



SOCIÉTÉ
D'ÉVALUATION
FONCIÈRE DES
MUNICIPALITÉS



GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE **ÉVALUATION DES HÔTELS EN ONTARIO**

Date d'évaluation : 1^{er} janvier 2016

Mars 2016



MUNICIPAL PROPERTY ASSESSMENT CORPORATION

15 avril 2016

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) est chargée de l'évaluation et de la classification précises des propriétés en Ontario aux fins des taxes municipales et scolaires.

Dans le système d'évaluation de l'Ontario, la SÉFM évalue la valeur de votre propriété tous les quatre ans. Cette année, la SÉFM met à jour la valeur de chaque propriété dans la province afin de refléter la date d'évaluation du 1^{er} janvier 2016 prescrite par la loi.

La SÉFM s'engage à fournir aux propriétaires et aux municipalités de l'Ontario, ainsi qu'à tous ses intervenants, le meilleur service possible grâce à la transparence, la prévisibilité et l'exactitude des valeurs. Dans le cadre de cet engagement, la SÉFM a défini trois niveaux de divulgation afin d'appuyer sa remise de la mise à jour de l'évaluation foncière de cette année. Le présent guide sur la méthodologie représente le premier niveau de divulgation de l'information.

Ce guide fournit une vue d'ensemble de la méthodologie d'évaluation utilisée par la SÉFM pour l'évaluation des propriétés hôtelières dans le cadre de la mise à jour de cette année, afin que cette méthodologie soit bien documentée et qu'elle s'harmonise avec les normes du secteur.

Les propriétaires peuvent avoir accès à des renseignements supplémentaires concernant leur propre propriété par l'entremise de aboutmyproperty.ca. Les informations relatives à l'ouverture de session sur aboutmyproperty.ca sont fournies sur chaque avis d'évaluation foncière envoyé cette année. De plus amples renseignements sur la SÉFM sont accessibles à l'adresse mpac.ca.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antoni Wisniowski', written over a light grey rectangular background.

Antoni Wisniowski
Président-directeur général

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rose McLean', written over a light grey rectangular background.

Rose McLean, M.I.M.A.
Chef de l'exploitation

Table des matières

1.0 PRÉAMBULE.....	4
1.1 PROPRIÉTÉS COUVERTES PAR LE PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	4
1.2 LÉGISLATION	5
1.3 CLASSIFICATION	5
1.4 UTILISATION DU PRÉSENT GUIDE SUR LA MÉTHODOLOGIE	6
1.5 CONSULTATION ET DIVULGATION	7
2.0 LE PROCESSUS D'ÉVALUATION	8
2.1 APERÇU	8
2.2 MÉTHODE	10
2.3 COLLECTE DE DONNÉES	10
2.4 ANALYSE DES DONNÉES	13
2.5 AUTRES AJUSTEMENTS	16
2.6 LE TAUX DE CAPITALISATION	17
2.7 ÉVALUATION	18
2.8 VALIDATION DES RÉSULTATS.....	18
3.0 L'ÉVALUATION	19
3.1 TERRAIN EXCÉDENTAIRE	19
3.2 EXEMPLE D'ÉVALUATION	19
3.3 CONTRÔLE DE LA QUALITÉ.....	20
3.4 CONCLUSION	20

1.0 Préambule

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) – mpac.ca – est chargée de l'évaluation et de la classification précises des propriétés en Ontario aux fins des taxes municipales et scolaires.

En Ontario, les évaluations foncières sont mises à jour en fonction d'un cycle d'évaluation de quatre ans. En 2016, la SÉFM mettra à jour les évaluations des près de cinq millions de propriétés de l'Ontario afin de refléter la date d'évaluation du 1^{er} janvier 2016 prescrite par la loi. Les évaluations mises à jour pour l'année de référence 2016 sont en vigueur pour les années d'impôt foncier 2017 à 2020.

La dernière mise à jour de l'évaluation à l'échelle provinciale était fondée sur l'évaluation en date du 1^{er} janvier 2012. Les augmentations sont mises en œuvre progressivement sur une période de quatre ans. Les baisses de l'évaluation sont appliquées immédiatement.

Il est important de s'assurer que la méthodologie d'évaluation appliquée peut fournir une estimation réaliste de la valeur actuelle à la date d'évaluation pertinente, ce qui permet à son tour à tous les intervenants de comprendre le processus d'évaluation et de faire confiance à l'équité et l'uniformité de son résultat.

Le présent guide sur la méthodologie a été préparé pour les évaluateurs de la SÉFM, les propriétaires et leurs représentants, les municipalités et leurs représentants, les membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière, les fonctionnaires provinciaux et le grand public.

Ce guide décrit le processus d'évaluation suivi par un évaluateur, y compris les étapes qui lui demandent de faire appel à son jugement. Il incombe à l'évaluateur de prendre des décisions éclairées pendant le processus d'évaluation afin d'arriver à des estimations de la valeur actuelle.

1.1 Propriétés couvertes par le présent guide sur la méthodologie

Le présent guide sur la méthodologie s'applique aux hôtels en Ontario. Les hôtels peuvent aller de petits hôtels peu dispendieux à de très grands hôtels pour congrès, des hôtels de luxe et des hôtels faisant partie de centres de villégiature. Les codes de propriétés suivants de la SÉFM sont utilisés pour classer les différents types d'hôtels en Ontario :

- 444 Établissement à services hôteliers complets
- 445 Établissement à services hôteliers limités

- 446 Hôtel-résidence
- 447 Copropriété hôtelière
- 460 Hôtel de villégiature

Il faut noter qu'il s'agit de lignes directrices générales qui varient selon les circonstances spécifiques à une propriété donnée.

Un évaluateur peut également faire référence à des guides sur la méthodologie supplémentaires pour des propriétés qui ne correspondent pas exactement à la description de l'un des codes de propriétés figurant ci-dessus.

1.2 Législation

La principale loi qui régit l'évaluation des propriétés en Ontario aux fins de l'impôt foncier est la *Loi sur l'évaluation foncière*.

La Loi contient d'importantes définitions et indique les propriétés qui sont imposables et la façon dont elles devraient être évaluées. L'article 19(1) de la Loi exige que les terrains soient évalués à leur valeur actuelle, celle-ci étant définie de la façon suivante : « à l'égard d'un bien-fonds, s'entend de la somme que produirait, le cas échéant, la vente du fief simple non grevé entre un vendeur et un acheteur consentants et sans lien de dépendance ».¹

Le paragraphe 17.(2) de la *Loi* définit les hôtels comme incluant les terrains qui feraient autrement partie de la catégorie des immeubles à logements multiples ou des nouveaux immeubles à logements multiples et qui satisfont aux exigences de la loi, ou au sens de la *Loi sur l'inscription dans les hôtels*.

Pour déterminer la valeur actuelle des hôtels, l'article 45.3 du Règlement de l'Ontario 282/98 prévoit que si le terrain est utilisé au moyen de la méthode de capitalisation du revenu *pro forma*, les montants déductibles pour les frais de gestion et les biens personnels pendant un an ne dépasseront pas 5 % et 15 % respectivement.

1.3 Classification

Le rôle de la SÉFM est d'évaluer et de classer avec exactitude toutes les propriétés situées en Ontario, en conformité avec la *Loi sur l'évaluation foncière* et la réglementation établie par le gouvernement de l'Ontario. La catégorie d'une propriété déterminera le taux d'imposition qui

¹ Loi sur l'évaluation foncière, L.R.O 1990, c A.31 : <https://www.ontario.ca/fr/lois/loi/90a31>.

sera appliqué par la municipalité ou l'autorité taxatrice. Toutes les propriétés sont classées en fonction de leur utilisation, et le Règlement de l'Ontario 282/98 définit la manière dont sont classées les différentes utilisations des propriétés.

La classification des hôtels est couverte dans le paragraphe 17.(1) du Règlement de l'Ontario 282/98. Ce paragraphe du règlement indique que les hôtels font partie de la « catégorie des propriétés commerciales et d'aucune autre catégorie de propriétés ».

Si une partie de la propriété est utilisée à d'autres fins, il sera peut-être nécessaire d'évaluer ces composants séparément et d'additionner les valeurs des composants pour obtenir la bonne valeur actuelle totale. Il pourrait également être nécessaire de répartir la valeur totale de la propriété entre les différentes utilisations afin de s'assurer que le taux d'imposition approprié est appliqué aux parties pertinentes de la propriété.

1.4 Utilisation du présent guide sur la méthodologie

Le présent guide sur la méthodologie est destiné aux fins suivantes :

- Veiller à ce que les valeurs évaluées de ces propriétés produites par la SÉFM soient équitables, exactes, prévisibles et transparentes.
- Fournir une orientation aux évaluateurs et des explications claires aux municipalités, aux contribuables et aux membres de la Commission de révision de l'évaluation foncière.
- Veiller à ce que la méthodologie utilisée par la SÉFM pour évaluer ces propriétés soit bien documentée et s'aligne avec les normes de l'industrie.
- Expliquer le processus de réflexion et de décision auquel devrait recourir un évaluateur pour appliquer la méthodologie d'évaluation.
- Veiller à l'utilisation d'une approche uniforme à l'évaluation de ces types de propriétés.
- Soutenir les évaluateurs de la SÉFM lorsqu'ils s'acquittent de leurs exigences de diligence raisonnable pour :
 - appliquer les lois et les règlements de l'Ontario;
 - respecter les normes de l'industrie relativement à l'évaluation du marché dans un environnement d'évaluation de masse.

Il faut noter que le présent guide sur la méthodologie ne doit pas remplacer le jugement exercé par l'évaluateur pour arriver à une évaluation fondée sur la valeur marchande (c.-à-d. valeur

actuelle) d'une propriété en particulier. Toutefois, compte tenu du fait que le guide sur la méthodologie explique les normes de l'industrie en matière d'évaluation foncière, respecte les normes de l'industrie de l'évaluation et se conforme aux lois et aux règlements provinciaux, les évaluateurs de la SÉFM doivent suivre les procédures décrites dans le guide sur la méthodologie et pouvoir justifier de façon claire et satisfaisante tout écart par rapport à celui-ci.

1.5 Consultation et divulgation

La SÉFM s'engage à fournir aux municipalités, aux contribuables et à tous ses intervenants le meilleur service possible grâce à la transparence, la prévisibilité et l'exactitude. Pour appuyer cet engagement, la SÉFM a défini trois niveaux de divulgation dans le cadre de sa remise de la mise à jour de l'évaluation foncière à l'échelle provinciale 2016 :

- **Niveau 1** – Guides sur la méthodologie qui expliquent la manière dont la SÉFM a abordé l'évaluation de types spécifiques de propriétés
- **Niveau 2** – Rapports d'évaluation du marché qui expliquent comment la méthodologie décrite au niveau 1 a été appliquée au niveau du secteur aux fins de chaque évaluation
- **Niveau 3** – Renseignements sur l'évaluation spécifique à la propriété, accessibles aux contribuables fonciers, à leurs représentants et aux municipalités

2.0 Le processus d'évaluation

Le processus d'évaluation commence toujours par la détermination de l'utilisation optimale de la propriété en question.

Le présent guide n'est utilisé qu'une fois que l'évaluateur a déterminé que l'utilisation optimale de la propriété en question est en tant qu'hôtel.

Les évaluateurs déterminent la valeur d'une propriété en utilisant une des trois méthodes suivantes :

- la méthode de comparaison directe des prix de vente
- la méthode du revenu
- la méthode du coût

2.1 Aperçu

Dans la **méthode de comparaison directe des prix (de vente)**, la valeur est indiquée par les ventes récentes de propriétés comparables sur le marché. En examinant les données issues des ventes, il est essentiel de s'assurer que l'utilisation optimale de la propriété vendue est identique ou similaire à celle de la propriété à évaluer.

Dans le cadre de la **méthode du revenu**, ou plus exactement de la méthode de la capitalisation du revenu, la valeur est indiquée par le pouvoir de la propriété à générer un revenu, en fonction de la capitalisation du revenu. Cette méthode nécessite une analyse détaillée du revenu et des dépenses, tant pour la propriété à évaluer que pour d'autres propriétés semblables ayant été vendues, afin d'obtenir le revenu et les dépenses prévus, ainsi que le taux de capitalisation pertinent.

Dans le cadre de la **méthode du coût**, la valeur est estimée comme le coût actuel de la reproduction ou du remplacement des améliorations sur le terrain (y compris les bâtiments, les structures et autres composants imposables), moins toute perte de valeur découlant de la dépréciation. La valeur marchande du terrain est alors ajoutée.

La SÉFM recourt principalement à la méthode du revenu dans l'évaluation des hôtels. La valeur d'une propriété productrice de revenus, comme un hôtel, se fonde sur la valeur actuelle des revenus futurs prévus. La méthode du revenu est acceptée par les participants au marché comme façon appropriée d'estimer la valeur des propriétés productrices de revenus, y compris les hôtels`.

La SÉFM utilise la méthode de capitalisation directe pour établir les évaluations de la valeur actuelle dans un contexte d'évaluation de masse.

Cette méthode estime le revenu annuel pouvant être généré par l'hôtel, et soustrait les charges d'exploitation engagées de façon raisonnable, pour ensuite appliquer un taux de capitalisation au revenu net pour en arriver à une estimation de la valeur actuelle de l'hôtel.

La méthode de capitalisation directe comprend les étapes suivantes :

- 1) Détermination des revenus par département stabilisés de l'hôtel et par chambre.
- 2) Détermination des dépenses stabilisées de l'hôtel.
- 3) Détermination du revenu net d'exploitation (RNE) avant intérêts, impôts et dotations aux amortissements (BAIIDA)
- 4) Capitalisation du RNE pour le transformer en valeur.
- 5) Déduction de l'allocation pour biens personnels.
- 6) Détermination de l'évaluation de la valeur actuelle.

Le revenu touché et le taux de capitalisation employé dans l'évaluation sont établis par la SÉFM au moyen de l'analyse des données propres à la propriété et du marché.

La formule de capitalisation directe peut être exprimée ainsi :

$$\text{Valeur marchande (VM)} = \text{revenu net d'exploitation (RNE)} / \text{Taux de capitalisation (T)}$$

Par exemple, étant donné que le RNE stabilisé d'un hôtel en particulier s'élève à 100 000 \$ et que le taux de capitalisation (T) s'établit à 8,00 %, la valeur de la propriété est :

$$100\,000 \$ / 8,00 \% = 1\,250\,000 \$$$

La valeur de la propriété personnelle (15 %) est déduite de cette valeur :

$$1\,250\,000 \$ \times 15,00 \% = 187\,500 \$$$

Par conséquent, la valeur imposable de la propriété donnée en exemple est :

$$1\,250\,000 \$ - 187\,500 \$ = 1\,062\,500 \$$$

2.2 Méthode

Le processus d'évaluation utilisé par la SÉFM compte trois phases principales :

- la collecte de données;
- l'analyse des données recueillies;
- l'évaluation.

2.3 Collecte de données

Les données requises pour l'évaluation d'hôtels proviennent d'un certain nombre de sources :

- La SÉFM effectue des inspections périodiques des hôtels.
- Les propriétaires fonciers doivent fournir à la SÉFM certains détails, dont les recettes et les dépenses réelles.
- La SÉFM recueille également des renseignements relatifs aux ventes et aux transferts d'hôtels.
- Il existe un certain nombre de guides et d'autres renseignements publiés au sujet du secteur hôtelier.

La SÉFM recueille généralement les types suivants de données relativement aux hôtels :

- données générales (nombre de chambres, restaurants, salles de conférence, locaux pour les congrès, commodités, stationnement, etc.)
- données financières
- description de la propriété
- données sur les ventes
- données sur les locaux et les concessions
- données relatives aux améliorations de l'hôtel
- données sur l'évaluation du terrain

- données relatives aux loyers commerciaux
- données relatives aux condominiums (hôtel par rapport à des condominiums résidentiels)
- données sur les accessoires fixes, meubles et équipements (AM&E)

Données financières

Le propriétaire ou l'exploitant d'un hôtel est la principale source de données financières relatives à celui-ci. Les renseignements financiers pertinents sont demandés par écrit à chaque propriétaire d'hôtel. Une copie de l'état des résultats d'exploitation de l'année précédente, y compris les revenus et les dépenses, est requise tous les ans.

Les renseignements sur les revenus et les dépenses comprennent les données suivantes :

- niveaux d'occupation
- prix moyen d'une nuitée
- revenus des points de vente de nourriture et de boissons
- autres revenus (location de salles de conférences, stationnement, etc.)
- charges d'exploitation par département
- autres charges d'exploitation, ventilées par type de dépense
- détails du contrat de gestion
- frais fixes, y compris l'impôt foncier et l'assurance
- dossier des dépenses relatives aux AM&E
- dossier des dépenses en capital
- réserve pour le remplacement
- dossier des biens personnels du propriétaire

Données issues des ventes de l'hôtel

La SÉFM recueille des données sur la vente d'hôtels afin d'analyser le prix payé comparativement au revenu net d'exploitation, dans le but de déterminer le taux de capitalisation.

Il est important que la SÉFM obtienne le maximum de renseignements concernant chaque vente, y compris les facteurs relatifs au marché local. Les ventes d'hôtels peuvent inclure des éléments non taxables tels que l'inventaire, les AM&E et les actifs incorporels.

La SÉFM évalue les ventes provenant d'une région géographique large afin de déterminer les taux de capitalisation appropriés et, au bout du compte, les valeurs. La SÉFM analyse les conditions des marchés locaux afin de rapprocher les prix de vente.

Confidentialité

Comme c'est décrit ci-dessus, il est important d'être conscient du fait que pour que la SÉFM puisse produire une évaluation exacte de la propriété en question, il faut obtenir des renseignements de différentes sources.

Cela comprendra des renseignements provenant des dossiers de la SÉFM, du propriétaire ou de l'exploitant de la propriété, de la municipalité dans laquelle celle-ci est située, de la visite de l'évaluateur à la propriété, et d'autres sources.

Il est dans l'intérêt de tous les intervenants du système d'impôt foncier de veiller à ce que la valeur actuelle fournie par la SÉFM soit exacte; pour cela, il est essentiel que toutes les parties coopèrent pour fournir l'information nécessaire.

Il faut noter que certains renseignements susmentionnés peuvent être sensibles sur le plan commercial. La SÉFM reconnaît la nécessité de veiller à ce que tout renseignement qui lui est fourni soit protégé convenablement et ne soit utilisé qu'aux fins pour lesquelles il est fourni. Les évaluateurs doivent apprécier la nature de cet effort et veiller à ce que les données soient traitées en conséquence.

Si, après qu'un appel a été interjeté, la SÉFM reçoit une demande de divulgation de renseignements ayant trait aux revenus et aux dépenses réels, ou d'autres renseignements commerciaux exclusifs sensibles, la pratique habituelle consiste à demander à la personne qui souhaite obtenir cette information de présenter une motion à la Commission de révision de l'évaluation foncière (CRÉF), avec un avis aux tiers, demandant à celle-ci d'ordonner la production des renseignements demandés. La communication de tels renseignements est à la discrétion de la CRÉF et est couramment accompagnée d'une exigence de confidentialité.

Le paragraphe 53(2) de la Loi sur l'évaluation foncière indique que les renseignements divulgués peuvent être remis, dans des circonstances limitées, « a) soit à la société d'évaluation foncière ou à tout employé autorisé de celle-ci; b) soit par quiconque témoigne lors d'un appel au sujet d'une évaluation ou lors d'une instance devant un tribunal concernant une question d'évaluation ».

2.4 Analyse des données

Après avoir effectué la collecte de données décrite ci-dessus, l'évaluateur doit analyser les données et tirer une conclusion concernant la méthode d'évaluation appropriée à utiliser et la manière de l'appliquer.

Processus d'analyse

Le processus d'analyse comprend plusieurs étapes. La première tâche consiste à qualifier les données (c.-à-d. en vérifier l'exactitude) avant de les utiliser pour établir les taux et les facteurs qui serviront à l'évaluation des propriétés. La deuxième étape consiste à saisir les données dans la base de données de la SÉFM, afin de permettre l'analyse et la comparaison de diverses propriétés. Ensuite, la SÉFM classe les données afin qu'elles puissent être triées en groupes appropriés qui reflètent les conditions où des comparaisons peuvent être établies entre les données et où des conclusions peuvent être tirées. Enfin, la SÉFM élabore certains paramètres d'évaluation qui peuvent être utilisés pour l'évaluation d'hôtels.

Normes de rendement du secteur

En raison de la grande variété des attributs et des caractéristiques des hôtels, il faut être très prudent avant d'effectuer une comparaison directe de leur rendement global, même si les hôtels servent des besoins semblables sur le marché. Toutefois, certaines mesures du rendement sont typiquement comparées, par exemple le revenu par chambre disponible (REVPAR), le rapport entre les coûts d'exploitation par chambre et le revenu par chambre, ainsi que d'autres rapports départementaux et de charges d'exploitation. Dans l'ensemble, ces facteurs devraient être semblables pour des hôtels semblables.

Pour obtenir une assiette de calcul équitable, les revenus du secteur et les normes de dépenses doivent être examinés par la SÉFM. Ces normes peuvent alors être comparées aux charges d'exploitation et aux dépenses réelles des différents types d'hôtels.

Normes du secteur – Points de comparaison entre les hôtels

Chaque type d'hôtel a une plage standard de rapports de revenus et de dépenses, dans laquelle devrait se situer un établissement exploité de façon raisonnable. Bien que n'importe quelle

partie du rendement d'un hôtel puisse être comparée avec le rendement d'hôtels semblables, les différences dans les types de données déclarées et les différentes caractéristiques des hôtels réduisent les points de comparaison aux suivants :

- normes en matière de revenus
- normes en matière de dépenses

D'autres renseignements sur chacune de ces normes sont présentés ci-dessous.

Bien que de nombreux hôtels soient de nature semblable, chacun se distingue des autres de par son emplacement, ses attributs, la variété et l'aménagement de ses chambres, ses restaurants, ses affiliations avec des franchises, ses conventions avec la main-d'œuvre, son positionnement sur le marché, etc. Par conséquent, le revenu et les dépenses réels constituent le point de départ du processus d'évaluation. Ces données sont ensuite comparées au rendement d'autres hôtels comparables et ajustées de manière à permettre l'établissement de la bonne valeur d'évaluation.

Sensibilité au changement

Les revenus générés par un hôtel se fondent sur les séjours de courte durée, et sont tributaires des fluctuations du marché. À ce titre, le tarif quotidien moyen (TQM) et le taux d'occupation d'un hôtel donné ont une forte corrélation avec ses revenus, et donc avec sa valeur. Un changement du TQM ou du taux d'occupation peut entraîner une croissance ou une chute immédiate et correspondante des revenus. Comme le secteur hôtelier est cyclique, on peut donc s'attendre à ce que les valeurs augmentent et diminuent avec le temps, lorsque de nouveaux hôtels sont ajoutés et lorsque des propriétés plus anciennes sont rénovées ou converties pour un usage différent.

Afin de contrer les fluctuations à court terme ou anormales, des revenus et des dépenses stabilisés sont employés par la SÉFM dans l'évaluation d'hôtels.

Normes en matière de revenus

Les hôtels bénéficient de diverses sources de revenus, dont les chambres, les salles de réunions, les points de vente de nourriture et de boissons, les installations de loisirs et la location d'espaces, qui contribuent à la valeur globale de l'entreprise hôtelière. Les revenus d'un hôtel sont générés tant en raison de biens corporels, tels que le terrain, les bâtiments et les AM&E, qu'en raison d'actifs incorporels et de biens personnels corporels. Le revenu tiré de l'exploitation d'un hôtel est attribuable à l'ensemble de ces parties constituantes. L'évaluation

d'un hôtel aux fins d'impôt foncier nécessite de départager la partie des biens immobiliers de la valeur des biens personnels, car seuls les biens immobiliers sont assujettis à l'impôt foncier.

Les données sur les revenus requis pour l'évaluation peuvent inclure les éléments suivants :

- revenus par chambre
- classification par type d'hôtel, taille, âge, commodités, emplacement
- revenu par chambre disponible (REVPAR), calculé de la façon suivante :

Nombre de chambres × nombre de jours d'ouverture = revenu total des chambres

Normes en matière de dépenses

Les données sur les dépenses requises pour l'évaluation peuvent inclure les éléments suivants :

- dépenses par chambre
- classification par type d'hôtel, taille, âge, commodités, emplacement
- dépenses par chambre en pourcentage du revenu par chambre
- dépenses liées à la nourriture et aux boissons vendues en pourcentage du revenu de la vente de nourriture et boissons
- dépenses administratives et générales en pourcentage du revenu total
- dépenses de marketing en pourcentage du revenu total
- dépenses d'exploitation et d'entretien en pourcentage du revenu total
- chauffage, éclairage et électricité en pourcentage du revenu total
- autres charges d'exploitation en pourcentage du revenu total

Stabilisation du revenu et des dépenses

Les revenus et les dépenses d'un hôtel peuvent varier considérablement d'une année à l'autre. Puisque l'évaluation des hôtels tient compte du revenu réalisable à long terme, il est approprié de les évaluer en excluant toute relation anormale d'offre et de demande, ou une situation

transitoire ou exceptionnelle, pouvant entraîner des revenus ou des dépenses inhabituels pour la propriété.

La SÉFM passe en revue des données de revenus et de dépenses réparties sur plusieurs années afin de les stabiliser et d'en arriver à un portrait plus fidèle du rendement de l'hôtel, qui pourrait servir de fondement à une transaction impliquant vendeur et acheteur.

2.5 Autres ajustements

Dépenses de gestion

En plus des dépenses liées à la gestion sur place d'un hôtel, la méthode de capitalisation du revenu net pro forma prend pour hypothèse que le propriétaire est passif et saisit des frais de gestion afin de refléter la contribution des compétences en affaires au revenu stabilisé. Cette dépense, qui est attribuable à la gestion des actifs de l'hôtel, fait partie des charges d'exploitation de l'hôtel et on la trouve dans le groupe de dépenses non réparties. Cette dépense peut également inclure des coûts liés à une affiliation à une franchise ou une marque. Conformément au Règlement de l'Ontario 282/98, les dépenses pour frais de gestion sont fixées à 5 % des revenus totaux d'un hôtel évalué en utilisant la méthode du revenu pro forma de la valeur.

Réserve pour remplacement

En raison du fait que les hôtels offrent un hébergement temporaire et qu'il y a une grande circulation dans les chambres et les aires communes, il est nécessaire de remplacer régulièrement des accessoires fixes, des meubles et de l'équipement (AM&E) dont la durée de vie est relativement courte. Une réserve pour remplacement est une déduction du revenu d'exploitation de l'hôtel, qui crée un fonds qu'il est possible d'utiliser pour assurer le remplacement régulier des articles de courte durée.

Typiquement établie selon les modalités des exigences de financement ou de marque d'une propriété, la réserve pour remplacement est déduite en tant que pourcentage du revenu total. Bien qu'un propriétaire finance toutes les dépenses, qu'elles concernent les réparations, le remplacement ou les améliorations apportées aux immobilisations à grande échelle, la réserve pour remplacement est conçue pour capturer toutes ces dépenses.

Typiquement, les dépenses supérieures à un seuil donné sont considérées comme étant des dépenses en capital et n'apparaissent pas comme poste de dépenses dans un état des résultats d'exploitation. Les dépenses en capital engagées dans le cadre d'un programme de rénovation à grande échelle affecteraient le taux de capitalisation, qui est lié au risque associé à la réalisation d'un RNE anticipé.

La SÉFM établit un pourcentage approprié pour la réserve pour remplacement dans le cadre de son examen des données financières et des tendances générales sur le marché, ainsi que des pratiques en matière d'évaluation. Cet ajustement en pourcentage tient compte d'un rendement des investissements dans les articles de courte durée dans un hôtel.

2.6 Le taux de capitalisation

La SÉFM analyse les données du marché sur les hôtels afin de déterminer une plage de taux de capitalisation qui peuvent être appliqués aux différents types d'hôtels sur chaque marché.

Le taux de capitalisation est calculé en utilisant la formule suivante :

$$\text{Taux de capitalisation (T)} = \frac{\text{Revenu net d'exploitation (RNE)}}{\text{Prix de vente de l'hôtel (PV)}}$$

Une fois que le revenu net d'exploitation a été déterminé, la SÉFM utilise le taux de capitalisation pour le convertir en indication de la valeur.

Taux d'imposition réel

Un ajustement doit être apporté à l'évaluation afin de tenir compte du paiement des impôts fonciers. Pour cela, la SÉFM ne tient pas compte des impôts fonciers comme poste de dépenses; elle détermine le taux d'imposition réel et additionne ce montant au taux de capitalisation de base. Le taux d'imposition réel impute le fardeau fiscal prévu sur la propriété.

Le taux d'imposition réel est calculé au moyen de la formule suivante :

$$\begin{aligned} \text{Taux d'imposition réel} &= \text{taux d'imposition commercial} \times (100,00 \% - \% \text{ des biens personnels}) \\ &= \text{taux d'imposition commercial} \times (100,00 \% - 15,00 \%) \end{aligned}$$

Par exemple, si le taux de capitalisation de base est 9 % et le taux d'imposition commercial pour la municipalité concernée est 0.02897, le calcul est le suivant :

$$0,02897 \times 85,00 \% = 0,0246 \text{ (ou } 2,46 \%)$$

Ajoutez le taux de base de 9 %; taux réel d'impôt foncier = 9 % + 2,46 % = 11,46 %

Valeur attribuable aux biens personnels

Une partie des recettes générées par un hôtel est attribuable aux biens personnels, y compris des éléments d'AM&E et d'actifs incorporels. Pour un hôtel évalué en utilisant la méthode du revenu pro forma, une déduction finale de 15 % de la valeur indiquée est effectuée conformément au Règlement de l'Ontario 282/98.

2.7 Évaluation

Ayant effectué les étapes nécessaires décrites ci-dessus, l'évaluateur devrait maintenant être en position d'appliquer le modèle d'évaluation approprié.

2.8 Validation des résultats

Une fois que l'évaluateur a terminé l'évaluation, il est nécessaire de procéder à une série de vérifications afin de s'assurer que toutes les parties pertinentes de la propriété ont été incluses dans l'évaluation, que les ajustements apportés en raison de la dépréciation n'ont pas été comptés deux fois, que l'évaluation obtenue a été comparée avec toute donnée du marché pouvant être disponible pour des propriétés semblables, et que l'évaluation finale correspond à l'évaluation de propriétés semblables en Ontario.

3.0 L'évaluation

3.1 Terrain excédentaire

Le terrain excédentaire est un terrain distinct qui dépasse ce qui est requis pour l'exploitation, conformément au zonage de la propriété ou à tout autre contrôle gouvernemental. La valeur de ce terrain n'est pas capturée par la méthode décrite ci-dessus, car les revenus utilisés lors de l'évaluation pro forma ne concernent que l'exploitation de l'hôtel. Le terrain qui n'est pas requis pour l'exploitation de l'hôtel est excédentaire aux besoins actuels. La valeur d'un terrain excédentaire dépend de son emplacement à l'intérieur du site et de son caractère approprié pour l'aménagement futur.

La SÉFM enquête sur le caractère approprié de l'ajout de la valeur du terrain excédentaire en utilisant une inspection des lieux, le système d'information géographique (SIG) et les renseignements sur le zonage d'une municipalité, ainsi que la densité et la configuration actuelles de la propriété. Le taux devant être appliqué à l'évaluation d'un terrain excédentaire est généralement dérivé en utilisant des études des transactions de vente de terrains vacants. Le terrain excédentaire est évalué séparément et cette valeur est ajoutée à la valeur calculée pour l'hôtel, afin de déterminer la valeur imposable totale de la propriété.

3.2 Exemple d'évaluation

Le tableau suivant fournit un exemple de la façon dont la SÉFM évalue un hôtel de 100 chambres et les commodités habituelles pour un hôtel de ce type à cet emplacement. Les chiffres utilisés sont présentés à titre indicatif seulement.

Article	Montant	Par chambre
Nombre de chambres	100	
Prix moyen d'une nuitée	100,00 \$	
Taux d'occupation	70 %	
Revenu total	2 555 000 \$	25 550 \$
Moins : Charges par département	1 000 000 \$	
Revenu total d'exploitation par département	1 555 000 \$	15 550 \$

Moins : Dépenses non réparties	555 000 \$	
Revenu avant frais fixes	1 000 000 \$	10 000 \$
Moins : Assurances	10 000 \$	
Moins : Réserve pour le remplacement (4 %)	102 200 \$	
Revenu net d'exploitation stabilisé	887 800 \$	8 878 \$
Taux de capitalisation de base	8 %	
Taux d'imposition réel	2 %	
Taux de capitalisation global	10 %	
Valeur indiquée	8 878 000 \$	88 780 \$
Moins : Biens personnels (15 %)	1 331 700 \$	
Valeur de l'hôtel (arrondie)	7 546 000 \$	75 460 \$

3.3 Contrôle de la qualité

Ayant calculé la valeur de l'hôtel en suivant le processus décrit ci-dessus, la SÉFM vérifiera le résultat de l'évaluation afin de s'assurer qu'aucune erreur n'a été commise et que la valeur correspond à l'évaluation d'autres hôtels semblables en Ontario. Cela peut nécessiter une comparaison des projections des revenus et des dépenses par rapport aux normes du secteur, une évaluation des valeurs par rapport aux transactions de vente, ou une évaluation des valeurs par rapport à celles d'autres hôtels.

3.4 Conclusion

Le présent guide explique la manière dont les évaluateurs de la SÉFM abordent l'évaluation des hôtels aux fins de l'impôt foncier.

Bien qu'il décrive l'approche générale adoptée, il ne remplace pas le jugement de l'évaluateur, et dans certains cas, celui-ci peut adopter une méthode différente pour des raisons valables.

Pour de plus amples renseignements, veuillez vous rendre à l'adresse mpac.ca.