

Council and Committee Member Inquiry Form
Demande de renseignement d'un membre du Conseil et Comité

Subject: Taxation of Additional Units

Objet : Imposition des unités supplémentaires

Submitted at: City Council

Présenté au: Conseil municipal

From/Exp.:

Date: July 23, 2025

File/Dossier :

Councillor/ Conseillère
Laine Johnson

Date: le 23 juillet 2025

OCC-2025-12

To/Destinataire:

Cyril Rogers, General Manager of Finance and Corporate Services and Chief Financial Officer / Directeur général et chef des finances, Direction générale des finances et des services organisationnels

Inquiry:

With the passing of provincial legislation allowing three units as-of-right on any serviced lot, my office has received several inquiries and concerns from residents regarding how individual units are assessed and are or are not assigned an individual tax roll. As Council has recognized the housing crisis as a priority to address in this term, and that secondary dwelling units count towards the City's progress in achieving our housing targets, there should be further clarity to Council and the public on how these units are defined, taxed, and serviced across various departments at the City of Ottawa.

1. How does the City define the difference between legal, individual units qualifying under the three units as-of-right versus a secondary unit?
2. How are secondary and additional units classified for tax purposes at the City of Ottawa? Is there any difference if they are situated below grade, connected through an internal entrance, or a coach house?
3. How does Building Code relay information about additional units to MPAC? How is Finance receiving the information from MPAC?
4. What is the City of Ottawa doing to ensure that residents understand what

taxation structure they will fall under, and what services they will receive, depending on the type of additional unit built?

5. When it comes to Solid Waste collection services specifically, with collection fees being paid through property taxes, what is the process used by collectors on collection day to know how many units are in a building and the corresponding amount of garbage collection they are entitled to with the 3-item garbage policy? How can a property owner have a basement unit or coach home identified for individual collection, understanding that this would require them to pay additional solid waste fees?

Demande de renseignement:

Depuis l'adoption de la loi provinciale permettant l'aménagement de trois logements de plein droit sur les lots viabilisés, mon bureau a reçu plusieurs questions et commentaires sur la façon dont chaque logement est évalué pour décider si un rôle d'imposition individuel lui est attribué ou non. Comme le Conseil a fait de la crise du logement l'une des priorités de son mandat et que les logements secondaires aident la Ville à atteindre ses cibles en matière de logement, il faudrait clarifier, pour le Conseil et la population, comment ces logements sont définis, imposés et viabilisés par les différentes directions générales.

1. Comment la Ville distingue-t-elle les logements individuels admissibles au titre des trois logements de plein droit permis par la loi des logements secondaires?
2. Comment les logements secondaires et les logements additionnels sont-ils classés par la Ville aux fins d'imposition? Y a-t-il une différence s'ils se trouvent au sous-sol, s'ils sont reliés par une entrée intérieure ou s'il s'agit d'une annexe résidentielle?
3. Comment les Services du Code du bâtiment transmettent-ils l'information sur les logements additionnels à la Société d'évaluation foncière des municipalités (MPAC)? Comment les Services des finances reçoivent-ils l'information de la MPAC?
4. Que fait la Ville pour que la population comprenne la structure d'imposition applicable et les services qu'elle recevra, selon le type de logement additionnel construit?
5. Pour la collecte des déchets solides, plus particulièrement lorsque le service est

payé à même l'impôt foncier, comment font les éboueurs pour savoir, le jour de la collecte, combien de logements comptent un immeuble et la quantité de déchets que les résidentes et résidents peuvent déposer, vu la politique sur la limite de trois articles à jeter? Comment est-ce que le propriétaire d'un logement au sous-sol ou d'une annexe résidentielle, qui bénéficie de services de collecte individuelle, peut-il savoir qu'il devra payer des droits supplémentaires pour la collecte des déchets solides?

Response (Date: 2025-Aug-21)

1. How does the City define the difference between legal, individual units qualifying under the three units as-of-right versus a secondary unit?

The City defines the difference between legal, individual units qualifying under the three units as-of-right versus additional dwelling (secondary) units primarily by their creation process and prescribed regulatory treatment.

Under Bill 23 (More Homes Built Faster Act, 2022), the Planning Act now permits three residential units as-of-right on "parcels of urban residential land" meaning properties within settlement areas served by municipal water and sewer systems. These can be:

- Two units in the main house plus one separate building
- Three units all in the main house

Under this new Provincial law, municipalities cannot charge development fees for the second and third units, cannot require more than one parking space per property, and cannot set minimum sizes for these units.

These permissions are permanent and cannot be appealed by third parties. In contrast, additional dwelling units created under the traditional framework may require rezoning or minor variance approvals, remain subject to full development charges, and allow municipal discretion over parking and design standards.

For property tax assessment purposes under the Assessment Act (R.S.O. 1990, c. A.31), both types are evaluated the same as "self-contained units" requiring kitchen facilities, bathroom facilities, and separate entrance.

2. How are secondary and additional units classified for tax purposes at the City of Ottawa? Is there any difference if they are situated below grade, connected through an internal entrance, or a coach house?

The Municipal Property and Assessment Corporation (MPAC) is responsible for classifying and assessing all properties in Ontario, including Ottawa. MPAC assesses properties for taxation purposes based on how many units they have, not where the units are located. Properties get different codes based on unit count:

- 2 units = duplex
- 3 to 6 units = residential with multiple units
- 7 or more units = multi-residential (apartment building)

MPAC's assessment methodology does not differentiate between below-grade units, units with internal connections, or coach houses for classification purposes. All are evaluated against the same three criteria that define a "self-contained unit":

- kitchen facilities
- bathroom facilities
- separate entrance

3. How does Building Code relay information about additional units to MPAC? How is Finance receiving the information from MPAC?

Revenue Services sends MPAC a monthly report detailing all building permits issued through the City's Land Management System (LMS).

The City receives an annual assessment roll from MPAC, which includes property details such as property code, assessed value, and property tax classification. The roll return is used to calculate property tax bills.

MPAC does not provide unit counts by property in the roll return, so municipalities derive them from the property code MPAC assigns to each property. In a few cases, MPAC may not update a property code if more units are added but will update the assessment value.

MPAC also issues Property Assessment Change Notices to property owners for omitted or supplementary assessment during the year.

The City is collaborating with MPAC to allow for integration between systems for

more frequent information sharing. This will help ensure faster and more accurate assessments.

4. What is the City of Ottawa doing to ensure that residents understand what taxation structure they will fall under, and what services they will receive, depending on the type of additional unit built?

The City provides detailed, accessible information through ottawa.ca including guides for adding apartments or coach houses that outline zoning, servicing, and building permit requirements. Information can be found on the [Adding an apartment \(additional dwelling units\)](#) page on ottawa.ca.

Through ottawa.ca and annual tax bill flyers, the City advises owners that property taxes, as determined by MPAC, may change as a result of adding additional dwelling units to their homes. Due to the nuances of new units, the City cannot provide specific assessment values. However, tools are available to help residents estimate what their taxes may look like. Residents can use the online [Property Tax Estimator and Look-up tool](#) to determine their estimated taxes using their permit value as a starting point.

5. When it comes to Solid Waste collection services specifically, with collection fees being paid through property taxes, what is the process used by collectors on collection day to know how many units are in a building and the corresponding amount of garbage collection they are entitled to with the 3-item garbage policy? How can a property owner have a basement unit or coach home identified for individual collection, understanding that this would require them to pay additional solid waste fees?

The curbside collection contractors are provided lists that detail the unit numbers per address and the corresponding set-out allowances. These are updated every three to four months.

The City levies fees for solid waste services as per the Solid Waste Services By-law No. 2024-453, which currently does not include individual garbage collection and additional fees for basement apartments or coach houses.

To maintain a standardized and consistent billing practice, based on verified information, the number of units identified per property are determined by the

assessment roll return from MPAC, which does not separately identify basement apartments or coach houses.

Property owners with a basement unit or coach home that exceed the three-item garbage limit can leverage the yellow bag program at a cost of \$4.40 per bag.

Réponse (Date: le 21 août 2025)

1. Comment la Ville distingue-t-elle les logements individuels admissibles au titre des trois logements de plein droit permis par la loi des logements secondaires?

La Ville distingue les logements individuels admissibles au titre des trois logements de plein droit permis par la loi des logements additionnels (secondaires) en fonction de leur processus de création et du traitement réglementaire prescrit.

En vertu du projet de loi 23 (*Loi de 2022 visant à accélérer la construction de plus de logements*), la *Loi sur l'aménagement du territoire* autorise désormais trois unités résidentielles de plein droit sur des « parcelles de terrains résidentiels en milieu urbain », c'est-à-dire les propriétés situées dans des zones de peuplement desservies par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égouts. Il peut s'agir :

- de deux logements dans la maison principale et d'un immeuble séparé;
- de trois logements dans la maison principale.

En vertu de cette nouvelle loi provinciale, les municipalités ne peuvent pas imposer de redevances d'aménagement pour le deuxième et le troisième logement, ne peuvent pas exiger plus d'une place de stationnement par propriété, et ne peuvent pas fixer de taille minimale pour ces logements.

Ces autorisations sont permanentes et ne peuvent faire l'objet d'un recours par des tiers. En revanche, des logements supplémentaires créés en vertu du cadre traditionnel peuvent nécessiter une modification du zonage ou des dérogations mineures, restent assujettis à l'ensemble des redevances d'aménagement et permettent aux municipalités d'exercer leur pouvoir discrétionnaire en matière de normes de stationnement et de conception.

Aux fins de l'évaluation foncière en vertu de la *Loi sur l'évaluation foncière* (L.R.O. 1990, chap. A.31), les deux types de logements sont évalués de la même

manière que des « logements autonomes » nécessitant une cuisine, une salle de bains et leur propre entrée.

2. Comment les logements secondaires et les logements additionnels sont-ils classés par la Ville aux fins d'imposition? Y a-t-il une différence s'ils se trouvent au sous-sol, s'ils sont reliés par une entrée intérieure ou s'il s'agit d'une annexe résidentielle?

La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) est chargée de classer et d'évaluer toutes les propriétés en Ontario, y compris à Ottawa. La SEFM évalue les propriétés à des fins fiscales en fonction du nombre de logements qu'elles comptent, et non de leur emplacement. Les propriétés se voient attribuer différents codes en fonction du nombre de logements :

- 2 logements = duplex
- 3 à 6 logements = immeuble résidentiel comptant plusieurs logements
- 7 logements ou plus = immeuble à logements multiples (immeuble d'appartements)

La méthode d'évaluation de la SEFM ne fait pas de distinction entre les logements situés au sous-sol, les logements reliés par une entrée intérieure ou les annexes résidentielles aux fins de classification. Tous les logements sont évalués selon les trois mêmes critères qui définissent un « logement autonome », c'est-à-dire selon qu'ils possèdent ou non :

- une cuisine;
- une salle de bains;
- leur propre entrée.

3. Comment les Services du Code du bâtiment transmettent-ils l'information sur les logements additionnels à la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM)? Comment les Services des finances reçoivent-ils l'information de la SEFM?

Les Services des recettes envoient chaque mois à la SEFM un rapport dans lequel figurent tous les permis de construire délivrés au moyen du Système de gestion des terres.

La Ville reçoit chaque année un rôle d'évaluation de la SEFM, qui comprend des renseignements sur les propriétés, tels que le code de propriété, la valeur imposable et la classification de l'impôt foncier. Le rôle d'évaluation sert à calculer l'impôt foncier.

La SEFM ne fournit pas le nombre de logements par propriété dans le rôle d'évaluation. Les municipalités le déduisent donc à partir du code attribué à chaque propriété par la SEFM. Dans certains cas, il se peut que la SEFM ne mette pas à jour le code d'une propriété après l'ajout de logements, mais elle mettra à jour sa valeur foncière.

La SEFM envoie également des avis de modification de l'évaluation foncière aux propriétaires pour les évaluations omises ou supplémentaires au cours de l'année. La Ville collabore avec la SEFM pour permettre l'intégration entre les systèmes et ainsi favoriser un partage plus fréquent des renseignements, afin que les évaluations soient plus rapides et plus précises.

4. Que fait la Ville pour que la population comprenne la structure d'imposition applicable et les services qu'elle recevra, selon le type de logement additionnel construit?

La Ville fournit des renseignements détaillés et accessibles sur le site ottawa.ca, notamment des guides sur l'ajout d'appartements ou d'annexes résidentielles qui décrivent les exigences en matière de zonage, de services publics et de permis de construire. Ces renseignements se trouvent sur la page [Ajout d'un appartement \(logement supplémentaire\)](#) sur ottawa.ca.

Par l'intermédiaire du site ottawa.ca et des dépliants qui accompagnent les factures de taxes annuelles, la Ville informe les propriétaires que les taxes foncières, telles que déterminées par la SEFM, peuvent changer en raison de l'ajout de logements supplémentaires. En raison des nuances liées aux nouveaux logements, la Ville ne peut fournir d'évaluation précise; toutefois, les résidentes et résidents disposent d'outils leur permettant d'estimer le montant de leurs taxes. En effet, ils peuvent utiliser l'[Estimateur de taxes foncières et l'outil de recherche](#) en ligne pour estimer le montant de leurs taxes en se basant sur la valeur de leur permis.

5. Pour la collecte des déchets solides, plus particulièrement lorsque le service est payé à même l'impôt foncier, comment font les éboueurs pour savoir, le jour de la collecte, combien de logements compte un immeuble et la quantité de déchets que les résidentes et résidents peuvent déposer, vu la politique sur la limite de trois articles à jeter? Comment le propriétaire d'un logement au sous-sol ou d'une annexe résidentielle, qui bénéficie de services de collecte individuelle, peut-il savoir qu'il devra payer des droits supplémentaires pour la collecte des déchets solides?

Les entrepreneurs chargés de la collecte en bordure de rue reçoivent des listes sur lesquelles figurent le nombre de logements par adresse et le nombre d'articles autorisés correspondant. Ces listes sont mises à jour tous les trois ou quatre mois.

La Ville perçoit des frais pour les services de gestion des déchets solides conformément au *Règlement sur les services de gestion des déchets solides* (n° 2024-453). Cela n'inclut pas la collecte séparée des déchets et les frais additionnels pour les appartements en sous-sol ou les annexes résidentielles.

Afin de maintenir une pratique de facturation normalisée et cohérente, basée sur des données vérifiées, le nombre de logements par propriété est déterminé par le rôle d'évaluation de la SEFM, qui ne désigne pas séparément les appartements au sous-sol ou les annexes résidentielles.

Les propriétaires d'un logement au sous-sol ou d'une annexe résidentielle qui dépassent la limite de trois articles à jeter peuvent bénéficier du programme de sacs jaunes au prix de 4,40 \$ par sac.

Council Inquiries

Demande de renseignements du Conseil:

*Response to be listed on the **Finance and Corporate Services Committee** Agenda of September 2, 2025 and the Council Agenda of September 10, 2025*

*La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du **Comité des finances et des services organisationnels** prévue le 2 septembre 2025 et à l'ordre du jour de la réunion du Conseil prévue le 2 septembre 2025.*