

La grande fumisterie du siècle

1. Injustice dans le répartition des évaluations et des taxes municipales et scolaires

Dans l'affaire des évaluations foncières, il semble bien qu'on va manquer le bateau si on ne réagit pas immédiatement de façon drastique . Le système est tellement pourri qu'il en devient totalement malhonnête envers les citoyens lesquels sont traités différemment, les uns défrayant deux, trois, jusqu'à dix fois plus, les taxes municipales et scolaires, deux terrains contigus étant évalués à 1,50\$ et 20\$.

Le peu de contribuables qui connaissent le problème en sont éberlués. Quand tous les payeurs de taxes constateront qu'ils se font escroquer par leur MRC et le gouvernement, quelle sera leur réaction?

Dans une étude pour préparer sa contestation, l'auteur a découvert des erreurs et des errements de la part de sa MRC qui se répercutent autant dans l'inventaire général de tous les propriétaires fonciers que dans le détail pour chaque propriétaire de terrain. En est-il ainsi des évaluations de résidence? Faudrait voir.

Quand on compare le rapport de l'année 2006 et celui de l'année 2009, on s'aperçoit que la MRC Antoine-Labelle a oublié 26 cas dans le village, 25 autour du Grand-lac-Nominingue, les résidences d'un lac au complet, qu'elle a retrouvé 914 petits terrains qu'elle avait oublié six ans auparavant; on se demande que valent les moyennes présentées par la MRC à la population. Fumisterie.

Au niveau des propriétaires, les évaluations de terrains varient dans une même rue de 7,41\$ à 0,11\$ le mètre carré; sur 28 cas, il n'y a que quatre évaluations identiques (2 x 2) et les augmentations varient de moins 48% à plus 147%. Trois terrains adjacents : lot no. 1 (19c le m.c.); un terrain adjacent sur le lot no. 2 (95c le m.c.); lot no. 2 (20c le m.c.). On aimerait sûrement connaître les critères de base car ils ne correspondent pas à ceux des propriétaires.

Terrain riverain : 23\$ le m.c., son vis-à-vis de l'autre côté de la rue : 0,23\$ le m.c. Qui donc a calculé que la riveraineté valait cent fois la non-riveraineté? Un juge est d'accord avec ce rapport monstrueux. Certes le riverain jouit d'un avantage exceptionnel, mais le villageois également; le premier profite de l'étendue d'eau, le second, de la proximité des services; et chacun doit endurer certains inconvénients dont on ne fait pas mention dans le calcul des évaluations. On ne réagit que par le haut, la dévaluation due aux marais, on ne connaît pas, ni celle due aux montagnes inaccessibles, ni celle des ruisseaux, mais on soustrait l'aire du lac ou de la rivière. Question de profondeur, j'imagine; jamais d'altitude.

La ville se permet même de taxer un propriétaire pour le chemin qui empiète indûment (vol de terrain par la municipalité) sur son terrain. Involontairement, j'espère... Ce qui veut probablement dire que les rues jalonnant un terrain ne sont pas déduites de l'aire taxée; on trouve au moins un cas probant.

Drôle de situation... si les contribuables trouvent cela drôle!

2. Impôt sur le capital plutôt que sur le rendement

Dans le langage de la MRC : la valeur marchande. Sa valeur marchande, celle qu'elle prétend connaître de façon ésotérique, sans prouver ses avancés, probablement parce que personne ne peut prédire l'avenir. Elle argue des idées de pression sur les ventes, alors que les ventes se situent au niveau d'un (1%) pour cent par année et que la population ne cesse de diminuer. Il n'y a donc pas pression de marché et les acheteurs se font plutôt rares. Les hausses d'évaluations et de taxes y seraient-elles pour quelque chose? S'il y a pression, elle provient du gouvernement de façon artificielle.

Dans ses comparables, elle présente des ventes de 6 terrains sur un total de 160 terrains existants, c'est 4% répartis sur trois ans, donc 1,3% par année. Pas de quoi prétendre à une quelconque pression. Elle présente des hausses de 5 à 20% comme comparables à une hausse de 140%.

Quand la MRC s'aperçoit que ses avancés ne tiendront pas la route devant le Tribunal administratif, elle les modifie à la dernière minute ou en ajoute d'autres. Pour prouver sa valeur marchande, elle présente 5 cas de vente; quand on les compare à leur évaluation, 3 terrains se sont vendus plus cher, 2 se sont vendus moins cher. Il y a donc erreur dans 100% des évaluations; ce qui veut dire que le concept « VALEUR MARCHANDE » n'existe pas et qu'il doit être rayé de notre vocabulaire. Mais soyons gentils et penchons-nous uniquement sur les 2 derniers; les deux propriétaires ont donc été surtaxés pendant un certain nombre d'années, et je doute que la MRC leur remette, à la vente, le surplus de contribution qu'ils ont dû déboursier. Dans 40% des cas, le système s'accapare de sommes indues et produit une injustice flagrante pour le contribuable.

Trêve de preuves, le dossier est suffisamment embourbé pour que les citoyens cherchent à corriger définitivement le système, à l'encontre de leur gouvernement. Mais c'est encore pire si on étudie le problème dans la philosophie qui doit le promouvoir.

Quand vous achetez une résidence, vous le faites avec le « vieux gagné » i.e. l'argent que vous avez épargné après avoir défrayé vos impôts et payé nourriture, automobile, bijoux, etc. Cet argent est absolument dégrevé et vous appartient. C'est votre capital. Quand une ville vous fait payer des taxes foncières, elle impose votre

capital directement alors qu'elle ne devrait taxer uniquement que vos revenus. Et elle l'impose annuellement pendant toutes les années où vous serez propriétaires.

De sorte qu'une résidence évaluée à 100 000\$ (votre vieux gagné dégreuvé) peut coûter 10 000\$ de taxes foncières en dix ans, tandis qu'un voyage de 10 000\$ à l'étranger est complètement dégreuvé; une rénovation est également taxée à l'infini.

Il est très rare qu'un citoyen paie comptant le montant total de la résidence; sur un achat, supposons qu'il en paie un quart, 25 000\$, et qu'il prenne un emprunt de 75 000\$; tant et aussi longtemps qu'il en sera propriétaire, il paiera des taxes-impôts non seulement sur les 25 000\$, mais également sur son hypothèque, une somme qui appartient à la banque; il paie des taxes sur son capital et sur le capital de la banque. Pas étonnant que les pauvres deviennent de plus en plus pauvres, et les riches, de plus en plus riches!

Comparativement, il n'y a pas de taxes-impôts sur le capital d'une action ou d'une obligation; seul les revenus sont taxés dans des proportions variables. Le salarié défraie des impôts sur l'ensemble de ses revenus, les entreprises, de façon théorique, sur 50% (Canada) ou 75% (Québec). Tenez compte des paradis fiscaux.

La MRC prétend qu'une résidence prend de la valeur chaque année et elle augmente son évaluation afin que vous payiez immédiatement les impôts sur le profit que vous risquez de faire lors de la vente... dans 5, 10 ou 40 ans. Depuis quand paie-t-on des impôts sur un rendement qui ne se fera que dans plusieurs années? Normalement nous payons des impôts quand le profit fait partie de notre portefeuille, pas avant.

Quand vous achetez une résidence, vous payez un montant qui tient compte des taxes TVQ et TVA; les taxes foncières viennent retaxer ces premières taxes, et les taxent de nouveau chaque année. Chaque année, on vient taxer le « profit » que vous allez faire lors de la vente et quand vous vendrez, vous risquez encore une fois de payer des taxes-impôts sur l'ensemble si c'est une résidence secondaire.

Dans un système démocratique, l'impôt est partagé selon des normes précises entre tous les citoyens; si le critère choisi est le capital, tous les citoyens, et cela inclut les entreprises, sont taxés ou imposés sur le capital. Si les impôts et les taxes s'appliquent au revenu seulement, tous sont taxés sur le revenu. On ne peut faire de discrimination envers certains, on ne peut taxer le capital pour certains, le profit pour d'autres, on ne peut taxer et le capital et le profit pour les propriétaires de maison. Au Québec, on a instauré un système d'impôt basé sur le revenu, sauf pour les résidences où on impose votre vieux gagné (dégreuvé) et on l'impose chaque année pendant tout le temps où vous êtes propriétaires.

C'est comique, n'est-ce pas!

La grande fumisterie du siècle

3. Solution au problème de taxation foncière

Dans le cas des évaluations foncières, à l'encontre de la démocratie, on permet à une ou deux personnes – au titre d'évaluateur – de déterminer le montant d'impôt-taxé que vous devez payer parce que vous possédez une maison et un terrain. Sans passer par une acceptation solennelle et légale de la députation.

Le gouvernement et la MRC vous permettent certes de contester votre évaluation, mais dans quelles conditions! La première étape d'une contestation se fait devant le directeur de la MRC, laquelle se trouve juge et partie. Pas grand chance!

La seconde étape se fait devant un Tribunal administratif, et il faut également allonger quelques billets avant de s'y présenter sans avoir aucune certitude de réussite. Le document de contestation doit donc présenter un rapport complet, avec preuves à l'appui, incluant bien sûr votre argumentation et votre conclusion. Dans mon cas, mon document comporte plus de 200 pages et a requis plus de 200 heures de travail. Il n'y a qu'un retraité qui peut se permettre une telle charge de travail et d'engagement, recherche, comparaison, composition... Sans compter les frais d'impression.

La plupart des contribuables ne peuvent se permettre un tel travail et les charges monétaires qui s'y rattachent, de sorte que le gouvernement sort toujours vainqueur malgré les quelques gains de citoyens.

La solution à tout cet imbroglio est pourtant facile à trouver et à appliquer. Il faut dissocier « évaluations foncières » et « taxes municipales et scolaires ». Le MAMROT - ministère- veut désespérément conserver le système aberrant actuel pour la raison énoncée ci-bas et cherche des solutions pour adoucir la duplicité dans ses applications entre citoyens. Les principaux remèdes qu'il propose et qu'il cherche à faire adopter par la population, c'est le principe de crédit de taxe ciblé et le report de paiement de taxe à la vente ou à la mort du propriétaire, une espèce d'hypothèque inversée, portant intérêt à taux non défini. Totale inconscience de la part du ministère.

Certaines associations de propriétaires fonciers demandent de limiter les augmentations (donc les taxes) au taux du coût de la vie. C'est une solution importante qui doit être considérée comme temporaire, en attendant de corriger définitivement le système.

Le principe de crédit de taxe ciblé est déjà en application, cela s'appelle « rapport d'impôt » et le tout est basé sur le revenu, non sur le capital. Il sera donc facile de transférer le système actuel de taxation foncière dans le rapport d'impôt, par l'ajout d'un paragraphe variable, pour collecter la somme des budgets des villes et de les répartir selon des calculs « actuariels » précis.

Dissocier évaluations et taxes qu'on a associées dans un système qui a fonctionné longtemps et que l'actuel gouvernement s'est permis depuis les années 2000-2002 de dénaturer pour augmenter le patrimoine provincial. Dissocier les deux entités permet donc au gouvernement de faire grimper les évaluations foncières sans pour autant faire en sorte que les propriétaires doivent se départir de leur résidence et revenir au système qui était appliqué avant la seconde guerre mondiale et qui existe aujourd'hui à New-York. Il n'y a aucun lien logique entre les deux entités, évaluations et taxes municipales.

S'il y a une philosophie appliquée aux évaluations foncières et scolaires, la MRC ne s'est pas empressée de l'étaler sur la place publique, pour cause. Elle serait démolie derechef par la logique implacable des citoyens. Dans toute cette fumisterie, il faut chercher, comme dans un roman policier, qui profite directement de ce système malhonnête et vous comprendrez le pourquoi.

Votre résidence « personnelle » est en quelque sorte incluse dans le patrimoine de l'État et plus elle est évaluée, plus le patrimoine québécois est considérable, plus celui-ci est considérable, plus le gouvernement peut emprunter pour présenter à la face du monde et des institutions bancaires le portrait d'une bonne administration. En conservant une cote AA, la province se situe dans la marge d'intérêt le plus bas. Noble dans ses intentions, le processus devient odieux dans ses applications.

Un autre avantage difficile à mesurer faute de statistiques, c'est toute la question des taxes scolaires. Le gouvernement cherche à passer en douce la facture qui lui était jadis dévolue. Le gouvernement est responsable de l'administration des commissions scolaires; plus le contribuable est imposé directement, moins la province participe puisque la loi détermine un budget global.

Question de démocratie, il faut rappeler aux ministres qu'il ne leur appartient pas d'écrire le contrat social dans lequel nous voulons partager nos responsabilités et nos avantages, que notre ambition démocratique exclut totalement la hiérarchie monarchique et que s'il doit y avoir une souveraineté quelconque, c'est celle de la citoyenneté que nous privilégions.

Roland Pepin, Nominique.

Roland Pepin,
890 Chemin-des-Buses,
Nominique, Qué.
J0W 1R0
(819) 278-4227
roland.pepin@yahoo.ca

