



M^e Andrée-Ann Pitt
Avocate

Les taxes foncières et la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels : distinction et exonérations

Le présent texte s'applique à l'ensemble des organismes exonérés de toute taxe foncière, municipale et scolaire en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale. Toutefois, pour alléger le texte, l'auteure se concentre sur les entités religieuses, dont les fabriques.

Une fabrique contacte votre service de l'urbanisme pour lui présenter un projet de lotissement. Elle prétend que la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ne lui est pas applicable, car elle est exonérée de toute taxe foncière, municipale et scolaire. Embêté, vous vous questionnez.

Encadrement fiscal des municipalités et exonérations

La principale source de financement municipal est constituée de la taxe foncière imposée sur les immeubles sur le territoire d'une municipalité. Ce pouvoir est encadré notamment par les dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale*¹ (ci-après « LFM »).

Des exemptions, des régimes fiscaux particuliers et diverses modalités de taxation y sont prévus pour certains immeubles ou catégories d'immeubles.

En vertu de l'article 204 LFM, plusieurs entités religieuses, dont les fabriques, bénéficient d'une exemption de taxes foncières, municipales et scolaires lorsqu'elles utilisent leurs immeubles principalement à des fins de culte public.

Contributions pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels

La contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels est encadrée par les articles 117.1 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*² (ci-après « LAU »).

Lors d'une demande de permis de lotissement ou de construction, dans certains cas³, une municipalité peut exiger d'un propriétaire la cession d'une partie de sa propriété visée par la demande, une servitude sur cette propriété, l'équivalent en argent ou une combinaison des deux⁴, sans toutefois excéder 10 % de sa superficie et de sa valeur⁵. La municipalité et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur une servitude ou un terrain qui n'est pas visé par la demande de permis, mais qui fait partie du territoire de ladite municipalité⁶. Ce choix est exercé par la municipalité ou selon ce qui est prévu dans son règlement de lotissement ou son règlement de zonage.

Les terrains ou les montants acquis par la municipalité, en vertu de ce régime, devront impérativement être utilisés pour établir, agrandir ou aménager des parcs ou des terrains de jeux ainsi que pour protéger des espaces naturels sur son territoire. Par ailleurs, les sommes ainsi perçues doivent être versées dans un fonds spécial.

La nature juridique de ce régime est clairement distincte de celui prévu à la LFM.

En effet, la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ne constitue pas une taxe, ni une compensation, pas plus qu'un mode de tarification⁷. Il s'agit d'un régime autonome trouvant sa source dans la LAU. Or, la LAU ne prévoit aucune disposition prévoyant quelque exonération que ce soit pour cette contribution.

Ainsi, l'exonération prévue dans la LFM ne s'étend pas au régime prévu dans la LAU. Une fabrique est donc assujettie à l'exigence de verser cette contribution.

Projet de loi n° 22

Les exonérations fiscales accordées aux organismes religieux pourraient connaître une certaine réforme, avec l'adoption du projet de loi n° 22 intitulé *Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives*.

Le projet de loi prévoit notamment l'abolition de l'exonération de taxes foncières dont bénéficiaient certains presbytères, utilisés comme résidence principale⁸. Cette mesure, comprenant l'abrogation du règlement encadrant la valeur non imposable de ces immeubles⁹, illustre une tendance claire à limiter les privilèges historiquement reconnus à certaines entités religieuses en vertu de la LFM.

Au moment de la rédaction du présent article, le projet de loi n° 22 a été présenté à l'Assemblée nationale, mais n'a pas été sanctionné.

¹ RLRQ, c. F-2.1.

² RLRQ, c. A-19.1.

³ Voir les articles 117.1 et 117.2 LAU.

⁴ Art. 117.2, al. 1 LAU.

⁵ *Id.*, art. 117.4.

⁶ *Id.*, art. 117.2, al. 4.

⁷ *Id.*, art. 117.16.

⁸ Art. 231.1 LFM.

⁹ Art. 73 du projet de loi n° 22 intitulé *Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives*.