisé, allant de 1,6 à 1,66. Les administrations municipales de la province ont donc un rôle à jouer pour atténuer les disparités en matière d'impôt foncier dans la province. À ce jour, le Nouveau-Brunswick est la seule province de l'Atlantique où un taux commercial maximal a été adopté.

Campbellton est la municipalité où l'écart est le plus prononcé, à 3,14 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière (taux résidentiel de 1,8413 \$; taux commercial de 4,98621 \$). Par contraste, c'est à Rothesay qu'on trouve l'écart le plus faible, soit 2,69 \$ par tranche de 100 \$ (taux résidentiel de 1,19 \$; taux commercial de 3,879 \$). Toutefois, le taux commercial représente 3,26 fois le taux résidentiel à Rothesay, alors que le même ratio est de 2,71 à Campbellton.

À Rothesay, l'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 100 000 \$ dépasse de 2 689 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur (impôt résidentiel = 1 190 \$; impôt commercial = 3 879 \$). À Campbellton, par comparaison, l'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 100 000 \$ dépasse de 3 144,91 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur (impôt résidentiel = 1 841,30 \$; impôt commercial = 4 986,21 \$).

Recommandations

Réduire l'impôt foncier municipal : Les municipalités peuvent alléger le fardeau de l'impôt foncier en restreignant leurs dépenses de fonctionnement et en faisant des gains d'efficacité internes. La FCEI recommande au gouvernement du Nouveau-Brunswick de modifier la *Loi sur les municipalités* pour plafonner les taux municipaux d'imposition des immeubles commerciaux à 1,5 fois les taux résidentiels ou moins.

Réduire l'impôt foncier provincial : Le Nouveau-Brunswick devrait se donner un échéancier de quatre ans pour réduire la part de son impôt foncier provincial à un niveau comparable à celui fixé en Nouvelle-Écosse, soit 0,30 \$. Ce plan devrait viser à terme l'harmonisation du régime avec celui de Terre-Neuve-et-Labrador, qui ne perçoit pas d'impôt foncier provincial.

Corriger les inégalités : La province devrait améliorer l'équité et l'équilibre du régime de l'impôt foncier en imposant au même taux les propriétaires résidentiels et commerciaux.

Faire une gestion responsable des dépenses : Veiller à ce que les budgets de fonctionnement n'augmentent pas plus vite que l'inflation et la croissance démographique.

Tableau 1

Vue d'ensemble de l'impôt foncier au Nouveau-Brunswick

	Taux résidentiel* (\$)	Taux commercial* (\$)	Écart (\$)	Ratio ×	Explication de l'écart fiscal		Coût pour un immeuble résidentiel évalué à 100 000 \$	Coût pour un immeuble commercial évalué à 100 000 \$
					Municipalité (%)	Province (%)		
Bathurst	1,775	4,8735	3,0985	2,75	40 %	60 %	1 775,00 \$	4 873,50 \$
Campbellton	1,8413	4,98621	3,1449	2,71	41 %	59 %	1 841,30 \$	4 986,21 \$
Dieppe	1,43	4,2155	2,7855	2,95	33 %	67 %	1 430,00 \$	4 215,50 \$
Edmundston	1,635	4,6355	3,0005	2,84	38 %	62 %	1 635,00 \$	4 635,50 \$
Fredericton	1,3286	4,11462	2,7860	3,10	33 %	67 %	1 328,60 \$	4 114,62 \$
Grand-Sault	1,57	4,525	2,9550	2,88	37 %	63 %	1 570,00 \$	4 525,00 \$
Miramichi	1,715	4,60	2,8850	2,68	36 %	64 %	1 715,00 \$	4 600,00 \$
Moncton	1,4231	4,2189	2,7958	2,96	34 %	66 %	1 423,10 \$	4 218,90 \$
Oromocto	1,4201	4,27017	2,8501	3,01	35 %	65 %	1 420,10 \$	4 270,17 \$
Quispamsis	1,2777	4,02809	2,7504	3,15	33 %	67 %	1 277,70 \$	4 028,09 \$
Riverview	1,4326	4,14816	2,7156	2,90	32 %	68 %	1 432,60 \$	4 148,16 \$

Rapport sur les écarts en matière d'impôt foncier dans les provinces de l'Atlantique

Rothesay	1,19	3,879	2,6890	3,26	31 %	69 %	1 190,00 \$	3 879,00 \$
Saint John	1,58	4,542	2,9620	2,87	37 %	63 %	1 580,00 \$	4 542,00 \$
Tracadie-Sheila	1,60	4,576	2,9760	2,86	38 %	62 %	1 600,00 \$	4 576,00 \$
Woodstock	1,50	4,406	2,9060	2,94	36 %	64 %	1 500,00 \$	4 406,00 \$

Taux résidentiel : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble résidentiel.

Taux commercial : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble commercial.

Écart : la différence entre le taux commercial et le taux résidentiel, en dollars.

Ratio : le nombre de fois qu'est multiplié le taux commercial par rapport au taux résidentiel.

* Comprend le taux de l'impôt foncier provincial. Chaque taux est tiré du site Web de la municipalité visée.

Île-du-Prince-Édouard

À l'Île-du-Prince-Édouard, les taux d'impôt foncier varient énormément d'une municipalité à l'autre. C'est à Charlottetown que l'écart entre le taux commercial et le taux résidentiel est le plus marqué : les entreprises y paient 2,19 \$ de plus que les particuliers par tranche de 100 \$ de valeur foncière. Alberton affiche l'écart le plus faible, à savoir 0,99 \$ de plus pour les entreprises, par tranche de 100 \$. Ainsi, à Charlottetown, le taux commercial représente 2,31 fois le taux résidentiel, tandis qu'à Alberton, le même ratio est de 1,63.

À Charlottetown, l'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 100 000 \$ dépasse de 2 190 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur (impôt résidentiel = 1 670 \$; impôt commercial = 3 860 \$).

À Alberton, par comparaison, l'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 100 000 \$ dépasse de 990 \$ celui d'un résidentiel de même valeur (impôt résidentiel = 1 560 \$; impôt commercial = 2 550 \$).

Sans nier le rôle de l'impôt foncier municipal, nous notons qu'à l'Île-du-Prince-Édouard, l'iniquité entre particuliers et entreprises tient en grande partie à l'impôt provincial perçu sur les immeubles commerciaux. Le taux provincial est de 1,50 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière, mais les propriétaires résidentiels obtiennent une remise de 0,50 \$ qui ramène leur taux à 1,00 \$ par tranche de 100 \$.

À l'échelle municipale, les écarts à l'Île-du-Prince-Édouard vont quand même de 0,49 \$ (Alberton) à 1,69 \$ (Charlottetown) par tranche de 100 \$ de valeur foncière.

Recommandations

Réduire l'impôt foncier municipal : Les municipalités peuvent alléger le fardeau de l'impôt foncier en restreignant leurs dépenses de fonctionnement et en faisant des gains d'efficacité internes.

Réduire l'impôt foncier provincial : L'Île-du-Prince-Édouard devrait se donner un échéancier de quatre ans pour réduire la part de son impôt foncier provincial à un niveau comparable à celui fixé en Nouvelle-Écosse, soit 0,30 \$. Ce plan devrait viser à terme l'harmonisation du régime avec celui de Terre-Neuve-et-Labrador, qui ne perçoit pas d'impôt foncier provincial.

Corriger les inégalités : La province devrait améliorer l'équité et l'équilibre du régime de l'impôt foncier en imposant au même taux les propriétaires résidentiels et commerciaux.

Faire une gestion responsable des dépenses : La province devrait veiller à ce que les budgets de fonctionnement n'augmentent pas plus vite que l'inflation et la croissance démographique.

Tableau 2

Vue d'ensemble de l'impôt foncier à l'Île-du-Prince-Édouard

	Taux résidentiel* (\$)	Taux commercial* (\$)	Écart (\$)	Ratio ×	Explication de l'écart fiscal		Coût pour un immeuble résidentiel évalué à 100 000 \$	Coût pour un immeuble commercial évalué à 100 000 \$
					Municipalité (%)	Province (%)		
Alberton	1,56	2,55	0,99	1,63	49 %	51 %	1 560,00 \$	2 550,00 \$
Charlottetown	1,67	3,86	2,19	2,31	77 %	23 %	1 670,00 \$	3 860,00 \$
Cornwall	1,46	2,46	1,00	1,68	50 %	50 %	1 460,00 \$	2 460,00 \$
Stratford	1,47	2,85	1,38	1,94	64 %	36 %	1 470,00 \$	2 850,00 \$
Summerside	1,74	3,4	1,66	1,95	70 %	30 %	1 740,00 \$	3 400,00 \$

Taux résidentiel : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble résidentiel.
 Taux commercial : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble commercial.
 Écart : la différence entre le taux commercial et le taux résidentiel, en dollars.
 Ratio : le nombre de fois qu'est multiplié le taux commercial par rapport au taux résidentiel.
 * Comprend le taux de l'impôt foncier provincial. Chaque taux est tiré du site Web de la municipalité visée.

Nouvelle-Écosse

En Nouvelle-Écosse, abstraction faite de la Municipalité régionale d'Halifax (MRH), la fourchette des écarts entre les taux commerciaux et les taux résidentiels s'étend de 1,10 \$ à 3,00 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière. C'est la Municipalité régionale de Queens (district 13, Liverpool) qui affiche l'écart le plus faible (1,10 \$) et la Municipalité régionale du Cap-Breton (zone urbaine de Sydney) qui affiche le plus prononcé (3,00 \$). Ainsi, à Sydney, le taux commercial représente 2,54 fois le taux résidentiel, tandis qu'à Liverpool, le même ratio est de 1,58. C'est toutefois dans la MRH qu'on trouve l'écart le plus prononcé de la province : pour les immeubles commerciaux du palier 3 de la zone Parc d'affaires, le taux représente 5,64 fois celui des immeubles résidentiels.

À Sydney (Municipalité régionale du Cap-Breton), l'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 100 000 \$ dépasse de 2 997,30 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur (impôt résidentiel = 1 943,50 \$; impôt commercial = 4 940,80 \$).

À Liverpool (comté de Queens), par comparaison, l'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 100 000 \$ dépasse de 1 100 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur (impôt résidentiel = 1 895,00 \$; impôt commercial = 2 995,00 \$).

En Nouvelle-Écosse, le taux d'impôt foncier provincial est de 0,30 \$ par tranche de 100 \$ de valeur pour tous les immeubles (résidentiels comme commerciaux).

Recommandations

Réduire l'impôt foncier municipal : Les municipalités peuvent alléger le fardeau de l'impôt foncier en restreignant leurs dépenses de fonctionnement et en faisant des gains d'efficacité internes.

Réduire l'impôt foncier provincial : La Nouvelle-Écosse devrait se donner un échéancier de quatre ans pour harmoniser son régime avec celui de Terre-Neuve-et-Labrador, qui ne perçoit pas d'impôt foncier provincial.

Corriger les inégalités : La province devrait améliorer l'équité et l'équilibre du régime de l'impôt foncier en imposant au même taux les propriétaires résidentiels et commerciaux.

Faire une gestion responsable des dépenses : La province devrait veiller à ce que les budgets de fonctionnement n'augmentent pas plus vite que l'inflation et la croissance démographique.

Revoir le régime d'impôt foncier de la MRH : La réforme opérée avait l'objectif louable d'alléger le fardeau fiscal des PME, mais le régime tient compte de l'emplacement des immeubles plutôt que de la taille des entreprises. La FCEI recommande à la MRH de trouver une approche plus ciblée pour améliorer le régime d'impôt foncier des PME.

Tableau 3

Vue d'ensemble de l'impôt foncier en Nouvelle-Écosse

	Taux résidentiel* (\$)	Taux commercial* (\$)	Écart (\$)	Ratio ×	Explication de l'écart fiscal		Coût pour un immeuble résidentiel évalué à 100 000 \$	Coût pour un immeuble commercial évalué à 100 000 \$
					Municipalité (%)	Province (%)		
Municipalité régionale d'Halifax (voir le Tableau 4)	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.
Amherst	1,6700	4,4700	2,80	2,68	100 %	0 %	1 670,00 \$	4 470,00 \$
Antigonish	1,1300	2,6500	1,52	2,35	100 %	0 %	1 130,00 \$	2 650,00 \$
Bridgewater	1,8500	4,0700	2,22	2,20	100 %	0 %	1 850,00 \$	4 070,00 \$
Municipalité régionale du Cap-Breton (Sydney)	1,9435	4,9408	3,00	2,54	100 %	0 %	1 943,50 \$	4 940,80 \$
Comté de Colchester	0,8850	2,2800	1,40	2,58	100 %	0 %	885,00 \$	2 995,00 \$
Comté d'Inverness	1,0500	1,9100	0,86	1,82	100 %	0 %	1 050,00 \$	1 910,00 \$
Lunenburg	1,3760	3,3580	1,98	2,44	100 %	0 %	1 376,00 \$	3 358,00 \$
Comté de Queens, district 13 (Liverpool)	1,8950	2,9950	1,10	1,58	100 %	0 %	1 895,00 \$	2 995,00 \$
Truro	1,8500	4,5000	2,65	2,43	100 %	0 %	1 850,00 \$	4 500,00 \$

Rapport sur les écarts en matière d'impôt foncier dans les provinces de l'Atlantique

Wolfville	1,4655	3,5655	2,10	2,43	100 %	0 %	1 465,50 \$	3 565,50 \$
Yarmouth	1,6900	4,3100	2,62	2,55	100 %	0 %	1 690,00 \$	4 310,00 \$

Taux résidentiel : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble résidentiel.

Taux commercial : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble commercial.

Écart : la différence entre le taux commercial et le taux résidentiel, en dollars.

Ratio : le nombre de fois qu'est multiplié le taux commercial par rapport au taux résidentiel.

* Comprend le taux de l'impôt foncier provincial. Chaque taux est tiré du site Web de la municipalité visée.

Municipalité régionale d'Halifax (MRH)

La MRH a une structure fiscale plus complexe que les autres régions du Canada atlantique. Nous l'avons étudiée séparément, car sa méthode de détermination des taux de l'impôt foncier commercial rend difficile la comparaison avec les municipalités du reste de la région de l'Atlantique. En 2020, la MRH a réformé son régime d'impôt foncier commercial dans le but d'alléger le fardeau fiscal des PME. La réforme a toutefois raté sa cible, puisqu'elle tient compte de l'emplacement des immeubles dans la municipalité (centre-ville, parc industriel, parc d'affaires, zone rurale, etc.) plutôt que de la taille des entreprises. L'objectif de la réforme était louable, mais la MRH doit soulager les propriétaires d'immeubles commerciaux du fardeau disproportionné qui leur est imposé en trouvant une approche plus ciblée pour améliorer le régime d'impôt foncier des PME.

Dans la MRH, dans le cadre du régime actuel, c'est dans les parcs d'affaires que l'écart entre le taux commercial et le taux résidentiel est le plus prononcé : les propriétaires d'immeubles commerciaux évalués à plus de 2 millions de dollars y paient 2,904 \$ de plus que les propriétaires d'immeubles résidentiels par tranche de 100 \$ de valeur foncière (soit un ratio de 5,64). À l'autre bout du spectre, les

zones rurales : l'écart y est de 1,981 \$ par tranche de 100 \$, pour un ratio de 4,16.

La FCEI recommande à la MRH d'envisager des approches plus ciblées qui apporteront un répit à toutes les PME, quel que soit leur emplacement. Il pourrait s'agir d'instaurer une sous-catégorie pour les petites entreprises, comme l'a fait Toronto⁵. Ce pourrait être un moyen d'alléger plus efficacement le fardeau fiscal des PME.



⁵ City of Toronto, « Small Business Property Tax Subclass », 2024.
<https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/small-business-property-tax-subclass/>

Tableau 4

Vue d'ensemble de l'impôt foncier dans la Municipalité régionale d'Halifax

	Taux résidentiel* (\$)	Taux commercial* (\$)	Écart (\$)	Ratio ×	Explication de l'écart fiscal			
					Municipalité (%)	Province (%)	Coût pour un immeuble résidentiel évalué à 100 000 \$	Coût pour un immeuble commercial évalué à 100 000 \$
Parc d'affaires - Palier 1	0,6260	2,8030	2,177	4,48	100 %	0 %	626,00 \$	2 803,00 \$
Parc d'affaires - Palier 2	0,6260	2,6530	2,027	4,24	100 %	0 %	626,00 \$	2 653,00 \$
Parc d'affaires - Palier 3	0,6260	3,5300	2,904	5,64	100 %	0 %	626,00 \$	3 530,00 \$
Banlieue (hors d'un district comm.) - Palier 1	0,6260	2,8030	2,177	4,48	100 %	0 %	626,00 \$	2 803,00 \$
Banlieue (hors d'un district comm.) - Palier 2	0,6260	2,6530	2,027	4,24	100 %	0 %	626,00 \$	2 653,00 \$
Banlieue (hors d'un district comm.) - Palier 3	0,6260	2,9530	2,327	4,72	100 %	0 %	626,00 \$	2 953,00 \$
Centre-ville/Banlieue - Palier 1	0,6590	2,8030	2,144	4,25	100 %	0 %	659,00 \$	2 803,00 \$
Centre-ville/Banlieue - Palier 2	0,6590	2,6530	1,994	4,03	100 %	0 %	659,00 \$	2 653,00 \$
Centre-ville/Banlieue - Palier 3	0,6590	2,9530	2,294	4,48	100 %	0 %	659,00 \$	2 953,00 \$
Parc industriel - Palier 1	0,6260	2,8030	2,177	4,48	100 %	0 %	626,00 \$	2 803,00 \$
Parc industriel - Palier 2	0,6260	2,6530	2,027	4,24	100 %	0 %	626,00 \$	2 653,00 \$
Parc industriel - Palier 3	0,6260	3,0830	2,457	4,92	100 %	0 %	626,00 \$	3 083,00 \$

Rapport sur les écarts en matière d'impôt foncier dans les provinces de l'Atlantique

Zone rurale - Palier 1	0,6260	2,6070	1,981	4,16	100 %	0 %	626,00 \$	2 607,00 \$
Zone rurale - Palier 2	0,6260	2,6070	1,981	4,16	100 %	0 %	626,00 \$	2 607,00 \$
Zone rurale - Palier 3	0,6260	2,6070	1,981	4,16	100 %	0 %	626,00 \$	2 607,00 \$

Taux résidentiel : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble résidentiel.

Taux commercial : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble commercial.

Écart : la différence entre le taux commercial et le taux résidentiel, en dollars.

Ratio : le nombre de fois qu'est multiplié le taux commercial par rapport au taux résidentiel.

Palier 1 : évaluation foncière de 0 \$ à 1 M\$, palier 2 : 1 M\$ à 2 M\$, palier 3 : plus de 2 M\$.

* Comprend le taux de l'impôt foncier provincial. Les taux sont tirés du site Web de la MRH.

Terre-Neuve-et-Labrador

À Terre-Neuve-et-Labrador, le régime d'impôt foncier repose sur un taux exprimé en millième, qui indique l'impôt payé par tranche de 1 000 \$ de valeur foncière. Dans les provinces dont il a été question jusqu'ici, le taux utilisé indique l'impôt payé par tranche de 100 \$ de valeur foncière. Pour comparer Terre-Neuve-et-Labrador avec les autres provinces de l'Atlantique, nous avons converti les taux par tranche de 1 000 \$ en taux par tranche de 100 \$.

Le gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador est l'un des seuls au Canada à ne pas avoir d'impôt foncier provincial. S'il est louable que la province n'alourdisse pas le fardeau fiscal des entreprises et des particuliers, Terre-Neuve-et-Labrador impose d'autres taxes, comme la taxe d'affaires, qui nuisent aux PME.

L'écart entre les taux résidentiels et commerciaux n'est pas plafonné à Terre-Neuve-et-Labrador. St. John's est la municipalité affichant l'écart le plus prononcé, soit 2,04 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière (taux exprimé en millième de 20,4). Par contraste, Gander affiche le plus faible, soit un écart presque nul de 0,01 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière (taux exprimé en millième de 0,1).

À St. John's, l'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 100 000 \$ dépasse de 2 040 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur (impôt résidentiel = 810,00 \$; impôt commercial = 2 850,00 \$). À Gander, par comparaison, l'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 100 000 \$ dépasse de 10 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur (impôt résidentiel = 760,00 \$; impôt commercial = 770,00 \$).

Recommandations

Réduire l'impôt foncier municipal : Les municipalités peuvent alléger le fardeau de l'impôt foncier en restreignant leurs dépenses de fonctionnement et en faisant des gains d'efficacité internes.

Corriger les inégalités : La province devrait améliorer l'équité et l'équilibre du régime de l'impôt foncier en imposant au même taux les propriétaires résidentiels et commerciaux.

Faire une gestion responsable des dépenses : La province devrait veiller à ce que les budgets de fonctionnement n'augmentent pas plus vite que l'inflation et la croissance démographique.

Tableau 5

Vue d'ensemble de l'impôt foncier à Terre-Neuve-et-Labrador

	Taux résidentiel* (\$)	Taux commercial* (\$)	Écart (\$)	Ratio ×	Explication de l'écart fiscal			
					Municipalité (%)	Province (%)	Coût pour un immeuble résidentiel évalué à 100 000 \$	Coût pour un immeuble commercial évalué à 100 000 \$
Channel-Port aux Basques	0,90	1,05	0,15	1,17	100 %	0 %	900,00 \$	1 050,00 \$
Conception Bay South	0,73	1,15	0,42	1,58	100 %	0 %	730,00 \$	1 150,00 \$
Corner Brook	0,5	0,80	0,03	1,60	100 %	0 %	500,00 \$	800,00 \$
Deer Lake	0,75	0,80	0,05	1,07	100 %	0 %	750,00 \$	800,00 \$
Gander	0,76	0,77	0,01	1,01	100 %	0 %	760,00 \$	770,00 \$
Grand Falls-Windsor	0,85	1,08	0,23	1,26	100 %	0 %	850,00 \$	1 075,00 \$
Happy Valley-Goose Bay	0,78	1,20	0,43	1,55	100 %	0 %	775,00 \$	1 200,00 \$
Labrador City	0,512	1,72	1,21	3,36	100 %	0 %	512,00 \$	1 722,00 \$
Marystown	0,70	0,85	0,15	1,21	100 %	0 %	700,00 \$	850,00 \$
Stephenville	0,72	0,82	0,10	1,14	100 %	0 %	720,00 \$	820,00 \$
St. John's	0,81	2,85	2,04	3,52	100 %	0 %	810,00 \$	2 850,00 \$
Wabush	0,70	2,10	1,40	3,00	100 %	0 %	700,00 \$	2 100,00 \$

* Taux résidentiel : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble résidentiel. Chaque taux est tiré du site Web de la municipalité visée.
 * Taux commercial : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble commercial. Chaque taux est tiré du site Web de la municipalité visée.
 Écart : la différence entre le taux commercial et le taux résidentiel, en dollars.
 Ratio : le nombre de fois qu'est multiplié le taux commercial par rapport au taux résidentiel.

Conclusion

Les écarts entre les taux d'impôt foncier résidentiels et commerciaux varient grandement d'une municipalité à l'autre du Canada atlantique. Les entreprises paient souvent plus du double du taux des particuliers, et presque toujours au moins 1,5 fois ce taux. Dans le cas le plus extrême, celui de Rothesay, au Nouveau-Brunswick, le taux commercial représente 3,26 fois le taux résidentiel. On peut aussi citer l'exemple de St. John's, à Terre-Neuve-et-Labrador, où l'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 500 000 \$ dépasse de 10 200 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur.

À l'échelle provinciale, les règles de certains gouvernements créent des inégalités : au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard, les entreprises paient des taux d'impôt foncier élevés, alors que les particuliers ont droit à des allègements. D'autres provinces, en revanche, privilégient l'équité : en Nouvelle-Écosse, le taux d'impôt foncier est le même pour tous les types d'immeubles, tandis qu'à Terre-Neuve-et-Labrador, il n'y a pas d'impôt foncier provincial.

En imposant au même taux les propriétaires résidentiels et commerciaux et en réduisant l'impôt foncier de manière générale, les municipalités du Canada atlantique créeraient des conditions plus favorables pour les PME. La FCEI demande aux municipalités du Canada atlantique de réévaluer leurs régimes d'impôt foncier et d'éliminer les écarts entre taux résidentiels et taux commerciaux.

De plus, le Nouveau-Brunswick et l'Île-du-Prince-Édouard devraient se donner un échéancier de quatre ans pour réduire leur impôt foncier à 0,30 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière, et ces deux provinces et la Nouvelle-Écosse devraient ensuite viser à abolir leur part de l'impôt foncier perçu, comme l'a fait Terre-Neuve-et-Labrador. L'absence d'impôt foncier provincial dans toutes les provinces de l'Atlantique apporterait aux propriétaires d'immeubles commerciaux un répit dont ils ont grandement besoin.

En suivant nos recommandations d'éliminer les écarts entre taux résidentiels et taux commerciaux, de réduire l'impôt foncier provincial et de faire une gestion responsable des dépenses municipales, les administrations pourraient améliorer l'équité des régimes d'impôt foncier du Canada atlantique et réduire les taux d'impôt foncier dans leur ensemble.

Sources

La Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI) est une organisation non partisane qui représente les intérêts de 97 000 petites et moyennes entreprises (PME) à travers le Canada. La FCEI est entièrement financée par ses membres et oriente ses stratégies à partir de sondages effectués régulièrement sur divers enjeux politiques auxquels ils sont confrontés. Elle milite vigoureusement au nom des propriétaires de PME, mettant à l'avant-plan le rôle fondamental qu'ils jouent comme entrepreneurs.

La capacité de recherche de la FCEI est inégalée, puisqu'elle peut recueillir des renseignements concrets et récents auprès de ses membres sur des enjeux qui touchent leurs activités quotidiennes.

La FCEI constitue donc une ressource précieuse que les gouvernements peuvent consulter lorsqu'ils formulent des politiques visant les PME canadiennes. Une grande proportion des données présentées dans ce rapport sont tirées des sites Web des diverses municipalités visées.

- Le *Sondage sur les enjeux municipaux dans les provinces de l'Atlantique* a été mené du 28 juin au 20 juillet 2023. Le nombre de répondants s'élevait à 370. À titre comparatif, un échantillon probabiliste de cette taille aurait une marge d'erreur de plus ou moins 5,0 points de pourcentage, 19 fois sur 20.
- Le sondage *Baromètre des affaires* a été mené du 4 au 14 juin 2024. Le nombre de répondants s'élevait à 662. À titre comparatif, un échantillon probabiliste

de cette taille aurait une marge d'erreur de plus ou moins 3,8 points de pourcentage, 19 fois sur 20.

- Le sondage *Votre Voix* a été mené du 4 au 19 juin 2024. Le nombre de répondants s'élevait à 2 035. À titre comparatif, un échantillon probabiliste de cette taille aurait une marge d'erreur de plus ou moins 2,17 points de pourcentage, 19 fois sur 20.
- Le *Sondage national sur l'environnement 2022* a été mené du 15 août au 20 septembre 2022. Le nombre de répondants s'élevait à 4 364. À titre comparatif, un échantillon probabiliste de cette taille aurait une marge d'erreur de plus ou moins 1,5 point de pourcentage, 19 fois sur 20.

Des données externes ont aussi été utilisées pour présenter une perspective plus globale sur certaines questions.