

3 juillet 2026

Étalement du paiement des droits de mutation immobilière et des taxes foncières



Objectif de présentation : Recommandation

Service des finances

Comité des finances

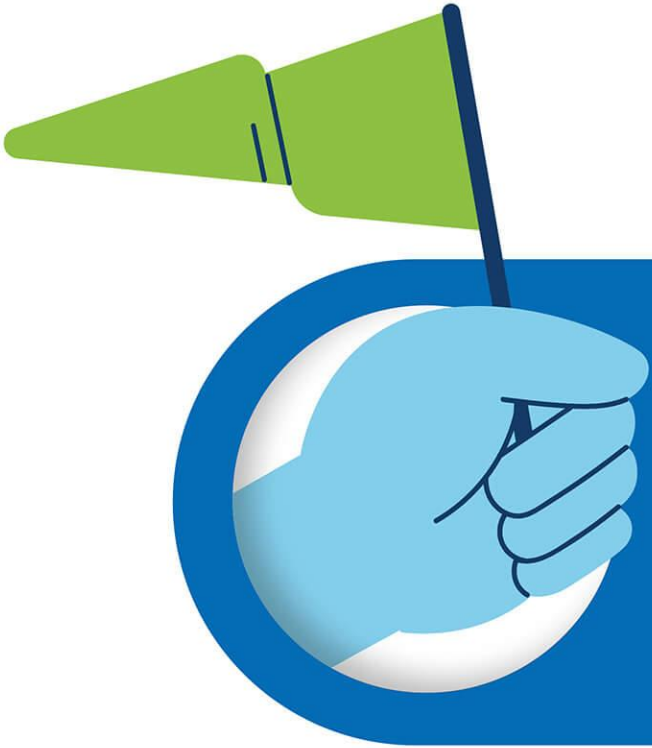
 **GATINEAU**

POUR

LA

VIE

Objectifs de la présentation



Présenter différents scénarios relativement à l'étalement du paiement des droits de mutation immobilière et des taxes foncières et leurs impacts financiers.

Recommander des actions au comité des finances.

Plan de la présentation



Mise en contexte



Mise en contexte

La Loi sur la fiscalité municipale (LFM) prévoit que les taxes foncières doivent être acquittées en un versement ou en deux versements, au choix du débiteur, si le compte de taxe est égal ou supérieur à un certain montant (300\$) prévu par règlement. (Art. 1 du Règlement sur le paiement des taxes foncières municipales en plusieurs versements – chapitre F-2.1, r. 9).

La même loi permet aussi au Conseil, par règlement, de déterminer qu'un débiteur peut faire un nombre plus élevé de versements. Depuis le 1er janvier 2023, la Ville de Gatineau permet aux citoyens d'acquitter leurs taxes municipales annuelles en quatre versements.

Par ailleurs, le projet de loi 39, sanctionné en décembre 2023, a introduit une flexibilité majeure concernant les droits de mutations immobilières. Désormais, les municipalités peuvent également prévoir, par voie réglementaire, l'échelonnement du paiement de ces droits en plusieurs versements, s'arrimant ainsi aux modalités applicables aux taxes foncières.

Dans le contexte actuel de la crise de l'abordabilité au Québec, une analyse s'impose afin d'évaluer différents scénarios d'échelonnement des paiements pour les droits de mutations et d'autres scénarios au-delà des 4 versements actuellement permis pour les taxes municipales, ce afin d'offrir une plus grande souplesse financière aux contribuables.

Mise en contexte

C'est la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières qui assujetti et fixe les règles servant à déterminer le montant dû au titre de droit de mutation ainsi que les modalités de paiement.

La Loi prévoit que le droit de mutation est exigible à compter du 31^e jour suivant l'envoi du compte et porte intérêt à compter de ce jour au taux en vigueur pour les intérêts sur les arriérés.

La Loi prévoit aussi la possibilité, par règlement, de prévoir le paiement de ces droits en plusieurs versements. Chaque partie du droit de mutation devenant exigible à la date à laquelle elle est due et ne portant intérêt qu'à compter de cette date.

Durant la semaine d'étude du budget de l'année 2026, la volonté d'examiner les impacts de l'étalement des droits de mutation a été émise.

La présente examine les impacts administratifs et financiers annuels d'un étalement du paiement en 4 versements.

Historique d'implantation

– Taxes municipales



GATINEAU

Historique d'implantation – Taxes municipales



En date du 31 janvier 2022, l'administration a été mandatée pour implanter un nouveau régime de perception des taxes foncières.

Cette réforme prévoyait la transition vers un étalement en quatre versements annuels, effectif dès l'exercice financier 2023.

Selon les directives établies, le premier versement devait obligatoirement être fixé à compter du mois de mars.

Ce projet a été désigné comme une priorité organisationnelle, mobilisant des ressources transversales au sein de l'organisation. La mise en œuvre a nécessité une révision structurelle majeure, impliquant notamment la refonte complète du format des factures de taxes municipales pour répondre aux nouvelles exigences de présentation et de conformité.

La réalisation de ce mandat a reposé sur l'expertise conjointe de trois services clés :

- ✓ Service des finances
- ✓ Service des technologies de l'information
- ✓ Service des communications

Coûts d'implantation – Taxes municipales en 4 versements

Impacts financiers uniques :

- Pertes sur arrérages de taxes = 1,25 M\$
- Pertes sur les intérêts de placement = 2,75 M\$

Impacts financiers récurrents :

- Ajout de 3 nouveaux postes au Service des Revenus = 246 000 \$
- Frais d'impression et papeterie = 30 000 \$

Scénarios d'étalement



Scénarios d'étalement – Droits de mutations



Impact financier	Scénario 1 - 4 versements	Scénario 2 - 6 versements	Scénario 3 - 12 versements
Pertes sur arrérages de taxes	(24 604,50) \$	(30 140,13) \$	(32 407,32) \$
Perte d'intérêts sur placement	(254 214,63) \$	(276 839,45) \$	(297 178,37) \$
Coûts administratifs	- \$	(286 505,97) \$	(355 125,48) \$
Total	(278 819,13) \$	(593 485,56) \$	(684 711,17) \$
Impact sur le compte de taxe - Hausse	0,04%	0,08%	0,10%

Les coûts administratifs inclus:

- Ajout d'un technicien en surcroît durant la période des tests informatiques (42,6 K\$)
- Implication de 2 postes de commis à la facturation (134,4 K\$)
- Implication d'un poste de technicien (85 K\$)
- Achat d'enveloppes supplémentaires (2 K\$; 4 K\$)
- Ajout de rappel – taxes impayés (22 K\$; 88,7 K\$)

Hypothèses

Taux d'intérêt sur arrérages
de taxes :

11 %

Taux de pénalités sur
arrérages de taxes : **5 %**

Taux d'intérêt sur
placements :

3 %

Droits de mutation à **45 M\$**

Scénarios d'étalement – Taxes municipales



Impact financier	Scénario 1 - 6 versements	Scénario 2 - 12 versements
Pertes sur arrérages de taxes	(10 441,88) \$	(4 983,65) \$
Perte d'intérêts sur placement	(478 614,50) \$	(1 430 904,37) \$
Coûts administratifs	(286 505,97) \$	(355 125,48) \$
Total	(775 562,34) \$	(1 791 013,50) \$
Impact sur le compte de taxe - Hausse	0,11%	0,26%

Les coûts administratifs inclus:

- Ajout d'un technicien en surcroît durant la période des tests informatiques (42,6 K\$)
- Implication de 2 postes de commis à la facturation (134,4 K\$)
- Implication d'un poste de technicien (85 K\$)
- Achat d'enveloppes supplémentaires (2 K\$; 4 K\$)
- Ajout de rappel – taxes impayés (22 K\$; 88,7 K\$)

Hypothèses

Taux d'intérêt sur
arrérages de taxes :

11 %

Taux de pénalités sur
arrérages de taxes : **5 %**

Taux d'intérêt sur
placements :

3 %

Taxes à **773,2 M\$**

Avantages

1. Acceptabilité citoyenne : Allègement du coût d'installation immédiat pour les « nouveaux » acquéreurs immobiliers et allègement du stress financier pour certains citoyens.
2. Synergie documentaire : Utilisation des mêmes formulaires pour les droits de mutations et les taxes municipales.
3. Efforts opérationnels limités pour le scénario à 4 versements pour les droits de mutation : Processus et architecture technologique déjà rodés par le Service des finances.



Inconvénients



1. Coût d'opportunité financier : Perte en intérêts sur placements et arrérages pour tous les scénarios. Coût administratif et perte financière à combler par une hausse de taxe pour tous les citoyens.
2. Suivi de trésorerie accru : Étalement des liquidités entrantes sur plusieurs mois de l'année.
3. Communication à adapter : Risque d'oubli accru des versements subséquents par les citoyens.

Actions- échéances



GATINEAU

Actions et échéances

Actions	Échéance
Présentation au comité des finances	Juillet 2026
Obtenir les orientations du CE	Août 2026



Questions et commentaires