



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

Juillet 2025

FCEI

FÉDÉRATION CANADIENNE
DE L'ENTREPRISE INDÉPENDANTE

En affaires pour vos affaires.

Table des matières

Introduction	1
Terre-Neuve-et-Labrador	4
Île-du-Prince-Édouard	6
Nouvelle-Écosse	8
Nouveau-Brunswick	12
Conclusion	14
Sources	15

Auteur



Ian Scott

Stagiaire en politique publique et défense des intérêts
des PME

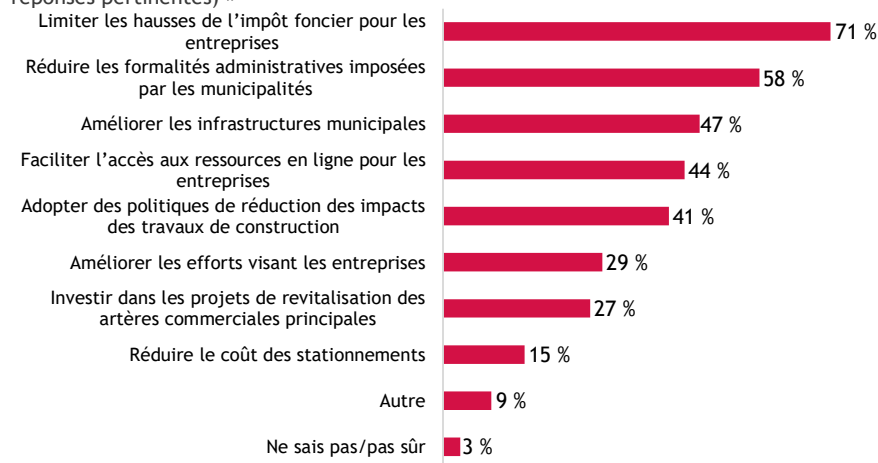
Introduction

Le présent rapport s'intéresse au fossé qui sépare les entreprises et les particuliers des provinces de l'Atlantique en matière d'impôt foncier. Ce « fossé fiscal », c'est l'écart entre les taux d'imposition résidentiels et commerciaux applicables à des immeubles de même valeur au sein d'un même territoire. Dans les provinces de l'Atlantique, les taux d'impôt foncier des entreprises représentent souvent plus du double de ceux des particuliers. Par ailleurs, le Sondage sur les enjeux municipaux dans les provinces de l'Atlantique de 2024 montre que l'impôt foncier est un sujet prioritaire pour 59 % des petites et moyennes entreprises (PME) de la région.

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.

¹ FCEI, *Baromètre des affaires* de mai 2025, n = 719.

² FCEI, sondage *Votre Voix*, avril 2025, n = 2 560.

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 de certains services publics que les particuliers ou les grandes entreprises. Un impôt foncier supérieur leur fait donc porter un fardeau inéquitable pour ces services.

À Halifax, par exemple, les entreprises paient une taxe d'action climatique (Climate Action Rate) supérieure à celle des particuliers malgré leur inadmissibilité à bien des programmes que cette taxe finance (p. ex., remises sur les panneaux solaires). À l'heure où la confiance des PME touche des creux historiques et où de grandes pressions s'exercent sur leurs finances, ce n'est pas la forme que devraient prendre des politiques responsables destinées à les soutenir.

Pressions sur les coûts : Alors que les coûts d'exploitation ne cessent d'augmenter, 68 % des propriétaires de PME citent les coûts fiscaux et réglementaires parmi les coûts posant des problèmes à leur entreprise¹. De plus, 6 PME sur 10 en Atlantique désignent les impôts fonciers comme un sujet prioritaire pour leur entreprise. C'est plus que le taux national de 5 sur 10², d'où l'importance d'alléger ce fardeau inéquitable dans la région du Canada atlantique. La majorité (58 %) des PME doivent hausser leurs prix quand l'impôt foncier augmente.

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 %)³. 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

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

ralentissent. Seule une minorité de propriétaires de PME sont aussi propriétaires des lieux qu'ils occupent (40 %)⁴, mais les locataires n'évitent pas la facture foncière, qui leur est souvent refilée.

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. Elles peuvent aussi améliorer leur efficacité interne tout en resserrant le fossé fiscal entre particuliers et entreprises. Toronto a récemment mis à l'essai une ligne d'assistance pour les entreprises réservée à la paperasserie⁵. D'autres devraient innover comme elle pour réduire les coûts et faciliter la conduite des affaires sur leur territoire.

La croissance des recettes des municipalités ne passe pas obligatoirement par des hausses des taux d'imposition. Les montants perçus étant fonction de ces taux et de la valeur foncière, si la valeur des immeubles augmente, les recettes foncières augmenteront aussi, même à taux inchangés. Halifax s'est servi de ce mécanisme pour abaisser ses taux fonciers commerciaux dans son budget 2025-2026; ses recettes issues de l'impôt commercial ont augmenté de 5 % (14,3 M\$ par rapport à 2024-2025) malgré des taux réduits.

Comme les structures fiscales varient d'une province à l'autre, notre rapport présente et promeut des pratiques exemplaires. Nous encourageons les provinces et les municipalités à réfléchir aux inégalités que comportent leurs régimes et à l'impact qu'ont sur les PME leurs décisions 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.

Nous présentons les montants des factures foncières par municipalité pour des immeubles évalués au prix moyen indiqué par l'Indice des prix des propriétés MLS® de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) en avril 2025. Nous obtenons ce chiffre en multipliant la valeur de l'immeuble par le taux d'impôt foncier applicable. Ces calculs donnent une idée globale du fardeau fiscal que portent les entreprises, province par province.

Les impôts fonciers freinent la croissance des entreprises

Les PME ne devraient pas porter un fardeau inéquitable, et des impôts fonciers élevés peuvent aussi dissuader des entreprises d'investir dans leurs immeubles. Les améliorations apportées pourraient en effet faire monter leur évaluation. Et comme l'évaluation détermine le montant à payer, l'augmentation de la facture réduirait le rendement du capital investi.

Deux PME sur cinq ont renoncé à développer leur activité à cause de l'augmentation de leur facture d'impôt foncier. Cette décision arrive au deuxième rang des réponses à une augmentation de l'impôt foncier, la plus fréquente étant de hausser les prix⁶. Les gouvernements devraient encourager les PME à se développer, et non instaurer des politiques qui restreignent leur croissance.

⁴ FCEI, sondage *Votre Voix*, juin 2024, n = 2 035.

⁵ Ville de Toronto. Item 2025.MM30.24, Piloting a Red Tape Hotline for Businesses. <https://secure.toronto.ca/council/agenda-item.do?item=2025.MM30.24>

© Fédération canadienne de l'entreprise indépendante

⁶ FCEI, sondage *Votre Voix*, juin 2024, n = 2 035.

Les municipalités comptent beaucoup sur l'impôt foncier

Les municipalités ont deux sources de revenus principales : des transferts d'autres paliers de gouvernement et l'impôt foncier. L'impôt foncier constitue la plus grande source de recettes municipales et, dans la plupart des provinces de l'Atlantique, ils en représentent plus de la moitié.

Les municipalités de la plupart des provinces de l'Atlantique comptent davantage sur l'impôt foncier que la moyenne nationale. Exception à la règle : l'Île-du-Prince-Édouard, où les transferts des gouvernements provincial et fédéral pèsent plus lourd que l'impôt foncier dans les revenus.

À Terre-Neuve-et-Labrador, la part des recettes municipales provenant de l'impôt foncier a augmenté de 6 % entre 2013 et 2023. Pendant la même période, les municipalités de la Nouvelle-Écosse et de l'Île-du-Prince-Édouard sont devenues moins dépendantes de l'impôt foncier parce que les subventions qu'elles reçoivent des gouvernements provincial et fédéral ont augmenté.

Plus l'impôt foncier représente une grande part des recettes, plus il finance les nouvelles dépenses de façon disproportionnée, à moins qu'il ne provienne d'une source de financement spécifique. Quand les propriétaires d'immeubles commerciaux sont imposés à un taux plus élevé que les propriétaires d'immeubles résidentiels, ils portent une part injuste du fardeau des nouvelles dépenses municipales. Comme l'impôt foncier contribue à l'ensemble des recettes, rien ne garantit que ces nouvelles dépenses profiteront aux entreprises.

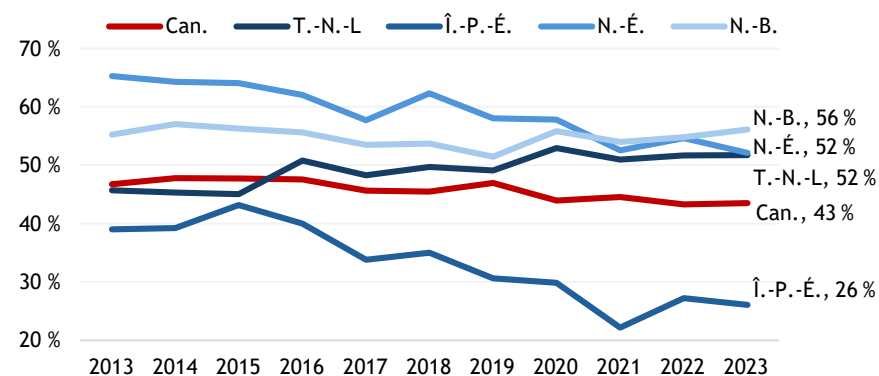
Les municipalités doivent s'assurer que les entreprises ne paient pas un montant inéquitable pour des services dont elles ne profiteront

pas. Ainsi, limiter les dépenses municipales peut améliorer l'équité et alléger le fardeau des entreprises.

FIGURE 2

Les municipalités de la N.-É. et de l'Î.-P.-É. comptent moins qu'avant sur l'impôt foncier

Impôts fonciers récurrents en pourcentage des recettes municipales

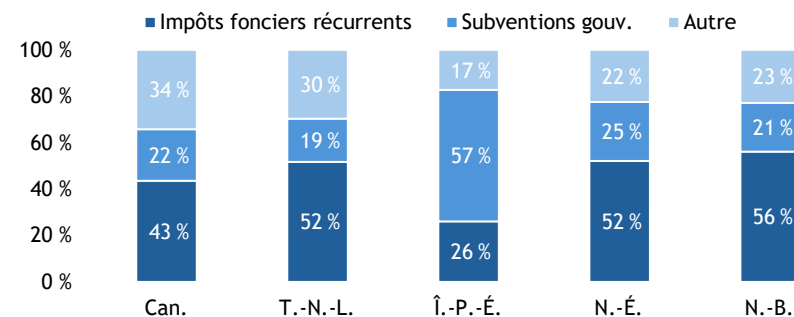


Source : Statistique Canada, tableau 10-10-0020- 01; les données de 2023 sont préliminaires.

FIGURE 3

Les recettes des municipalités de l'Î.-P.-É. proviennent majoritairement des paliers fédéral et provincial

Impôts fonciers récurrents en pourcentage des recettes municipales, 2023



Source : Statistique Canada, tableau 10-10-0020- 01; les données de 2023 sont préliminaires.

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 autres provinces, 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 \$.

Terre-Neuve-et-Labrador est la seule province au Canada à ne pas avoir d'impôt foncier ni de taxe scolaire reposant sur l'évaluation foncière. S'il est louable que le gouvernement provincial ne creuse pas le fossé en matière d'impôt foncier, certaines municipalités de la province imposent d'autres taxes, comme la taxe d'affaires, qui nuisent aux PME.

À l'échelle municipale, les écarts entre taux résidentiels et taux commerciaux s'étendent de 0,01 \$ à 2,04 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière. C'est à St. John's que l'écart est le plus prononcé, et à Gander qu'il est le plus faible.

À St. John's⁷, la valeur moyenne des maisons en avril 2025 était de 369 400 \$ selon l'indice de l'ACI⁸. L'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 369 400 \$ à St. John's dépasserait de 7 536 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur. À Gander, l'écart ne serait que de 37 \$.

L'écart particuliers-entreprises a changé à certains endroits depuis le rapport de l'année dernière. C'est à Happy Valley-Goose Bay qu'il s'est le plus accentué (+0,10 \$). À l'opposé, c'est à Labrador City que l'écart a le plus diminué; une hausse du taux résidentiel l'ayant fait baisser de 0,15 \$.

Recommandations pour Terre-Neuve-et-Labrador

Éliminer les taxes d'affaires municipales : Elles ne sont pas analysées dans ce rapport, mais les taxes d'affaires que les municipalités perçoivent en plus de l'impôt foncier ajoutent au fardeau des entreprises, qui paient déjà de telles taxes aux paliers provincial et fédéral. Les municipalités devraient viser à éliminer cette troisième couche de taxes d'affaires sur les activités des entreprises.

Réduire et éliminer l'écart particuliers-entreprises : Les municipalités de Terre-Neuve-et-Labrador devraient se donner un plan sur trois ans pour réduire l'écart particuliers-entreprises à un ratio de 1. Ce plan devrait être intégré à leur budget annuel et être assorti d'un engagement à accroître l'efficacité interne et à assurer une gestion responsable des dépenses.

⁷ Nous n'avons pas trouvé de données pour la province.

⁸ Indice des prix des propriétés MLS® de l'ACI.

Tableau 1

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

	Taux d'impôt foncier*				Explication de l'écart fiscal		Coût pour un immeuble évalué à 369 400 \$		Var. annuelle de l'écart (\$)
	Résidentiel (\$)	Commercial (\$)	Écart (\$)	Ratio ×	Municipalité (%)	Province (%)	Résidentiel (\$)	Commercial (\$)	
Channel-Port aux Basques	0,90	1,05	0,15	1,17	100	0	3 325	3 879	0
Conception Bay South	0,76	1,15	0,39	1,51	100	0	2 807	4 248	-0,03
Corner Brook	0,50	0,80	0,30	1,60	100	0	1 847	2 955	0
Deer Lake	0,75	0,80	0,05	1,07	100	0	2 771	2 955	0
Gander	0,76	0,77	0,01	1,01	100	0	2 807	2 844	0
Grand Falls-Windsor	0,95	1,08	0,13	1,13	100	0	3 509	3 971	-0,10
Happy Valley-Goose Bay	0,78	1,30	0,53	1,68	100	0	2 863	4 802	+0,10
Labrador City	0,66	1,72	1,06	2,60	100	0	2 445	6 361	-0,15
Marystown	0,70	0,85	0,15	1,21	100	0	2 586	3 140	0
Stephenville	0,70	0,80	0,10	1,14	100	0	2 586	2 955	0
St. John's	0,81	2,85	2,04	3,52	100	0	2 992	10 528	0
Wabush	0,68	2,10	1,42	3,09	100	0	2 512	7 757	+0,02

* Coût par tranche de 100 \$ d'évaluation foncière. Chaque taux est tiré du site Web de la municipalité visée. À Terre-Neuve-et-Labrador, les municipalités perçoivent des taux différents pour les immeubles avec systèmes d'égout et d'aqueduc. Nous présentons le taux d'impôt foncier de base.

Île-du-Prince-Édouard

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 occupants obtiennent une remise de 0,50 \$ qui ramène leur taux à 1,00 \$.

À l'échelle municipale, les écarts entre taux résidentiels et taux commerciaux s'étendent de 0,99 \$ à 2,19 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière. C'est à Charlottetown que l'écart est le plus marqué, et à Alberton qu'il est le plus faible.

À l'Île-du-Prince-Édouard, le prix moyen des maisons en avril 2025 était de 364 600 \$⁹. L'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 364 600 \$ à Charlottetown dépasserait de 7 985 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur. À Alberton, l'impôt foncier commercial serait supérieur de 3 610 \$.

Stratford est la seule municipalité de l'Île-du-Prince-Édouard où l'écart particuliers-entreprises a changé depuis le rapport de l'année

dernière. L'écart y a baissé de 0,02 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière en raison d'une hausse du taux résidentiel; le taux commercial est resté inchangé.

Recommandations pour l'Île-du-Prince-Édouard

Réduire et éliminer l'écart particuliers-entreprises : Les municipalités de l'Île-du-Prince-Édouard devraient se donner un plan sur trois ans pour réduire l'écart particuliers-entreprises à un ratio de 1. Ce plan devrait être intégré à leur budget annuel et être assorti d'un engagement à accroître l'efficacité interne et à assurer une gestion responsable des dépenses.

Éliminer l'impôt foncier provincial : Le gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard devrait s'inspirer du modèle de Terre-Neuve-et-Labrador et abolir immédiatement l'impôt foncier provincial.

⁹ Indice des prix des propriétés MLS® de l'ACI.

Tableau 2

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

	Taux d'impôt foncier*				Explication de l'écart fiscal		Coût pour un immeuble évalué à 364 600 \$		Var. annuelle de l'écart (\$)
	Résidentiel (\$)	Commercial (\$)	Écart (\$)	Ratio ×	Municipalité (%)	Province (%)	Résidentiel (\$)	Commercial (\$)	
Alberton	1,56	2,55	0,99	1,63	49 %	51 %	5 688	9 297	0
Charlottetown	1,67	3,86	2,19	2,31	77 %	23 %	6 089	14 074	0
Cornwall	1,46	2,46	1,00	1,68	50 %	50 %	5 323	8 969	0
Stratford	1,49	2,85	1,36	1,94	64 %	36 %	5 433	10 391	-0,02
Summerside	1,74	3,4	1,66	1,95	70 %	30 %	6 344	12 396	0

* Coût par tranche de 100 \$ d'évaluation foncière. Chaque taux est tiré du site Web de la municipalité visée. Les taux résidentiels et commerciaux incluent les taux de l'impôt foncier provincial, lesquels sont tirés du site Web du gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard.

Nouvelle-Écosse

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).

À noter cependant que cette évaluation exclut la Municipalité régionale d'Halifax (MRH), qui affiche l'écart le plus prononcé de la province. Pour les immeubles commerciaux du palier 3 de la zone Parc d'affaires, le taux y représente 5,64 fois le taux résidentiel.

Abstraction faite de la MRH, les écarts entre taux résidentiels et taux commerciaux en Nouvelle-Écosse s'étendent de 1,10 \$ à 3,13 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière. L'écart le plus faible est recensé dans la Municipalité régionale de Queens (district 13, Liverpool), et le

plus prononcé, dans la Municipalité régionale du Cap-Breton (zone urbaine de Sydney).

En Nouvelle-Écosse, le prix moyen des maisons en avril 2025 était de 430 400 \$¹⁰. L'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 430 400 \$ à Sydney (Municipalité régionale du Cap-Breton) dépasserait de 13 471 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur. À Liverpool (comté de Queens), l'impôt foncier commercial serait supérieur de 4 734 \$.

L'écart particuliers-entreprises s'est accentué à Sydney, à Antigonish et à Yarmouth cette année, de 0,13 \$, 0,08 \$ et 0,02 \$ respectivement. Sydney avait déjà le taux d'impôt foncier commercial le plus élevé de la province.

Recommandations pour la Nouvelle-Écosse

Réduire et éliminer l'écart particuliers-entreprises : Les municipalités de la Nouvelle-Écosse devraient se donner un plan sur trois ans pour réduire l'écart particuliers-entreprises à un ratio de 1. Ce plan devrait être intégré à leur budget annuel et être assorti d'un engagement à accroître l'efficacité interne et à assurer une gestion responsable des dépenses.

Éliminer l'impôt foncier provincial : Le gouvernement de la Nouvelle-Écosse devrait s'inspirer du modèle de Terre-Neuve-et-Labrador et abolir immédiatement l'impôt foncier provincial.

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

¹⁰ Indice des prix des propriétés MLS® de l'ACI.

Tableau 3

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

	Taux d'impôt foncier*				Explication de l'écart fiscal		Coût pour un immeuble évalué à 430 400 \$		Var. annuelle de l'écart (\$)	
	Résidentiel (\$)	Commercial (\$)	Écart (\$)	Ratio ×	Municipalité (%)	Province (%)	Résidentiel (\$)	Commercial (\$)		
Municipalité régionale d'Halifax	Voir le tableau 4									
Amherst	1,67	4,47	2,80		2,68	100	0	7 188	19 239	0
Antigonish	1,30	2,90	1,60		2,23	100	0	5 595	12 482	+0,08
Bridgewater	1,85	4,07	2,22		2,20	100	0	7 962	17 517	0
Municipalité régionale du Cap-Breton (Sydney)	1,94	5,07	3,13		2,61	100	0	8 365	21 835	+0,13
Comté de Colchester	0,89	2,28	1,40		2,58	100	0	3 809	9 813	0
Comté d'Inverness	1,05	1,91	0,86		1,82	100	0	4 519	8 221	0
Lunenburg	1,38	3,36	1,98		2,44	100	0	5 922	14 453	0
Comté de Queens, district 13 (Liverpool)	1,89	2,99	1,10		1,58	100	0	8 113	12 847	0
Truro	1,85	4,50	2,65		2,43	100	0	7 962	19 368	0
Wolfville	1,47	3,57	2,10		2,43	100	0	6 308	15 346	0
Yarmouth	1,71	4,35	2,64		2,54	100	0	7,360	18,772	+0,02

* Coût par tranche de 100 \$ d'évaluation foncière. Les taux résidentiels et commerciaux incluent les 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, ce qui complique sa comparaison avec les autres municipalités de la Nouvelle-Écosse. C'est pourquoi nous l'analysons séparément.

En 2020, la MRH a réformé son régime d'impôt foncier commercial dans le but d'alléger le fardeau fiscal des PME. Il y a cependant encore place à l'amélioration, car le régime modifié procure des allègements en fonction de l'emplacement des immeubles (centre-ville, parc industriel, parc d'affaires, zone rurale, etc.) plutôt que de la taille des entreprises. La MRH a ainsi haussé les taux d'impôt foncier des parcs d'affaires dans le but d'augmenter les taux des grandes entreprises. Or, il y a dans ces parcs bien des PME dont le fardeau fiscal se trouve aujourd'hui alourdi par les changements.

Dans la MRH, dans le cadre du régime actuel, c'est dans les parcs d'affaires que l'écart entre le taux résidentiel et le taux commercial est le plus prononcé : les propriétaires d'immeubles commerciaux évalués à plus de 2 millions de dollars y paient 2,84 \$ de plus que les propriétaires d'immeubles résidentiels par tranche de 100 \$ de valeur foncière, soit plus de cinq fois (5,52) le taux résidentiel. L'écart particuliers-entreprises le plus faible est recensé en zone rurale, où les taux commerciaux sont quatre fois supérieurs aux taux résidentiels.

La MRH a cheminé en réduisant l'écart particuliers-entreprises pour tous les paliers de sa structure fiscale de cette année par une marge de 0,05 \$ à 0,07 \$. Cette réduction provient surtout d'une baisse des taux de l'impôt foncier commercial.

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 Toronto¹¹. Ce pourrait être un moyen d'alléger plus efficacement le fardeau fiscal des PME.

Les taux de l'impôt foncier à Halifax se comparent à ceux de l'impôt sur le revenu. Ils sont calculés par paliers, chacun correspondant à une tranche d'évaluation foncière. Les propriétaires paient le taux du palier 1 sur la première tranche de 1 M\$ de valeur foncière. Ils paient le taux du palier 2 sur la tranche de valeur comprise entre 1 et 2 M\$, et le taux du palier 3 sur la valeur au-delà de 2 M\$. Par exemple, pour un immeuble évalué à 1,5 M\$, le taux du palier 1 s'applique à la première tranche de 1 M\$, et celui du palier 2 s'applique aux 500 000 \$ restants.

À Halifax, le prix moyen des maisons en avril 2025 était de 563 000 \$. L'impôt foncier d'un immeuble commercial de 563 000 \$ situé dans un parc d'affaires dépasserait de 11 879 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur. En zone rurale, l'impôt foncier commercial serait supérieur de 10 821 \$.

¹¹ 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

Zone	Palier	Taux d'impôt foncier*				Coût pour un immeuble évalué à 563 000 \$		Var. annuelle de l'écart (\$)
		Résidentiel (\$)	Commercial (\$)	Écart (\$)	Ratio ×	Résidentiel (\$)	Commercial (\$)	
Parc d'affaires	1	0,628	2,738	2,11	4,36	3 536	15 415	-0,07
Parc d'affaires	2	0,628	2,588	1,96	4,12	3 536	14 570	-0,07
Parc d'affaires	3	0,628	3,469	2,84	5,52	3 536	19 530	-0,06
Parc industriel	1	0,628	2,738	2,11	4,36	3 536	15 415	-0,07
Parc industriel	2	0,628	2,588	1,96	4,12	3 536	14 570	-0,07
Parc industriel	3	0,628	3,038	2,41	4,84	3 536	17 104	-0,05
Centre-ville/Banlieue	1	0,661	2,738	2,08	4,14	3 721	15 415	-0,07
Centre-ville/Banlieue	2	0,661	2,588	1,93	3,92	3 721	14 570	-0,07
Centre-ville/Banlieue	3	0,661	2,898	2,24	4,38	3 721	16 316	-0,06
Banlieue (hors d'un district comm.)	1	0,628	2,738	2,11	4,36	3 536	15 415	-0,07
Banlieue (hors d'un district comm.)	2	0,628	2,588	1,96	4,12	3 536	14 570	-0,07
Banlieue (hors d'un district comm.)	3	0,628	2,898	2,27	4,61	3 536	16 316	-0,06
Zone rurale	1	0,628	2,55	1,92	4,06	3 536	14 357	-0,06
Zone rurale	2	0,628	2,55	1,92	4,06	3 536	14 357	-0,06
Zone rurale	3	0,628	2,55	1,92	4,06	3 536	14 357	-0,06

* Coût par tranche de 100 \$ d'évaluation foncière. Les taux résidentiels et commerciaux incluent les taux de l'impôt foncier provincial, lesquels sont tirés du site Web de la Municipalité régionale d'Halifax.

Nouveau-Brunswick

En 2023, le Nouveau-Brunswick a plafonné les taux municipaux d'imposition des immeubles commerciaux à un ratio de 1,4 à 1,7 fois les taux résidentiels. Les municipalités y sont donc moins libres que dans d'autres provinces de fixer des tarifs commerciaux spécifiques. De plus, la province perçoit sur les immeubles commerciaux un impôt additionnel de 1,856 \$ par tranche de 100 \$ de valeur foncière, le montant le plus élevé perçu par un gouvernement provincial au Canada. L'impôt provincial ne s'applique pas aux biens occupés à titre de lieu principal d'habitation par leur propriétaire, parce que celui-ci bénéficie d'une remise intégrale du Programme de crédit d'impôt applicable aux résidences.

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, le plus faible étant de 1,6. À ce jour, le Nouveau-Brunswick est la seule province de l'Atlantique où un taux commercial maximal a été adopté.

Au Nouveau-Brunswick, les écarts entre taux résidentiels et taux commerciaux s'étendent de 2,68 \$ à 3,14 \$ par tranche de 100 \$ de

valeur foncière. C'est à Campbellton que l'écart est le plus prononcé, et à Rothesay qu'il est le plus faible.

Au Nouveau-Brunswick, le prix moyen des maisons en avril 2025 était de 325 600 \$¹². L'impôt foncier d'un immeuble commercial évalué à 325 600 \$ à Campbellton dépasserait de 10 240 \$ celui d'un immeuble résidentiel de même valeur. À Rothesay, l'impôt foncier commercial serait supérieur de 8 710 \$.

Bien qu'on ne recense aucune hausse de l'écart particuliers-entreprises d'une année à l'autre, la plupart des municipalités ont continué d'imposer aux propriétaires d'immeubles commerciaux le taux maximal permis. Les véritables progrès vers l'équité fiscale se font donc rares. Edmundston est l'endroit où la situation a le plus changé en un an. L'écart y a baissé de 0,16 \$ grâce à une baisse du taux commercial et à une hausse du taux résidentiel.

Recommandations pour le Nouveau-Brunswick

Réduire le ratio d'impôt foncier : La FCEI recommande au gouvernement du Nouveau-Brunswick de modifier la *Loi sur les municipalités* sur trois ans pour réduire le ratio des taux commerciaux à 1 fois les taux résidentiels.

Éliminer l'impôt foncier provincial : Le gouvernement du Nouveau-Brunswick devrait s'inspirer du modèle de Terre-Neuve-et-Labrador et abolir immédiatement l'impôt foncier provincial.

¹² Indice des prix des propriétés MLS® de l'ACI.

Tableau 5

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

	Taux d'impôt foncier*				Explication de l'écart fiscal		Coût pour un immeuble évalué à 325 600 \$		Var. annuelle
	Résidentiel (\$)	Commercial (\$)	Écart (\$)	Ratio ×	Municipalité (%)	Province (%)	Résidentiel (\$)	Commercial (\$)	de l'écart (\$)
Bathurst	1,76	4,84	3,08	2,76	40	60	5 714	15 757	-0,01
Campbellton	1,84	4,99	3,14	2,71	41	59	5 995	16 235	0
Dieppe	1,37	4,11	2,74	3,01	32	68	4 444	13 376	-0,04
Edmundston	1,64	4,47	2,84	2,74	35	65	5 324	14 561	-0,16
Fredericton	1,31	4,08	2,77	3,12	33	67	4 261	13 286	-0,01
Grand-Sault	1,60	4,58	2,98	2,86	38	62	5 210	14 899	0,02
Miramichi	1,72	4,60	2,89	2,68	36	64	5 584	14 978	0
Moncton	1,36	4,17	2,81	3,06	34	66	4 433	13 579	0,01
Oromocto	1,43	4,29	2,86	3,00	35	65	4 656	13 959	0,01
Quispamsis	1,26	4,00	2,74	3,17	32	68	4 102	13 017	-0,01
Riverview	1,38	4,07	2,69	2,94	31	69	4 502	13 246	-0,03
Rothsay	1,17	3,85	2,68	3,29	31	69	3 810	12 519	-0,01
Saint John	1,55	4,49	2,94	2,90	37	63	5 047	14 623	-0,02
Tracadie-Sheila	1,60	4,58	2,98	2,86	38	62	5 210	14 899	0,00
Woodstock	1,50	4,41	2,91	2,94	36	64	2 700	7 931	0,00

* Taux commercial : le montant de l'impôt foncier, par tranche de 100 \$ de valeur d'un immeuble commercial. Les taux résidentiels et commerciaux incluent les taux de l'impôt foncier provincial. Chaque taux est tiré du site Web de la municipalité visée. Dans les cas où les taux ne figuraient pas sur les sites Web des municipalités, nous les avons calculés à partir du ratio du taux commercial indiqué sur le site du gouvernement du Nouveau-Brunswick.

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. C'est à Halifax, en Nouvelle-Écosse, qu'on recense l'écart le plus prononcé : le taux commercial y représente jusqu'à 5,64 fois le taux résidentiel payé dans la majeure partie de la ville.

Au Canada atlantique, de nombreuses entreprises font les frais de taxes et d'impôts inéquitables. Au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard, les entreprises paient des taux élevés d'impôt foncier, alors que les particuliers ont droit à des allègements. En Nouvelle-Écosse et à Terre-Neuve-et-Labrador, tous les immeubles sont traités de la même façon : le gouvernement de la Nouvelle-Écosse applique le même taux d'impôt foncier à tous les types d'immeubles, tandis qu'à Terre-Neuve-et-Labrador, il n'y a pas d'impôt foncier provincial. Cependant, à Terre-Neuve-et-Labrador, certaines municipalités perçoivent des taxes d'affaires en plus de l'impôt foncier. Toutes les provinces de l'Atlantique sauf Terre-Neuve-et-Labrador plafonnent également l'augmentation annuelle de l'impôt foncier résidentiel. Ce plafond ne s'applique toutefois pas aux PME, ce qui se traduit par des hausses plus marquées de leur facture d'impôt foncier.

En réduisant et en éliminant les écarts entre les taux d'impôt foncier résidentiels et commerciaux, les municipalités du Canada atlantique pourraient soutenir la croissance et la vitalité des PME tout en faisant leur part pour atténuer les pressions financières. La FCEI demande aux municipalités du Canada atlantique de réévaluer leurs régimes d'impôt foncier et de réduire activement ces écarts, avec comme objectif de les faire disparaître complètement.

De plus, les gouvernements provinciaux du Nouveau-Brunswick et de l'Île-du-Prince-Édouard devraient s'aligner sur la Nouvelle-Écosse et appliquer immédiatement le même taux d'impôt foncier aux particuliers et aux entreprises.

Recommandations pour toutes les provinces

Réduire et éliminer les écarts entre les taux résidentiels et commerciaux : Chaque municipalité devrait se donner un plan sur trois ans pour réduire l'écart particuliers-entreprises à un ratio de 1. Ce plan devrait être intégré à son budget annuel et être assorti d'un engagement à accroître l'efficacité interne et à assurer une gestion responsable des dépenses.

Faire une gestion responsable des dépenses : Chaque municipalité devrait veiller à ce que son budget de fonctionnement n'augmente pas plus vite que l'inflation et la croissance démographique.

Éliminer l'impôt foncier provincial : Les gouvernements du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse et de l'Île-du-Prince-Édouard devraient s'inspirer du modèle de Terre-Neuve-et-Labrador et abolir immédiatement leur impôt foncier provincial.

Sources

La Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI) est une organisation non partisane qui représente les intérêts de plus de 100 000 petites et moyennes entreprises (PME) de partout au Canada. Entièrement financée par ses membres, elle les sonde régulièrement pour connaître leur point de vue sur diverses questions et ainsi s'orienter effectivement sur leurs intérêts. 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 6 au 12 mai 2025. Le nombre de répondants s'élevait à 719. À titre comparatif, un échantillon probabiliste de cette taille aurait une marge d'erreur de plus ou moins 3,7 points de pourcentage, 19 fois sur 20.
- Le sondage *Votre Voix* a été mené du 10 au 24 avril 2025. Le nombre de répondants s'élevait à 2 560. À titre comparatif, un échantillon probabiliste de cette taille

aurait une marge d'erreur de plus ou moins 1,9 point 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 2,2 points de pourcentage, 19 fois sur 20.

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

- Statistique Canada, tableau 10-10-0020- 01 : Statistiques de finances publiques canadiennes pour les municipalités et autres administrations publiques locales.
- Indice des prix des propriétés MLS® de l'Association canadienne de l'immeuble. Consulté par l'intermédiaire de la Carte du prix national.