

1. 2025 Tax Policy and Other Revenue Matters

Coefficients fiscaux et autres politiques d'imposition de 2025

Committee Recommendation(s)

That Council:

- 1. Discontinue the optional Parking Lot and Vacant Land property class and eliminate Vacant Land subclass discounts.**
- 2. Approve a four-year plan to reduce the Multi-Residential tax ratio to 1.0000, subject to review after a province wide reassessment**
- 3. Adopt the following optional property tax classes in 2025:**
 - **Shopping Centre property class**
 - **Office Building property class**
 - **Large Industrial property class**
 - **Professional Sports Facility property class**
 - **Small Business property subclass**
 - **Small-scale business on farm subclass I & II**
- 4. Adopt the following tax ratios for 2025:**

| Property Class | Ratio* |
|------------------------------|---------------|
| Residential | 1.00000 |
| Multi-Residential | 1.30000 |
| New Multi-Residential | 1.00000 |
| Farm | 0.20000 |
| Managed Forest | 0.25000 |
| Pipeline | 1.71980 |
| Commercial Broad Class | 1.97077 |
| Commercial | 1.92343 |
| Office Building | 2.38681 |
| Shopping Centre | 1.54793 |
| Professional Sports Facility | 1.92343 |
| Industrial Broad Class | 2.26631 |
| Industrial Large | 2.35889 |
| Industrial Landfill | 2.76212 |

Aggregate Extraction 2.09599

* Subject to final minor revisions upon Ontario Property Tax Analysis close-off.

5. Adopt the following tax reductions for the 2025 tax year:

- **Small business subclass: 15 per cent**
- **Farm land awaiting development subclass I: 25 per cent**
- **Farm land awaiting development subclass II: No discount**
- **Small-scale business on farm subclass I: 75 per cent**
- **Small-scale business on farm subclass II: 75 per cent**
- **Commercial (including office and shopping classes) and Industrial excess and vacant land: No discount**

6. Approve that the municipal tax rates for 2025 be established based on the ratios adopted herein.

7. Approve that the 2025 capping and clawback provisions be as follows:

- **That capping parameters be approved at the higher of 10 per cent of the previous year's annualized tax or 10 per cent of the 2025 Current Value Assessment (CVA) taxes.**
- **That capped or clawed-back properties whose recalculated annualized taxes fall within \$500 of their CVA taxation be moved to their CVA tax for the year and be excluded from any future capping adjustments.**
- **That properties that have reached their CVA during the current year be excluded from any future capping adjustments.**
- **Continue the accelerated exit of the capping program, phased out over four years, where the final year of the capping program will be 2026.**

8. Approve the property tax and water mitigation programs previously approved by Council, including the changes and additions for 2025 as follows:

- **Charitable Rebate Program**

- **Farm Grant Program**
 - **Low-Income Seniors and Persons with Disabilities Tax and/or Water Deferral Programs and set the income threshold for 2025 applicants to \$56,556.**
 - **Approve the proposed By-law to establish tax relief parameters under section 357 of the *Municipal Act, 2001* and approve those applications for tax relief under section 357 1(d)(ii) and 1(g) be determined using the following parameters and as described in this report and in the general form set out in Document 2:**
 - i. **Section 357 1(d)(ii), for buildings damaged by fire, demolition or otherwise rendering them substantially unusable, a 35 per cent property tax adjustment for the space affected.**
 - ii. **Section 357 1(g), for properties undergoing repairs and renovation which prevented normal use of the land for a period of at least three months, a 25 per cent property tax adjustment for the space affected.**
- 9. Approve the introduction of a new service fee for Pre-Authorized Debit plans.**
- 10. Approve the notional tax rate adjustment for the City of Ottawa as prescribed in the property tax-related regulations made under the *Municipal Act, 2001*.**
- 11. Approve that \$4.3 million in additional tax revenue from the application of the notional tax rate adjustment be allocated as follows:**
- **\$1.7 million be contributed to the assessment growth for 2025 and**
 - **\$2.6 million be allocated to Councillor budgets as aligned by the thirdparty review and Motion No. 2025–50-14.**

12. Approve that the 2026 property tax and due date provisions be as follows:

- That the interim 2026 property tax billing be set at 50 per cent of the 2025 adjusted/annualized taxes as permitted by legislation.
- That the following tax due dates be approved for 2026:
 - i. Interim: March 19, 2026
 - ii. Final: June 18, 2026.
- That the penalty and interest percentage charged on overdue and unpaid tax arrears remain at 1.25 per cent per month (15 per cent per year) for 2026, unchanged from 2025.
- That Council enact a by-law to establish the 2026 interim taxes, tax due dates, penalty and interest charges.

13. Adopt an annual levy on eligible institutions pursuant to Section 323 of the *Municipal Act, 2001*, and Ontario Regulation 384/98 as follows:

- \$75 per full-time student in attendance at universities and colleges, pursuant to Section 323 (1)
- \$75 per resident placed in correctional institutions, pursuant to Section 323 (2)
- \$75 per rated bed in public hospitals, pursuant to Section 323 (3)
- \$75 per place in provincial educational institutions, pursuant to Section 323 (5).

14. Approve the changes to the service fees for the Payment Card Processing By-law, as outlined in this report.

Recommandation(s) du Comité

Que le Conseil :

1. Mette fin à la catégorie de biens aire de stationnement et terrains vacants facultative et éliminer les réductions dans la sous-catégorie de terrains vacants.

2. Approuve un plan d'une durée de quatre ans en vue de réduire le coefficient fiscal pour la catégorie des immeubles à logements multiples à 1, 0000, sous réserve d'un examen après une réévaluation à l'échelle de la province.
3. Adopte pour 2025 les catégories d'impôts fonciers facultatives suivantes :
 - Centres commerciaux;
 - Immeubles de bureaux;
 - Grands biens-fonds industriels;
 - Installations sportives professionnelles;
 - Sous-catégorie de biens visant les petites entreprises;
 - Entreprises de petite envergure sur terrain agricole, sous-catégories I et II

4. Adopte pour 2025 les coefficients fiscaux suivants :

Catégorie Coefficient*

Biens-fonds résidentielles 1,00000

Immeubles à logements multiples 1,30000

Nouveaux immeubles à logements multiples 1,00000

Biens-fonds agricole 0,20000

Forêts aménagées 0,25000

Pipelines 1,71980

Catégorie commerciale générale 1,97077

Biens-fonds commercial 1,92343

Immeuble de bureaux 2,38681

Centre commercial 1,54793

Installations sportives professionnelles 1,92343

Catégorie industrielle générale 2,26631

Biens-fonds industriel 2,35889

Grands biens-fonds industriels 2,02568

Décharges 2,76212

Extraction des agrégats 2,09599

* Sous réserve de révisions mineures définitives d'après les conclusions du Service en ligne d'analyse de l'impôt foncier (SLAIF).

5. Adopte les réductions d'impôts suivantes pour l'année d'imposition 2025 :

- **Sous-catégorie visant les petites entreprises : 15 %**
- **Terres agricoles en attente d'aménagement, sous-catégorie I : 25 %**
- **Terres agricoles en attente d'aménagement, sous-catégorie II : Pas de remise**
- **Entreprises de petite envergure sur terrain agricole, sous-catégorie I : 75 %**
- **Entreprises de petite envergure sur terrain agricole, sous-catégorie II : 75 %**
- **Biens-fonds commerciaux (incluant les catégories des immeubles de bureaux et des centres commerciaux) et industriels excédentaires ainsi que terrains vacants : Pas de remise**

6. Approuve l'établissement des taux d'imposition municipaux de 2025 d'après les coefficients fiscaux adoptés dans le présent rapport.

7. Approuve pour 2025 les dispositions suivantes relativement au plafonnement et à la récupération fiscale :

- **Que le plafonnement corresponde au plus élevé des deux montants suivants : 10 % des impôts annualisés de l'année précédente, ou 10 % des impôts pour 2025 établis selon la valeur actuelle.**
- **Que les biens faisant l'objet d'un plafonnement ou d'une récupération fiscale et pour lesquels l'écart entre les impôts annualisés recalculés et les impôts établis d'après la valeur actuelle ne dépasse pas 500 \$ soient imposés d'après leur valeur actuelle pour l'année en cours et exclus de tout rajustement relatif au plafonnement.**
- **Que les biens pour lesquels la valeur actuelle a été atteinte pendant l'année en cours soient exclus de tout rajustement relatif au plafonnement.**

- Que se poursuive le retrait accéléré du programme de plafonnement (qui se terminera en 2026), échelonné sur quatre ans.
8. Approuve les programmes d'allègement de l'impôt foncier et de la taxe d'eau approuvés précédemment par le Conseil, y compris les modifications et les ajouts pour 2025 comme suit :
- Programmes de remboursement offerts aux organismes de bienfaisance
 - Subvention pour les terres agricoles
 - Programme de report des taxes foncières pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap à faible revenu et établir le seuil de faible revenu pour les demandeurs de 2025 à 56 556 \$.
 - Approuver le règlement proposé visant à établir des paramètres d'allègement de l'impôt foncier en vertu de l'article 357 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* et approuver que ces demandes d'allègement de l'impôt foncier en vertu de l'article 357 1(d)(ii) et 1(g) soient calculées en fonction des paramètres suivants et comme décrit dans le présent rapport et selon la forme générale établie dans le document 2 :
 - i. L'article 357 1(d)(ii), pour les propriétés endommagées par le feu, démolies ou autrement devenues en grande partie inutilisables, un redressement des impôts foncières de 35 % pour l'espace touché.
 - ii. L'article 357 1(g), pour les propriétés faisant l'objet de réparations et de rénovations, qui ont empêché une utilisation normale du terrain pendant une période d'au moins trois mois, un redressement des impôts foncières de 25 % pour l'espace touché.
9. Approuve l'introduction de nouveaux frais de service pour les régimes de paiements préautorisés.

10. Adopte pour la Ville d'Ottawa le redressement du taux d'imposition théorique prescrit par les règlements sur l'impôt foncier pris en application de la *Loi de 2001 sur les municipalités*.
11. Approuve que les 4,3 millions de dollars en recettes fiscales supplémentaires issus du rajustement du taux d'imposition théorique soient ainsi répartis :
- affectation de 1,7 million de dollars à la croissance de l'évaluation foncière pour 2025; et
 - affectation de 2,6 millions de dollars aux budgets des conseillers et conseillères, conformément à l'examen par un tiers et à la motion no 2025–50-14.
12. Approuve pour 2026 les dispositions du relevé d'imposition foncière et des dates d'exigibilité suivantes :
- Que le montant d'impôts fonciers provisoire de 2026 soit établi à 50 % du montant annualisé ou rajusté de 2025, comme l'autorise la loi.
 - Que soient approuvées pour 2026 les dates d'exigibilité suivantes :
 - i. Date d'exigibilité provisoire : le 19 mars 2026
 - ii. Date d'exigibilité finale : le 18 juin 2026.
 - Que le taux de pénalité et d'intérêt applicable aux montants en souffrance et aux arriérés d'impôts demeure à 1,25 % par mois (15 % par année) pour 2026, comme en 2025.
 - Que le Conseil adopte un règlement établissant l'impôt provisoire, les dates d'exigibilité, les pénalités et les intérêts pour 2026.
13. Adopte un prélèvement annuel auprès des établissements admissibles aux termes de l'article 323 de la *Loi de 2001 sur les municipalités* et du Règlement de l'Ontario 384/98, selon les modalités suivantes :
- 75 \$ par étudiant à temps plein inscrit dans les universités et collèges, conformément au paragraphe 323(1);

- 75 \$ par résident pouvant être accueilli dans les établissements correctionnels, conformément au paragraphe 323(2);
- 75 \$ par lit reconnu dans les hôpitaux publics, conformément au paragraphe 323(3);
- 75 \$ par place dans les établissements d'enseignement provinciaux, conformément au paragraphe 323(5).

14. Approuve les modifications apportées aux frais de service pour le règlement sur le traitement des transactions effectuées par carte de paiement, comme cela est décrit dans le présent rapport.

Documentation/Documentation

1. Extract of draft Minutes, Finance and Corporate Services Committee, April 1, 2025.

Extrait de l'ébauche du procès-verbal du Comité des finances et des services organisationnels, le 1 avril 2025.

2. Deputy City Treasurer's Report, Revenue, Finance and Corporate Services Department, submitted March 21, 2025 (ACS2025-FCS-REV-0001).

Rapport du trésorier municipal adjoint, Recettes, Direction générale des finances et des services organisationnels, soumis le 21 mars 2025 (ACS2025-FCS-REV-0001).

2025 Tax Policy and Other Revenue Matters

File No ACS2025-FCS-REV-0001 - Citywide

Mr. Cyril Rogers, General Manager, Finance and Corporate Services Department (FCSD) along with Mr. Joseph Muhuni, Deputy City Treasurer Revenue, FCSD and Ms. Krista O'Brien, Program Manager, Property Assessment and PILTS, FCSD provided a presentation. A copy of the slide presentation is filed with the Office of the City Clerk.

The following members of the public spoke before the Committee and provided comments:

- Alex Cullen*
- Geoffrey Younghusband, Osgoode Properties
- John Dickie, Chair, Eastern Ontario Landlord Organizations

[* Individuals / groups marked with an asterisk above either provided comments in writing or by e-mail; all submissions and presentations are held on file with the Office of the City Clerk.]

The following also responded to questions:

- Joseph Muhuni, Deputy City Treasurer Revenue, FCSD

Following discussion and questions of staff, the Committee carried the report recommendations as presented.

Report recommendation(s)

That the Finance and Corporate Services Committee recommend that Council:

- 1. Discontinue the optional Parking Lot and Vacant Land property class and eliminate Vacant Land subclass discounts.**

2. Approve a four-year plan to reduce the Multi-Residential tax ratio to 1.0000, subject to review after a province wide reassessment.

3. Adopt the following optional property tax classes in 2025:

- Shopping Centre property class
- Office Building property class
- Large Industrial property class
- Professional Sports Facility property class
- Small Business property subclass
- Small-scale business on farm subclass I & II

4. Adopt the following tax ratios for 2025:

| Property Class | Ratio* |
|------------------------------|---------|
| Residential | 1.00000 |
| Multi-Residential | 1.30000 |
| New Multi-Residential | 1.00000 |
| Farm | 0.20000 |
| Managed Forest | 0.25000 |
| Pipeline | 1.71980 |
| Commercial Broad Class | 1.97077 |
| Commercial | 1.92343 |
| Office Building | 2.38681 |
| Shopping Centre | 1.54793 |
| Professional Sports Facility | 1.92343 |
| Industrial Broad Class | 2.26631 |
| Industrial | 2.35889 |
| Large Industrial | 2.02568 |
| Landfill | 2.76212 |
| Aggregate Extraction | 2.09599 |

*Subject to final minor revisions upon Ontario Property Tax Analysis close-off.

5. Adopt the following tax reductions for the 2025 tax year:

- Small business subclass: 15 per cent

- **Farm land awaiting development subclass I: 25 per cent**
- **Farm land awaiting development subclass II: No discount**
- **Small-scale business on farm subclass I: 75 per cent**
- **Small-scale business on farm subclass II: 75 per cent**
- **Commercial (including office and shopping classes) and Industrial excess and vacant land: No discount**

6. Approve that the municipal tax rates for 2025 be established based on the ratios adopted herein.

7. Approve that the 2025 capping and clawback provisions be as follows:

- **That capping parameters be approved at the higher of 10 per cent of the previous year's annualized tax or 10 per cent of the 2025 Current Value Assessment (CVA) taxes.**
- **That capped or clawed-back properties whose recalculated annualized taxes fall within \$500 of their CVA taxation be moved to their CVA tax for the year and be excluded from any future capping adjustments.**
- **That properties that have reached their CVA during the current year be excluded from any future capping adjustments.**
- **Continue the accelerated exit of the capping program, phased out over four years, where the final year of the capping program will be 2026.**

8. Approve the property tax and water mitigation programs previously approved by Council, including the changes and additions for 2025 as follows:

- **Charitable Rebate Program**
- **Farm Grant Program**
- **Low-Income Seniors and Persons with Disabilities Tax and/or Water Deferral Programs and set the income threshold for 2025 applicants to \$56,556.**

- **Approve the proposed By-law to establish tax relief parameters under section 357 of the Municipal Act, 2001 and approve those applications for tax relief under section 357 1(d)(ii) and 1(g) be determined using the following parameters and as described in this report and in the general form set out in Document 2:**
 - i. **Section 357 1(d)(ii), for buildings damaged by fire, demolition or otherwise rendering them substantially unusable, a 35 per cent property tax adjustment for the space affected.**
 - ii. **Section 357 1(g), for properties undergoing repairs and renovation which prevented normal use of the land for a period of at least three months, a 25 per cent property tax adjustment for the space affected.**

9. Approve the introduction of a new service fee for Pre-Authorized Debit plans.

10. Adopt the notional tax rate adjustment for the City of Ottawa as prescribed in the property tax-related regulations made under the Municipal Act, 2001.

11. Approve that \$4.3 million in additional tax revenue from the application of the notional tax rate adjustment be allocated as follows:

- **\$1.7 million be contributed to the assessment growth for 2025 and**
- **\$2.6 million be allocated to Councillor budgets as aligned by the third-party review and Motion No. 2025–50-14.**

12. Approve that the 2026 property tax and due date provisions be as follows:

- **That the interim 2026 property tax billing be set at 50 per cent of the 2025 adjusted/annualized taxes as permitted by legislation.**
- **That the following tax due dates be approved for 2026:**
 - i. **Interim: March 19, 2026**

ii. **Final: June 18, 2026.**

- **That the penalty and interest percentage charged on overdue and unpaid tax arrears remain at 1.25 per cent per month (15 per cent per year) for 2026, unchanged from 2025.**
- **That Council enact a by-law to establish the 2026 interim taxes, tax due dates, penalty and interest charges.**

13. Adopt an annual levy on eligible institutions pursuant to Section 323 of the Municipal Act, 2001, and Ontario Regulation 384/98 as follows:

- **\$75 per full-time student in attendance at universities and colleges, pursuant to Section 323 (1)**
- **\$75 per resident placed in correctional institutions, pursuant to Section 323 (2)**
- **\$75 per rated bed in public hospitals, pursuant to Section 323 (3)**
- **\$75 per place in provincial educational institutions, pursuant to Section 323 (5).**

14. Approve the changes to the service fees for the Payment Card Processing By-law, as outlined in this report.

Carried