



Les experts chevronnés des services conseils en impôt foncier du Groupe Altus – chef de file incontesté de l'industrie – peuvent satisfaire vos besoins et vous aider à optimiser votre investissement.



## Les services-conseils en impôt foncier

### Vérification de l'évaluation

Altus offre un service complet d'examen et d'analyse des évaluations annuelles. L'analyse fiscale faite par notre équipe vous aidera à comprendre les incidences d'une hausse de l'évaluation foncière. Nous étudierons et analyserons les états détaillés des revenus et dépenses de chaque service, en plus de faire des inspections, d'analyser les avis de révision de l'évaluation foncière et les avis d'évaluation supplémentaire et de déposer des requêtes et avis de contestation annuels auprès des instances compétentes, au besoin.

### Vérification foncière préalable

Altus propose le service de vérification foncière préalable le plus exhaustif et le plus fiable jamais offert par des professionnels. Nous étudierons les obligations foncières de l'année en cours ainsi que les états financiers, notamment les loyers, les incitations offertes aux locataires, les baux en vigueur et les états des revenus et dépenses, lorsque disponibles. Notre équipe fait toujours preuve de rigueur et dressera un relevé de toutes les contestations soumises à la Commission de révision de l'évaluation foncière, en plus d'examiner tous les avis d'évaluation supplémentaire, d'établir un budget quinquennal d'impôt foncier et, si possible, de vérifier la valeur marchande de l'année de référence établie par le Service d'évaluation foncière et de préparer un rapport récapitulatif de toutes les constatations.

### Contestation de l'évaluation foncière

Altus s'occupera de contester une évaluation foncière à votre place. Nous pouvons communiquer avec le Service d'évaluation foncière afin d'essayer de négocier une entente préalable, faire une enquête et préparer la preuve à l'appui d'une demande de réduction de l'évaluation foncière, vérifier les documents soumis au Service d'évaluation foncière et déposer tous les documents exigés par la loi. Les experts d'Altus vous représenteront également devant les commissions d'évaluation, les tribunaux de révision ou les tribunaux administratifs.

### Négociations préliminaires et nouvelles constructions

Altus ne compte plus ses réussites dans les négociations relatives à de grands projets de construction. Nous pouvons vous aider à négocier avec la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) une valeur foncière finale avant des travaux de construction, de rénovation ou de démolition. Altus est parfaitement en mesure d'appuyer ses clients dans toutes leurs démarches de planification en ce sens. La négociation préalable de la valeur foncière atténuera les effets des transactions immobilières et permettra souvent à Altus de négocier des évaluations foncières moins élevées plutôt que d'attendre une évaluation officielle. Il est toujours préférable de négocier à partir d'une position de force que de déposer des requêtes après l'établissement de la valeur foncière par la SEFM.



En étendant sa pratique au Royaume-Uni, en Asie du Sud et en Australie, la division taxes foncières du Groupe Altus est en pleine croissance avec sa clientèle et maintient son service supérieur à l'échelle internationale.

### Projets spéciaux et autres services

Altus offre également d'autres services en matière d'impôt foncier :

- Réimputation de l'impôt foncier
- Demandes de remises pour biens-fonds inoccupés
- Demandes de remises à des œuvres de bienfaisance
- Administration et gestion de l'impôt foncier
- Consultants sur place
- Établissement d'un budget d'impôt foncier
- Conformité des données destinées à la SEFM
- Conversions de logements en copropriétés
- Suivi et gestion en ligne de l'ensemble de votre portefeuille

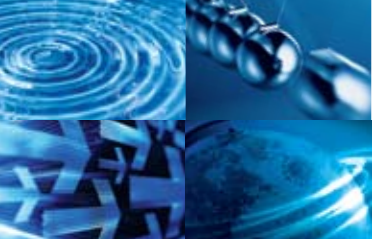
### Mise à jour de l'évaluation – 2009-2012

Obtenir une évaluation ou une révision juste, compte tenu des méthodes de révision souvent complexes de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM), fait partie des principaux services que le Groupe Altus propose à votre entreprise.

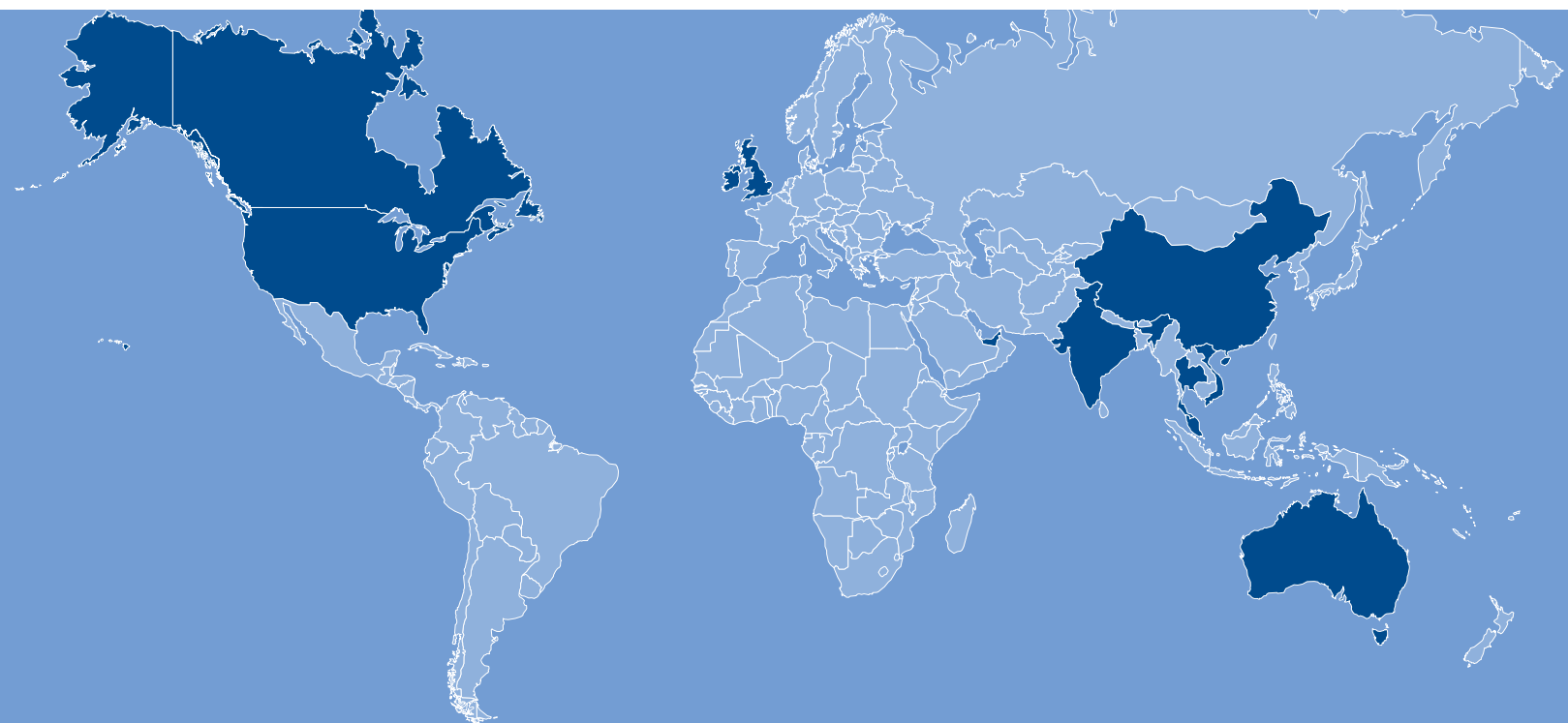
La SEFM a commencé à envoyer à tous les propriétaires de biens-fonds de l'Ontario, pendant l'automne 2008, des avis de modification de l'évaluation foncière fondés sur la valeur au 1er janvier 2008, afin de remplacer des évaluations inchangées depuis 2005. La mise en œuvre de la nouvelle évaluation s'échelonne sur quatre années, de façon proportionnelle. Or, une diminution de la valeur aurait dû s'appliquer immédiatement. L'échéance des appels est toujours fixée au 31 mars de chaque année. Les importantes conséquences de ce processus obligent de nombreuses entreprises à s'adresser à des experts.

Il ne faut pas mésestimer l'importance de demander une révision de l'évaluation foncière, quelles que soient les circonstances. Compte tenu de la nature du nouveau régime d'évaluation foncière, la vérification de l'évaluation au début de la période de mise en œuvre est cruciale pour assurer un traitement fiscal équitable et juste pendant toute la durée du cycle d'évaluation. Voici quelques renseignements utiles concernant vos responsabilités en matière d'impôt foncier :

- Vous devez connaître et respecter toutes les échéances relatives à l'impôt foncier.
- Les évaluations supplémentaires sont assorties de délais d'appels plus courts (90 jours) et doivent être analysées immédiatement. N'attendez pas la date limite d'appel de l'année suivante pour faire réviser une valeur foncière.
- Les demandes à l'égard de biens-fonds inoccupés peuvent être déposées à n'importe quel moment pendant l'année, après une période d'inoccupation de 90 jours. Les propriétaires de biens-fonds inoccupés peuvent ainsi profiter d'importantes remises d'impôt foncier.
- Certaines erreurs relatives à des données erronées ou au compte de taxe foncière peuvent faire l'objet d'un appel immédiat, sans égard aux délais prévus.
- Altus peut répondre à toutes vos questions au sujet d'un changement de l'évaluation foncière.
- Le fardeau de la preuve à l'égard de la valeur exacte d'un bien-fonds incombe maintenant à la SEFM et non plus au propriétaire.



## Notre réseau



Altus offre des services  
diversifiés et une expertise  
inégalée avec une nombreuse  
clientèle dans diverses  
industries partout au Canada  
et à l'étranger.

### À propos du Groupe Altus

Groupe Altus est le chef de file en services multidisciplinaires et indépendants de consultation en immobilier et de conseils professionnels à l'échelle mondiale. Il compte plus de 1 500 employés, répartis dans plus de 50 cabinets dans 11 pays partout dans le monde, notamment au Canada, au Royaume-Uni, en Australie, en Asie, aux États-Unis et au Moyen-Orient. Groupe Altus est divisé en quatre unités d'affaires interreliées rassemblant des années d'expérience sur un plateau global : recherche, évaluation et services-conseils; consultation en analyse des coûts et gestion de projets; services-conseils en impôt foncier et Géomatique. Ses clients comprennent des banques, des institutions financières, des gouvernements, des caisses de retraite, des gestionnaires de biens et de fonds, des promoteurs et des propriétaires bailleurs ainsi que des entreprises œuvrant dans l'industrie pétrolière et gazière. Nos unités fonctionnelles travaillent de façon autonome ou en collaboration afin de fournir à nos clients les avantages d'un savoir-faire conjugué. Notre approche distinctive favorise les décisions fondées sur des conclusions indépendantes et soigneusement analysées.

Le Groupe Altus fournit des services à des sociétés de marque, notamment des établissements bancaires, des sociétés de gestion de retraite, des compagnies d'assurance, des cabinets comptables, des cabinets d'avocats, des organismes publics du secteur de l'immobilier (y compris les FPI), des sociétés industrielles, des investisseurs privés, des gestionnaires de biens et de fonds, des promoteurs immobiliers, des établissements gouvernementaux et des sociétés pétrolières et gazières.