

La Financière CMLS figure parmi les plus importantes sociétés de services hypothécaires indépendantes au Canada. Axée sur l'innovation, un service client dédié et l'adoption de nouvelles technologies, notre fierté réside dans le fait d'être la Société Hypothécaire du Canada™ depuis 1974.



CMLS Financial collectera généralement et versera les taxes foncières sur toutes les hypothèques. Ci-dessous, vous trouverez quelques lignes directrices pour vous aider à comprendre le processus de collecte et de paiement.

Conventionnel	<p>Client doit payer les impôts par l'intermédiaire de CMLS Financial. Le client peut payer ses propres impôts s'il est approuvé par CMLS Financial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doit avoir un bon historique de paiement • Ne doit pas avoir de retard ou de vente fiscale
Assurer	<p>Client doit payer les impôts par l'intermédiaire de CMLS. Le client peut payer ses propres impôts s'il est approuvé par CMLS Financial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'ils sont sur un plan de paiement (TIPPS), ou • Après 1 an de remboursement, CMLS peut envisager de permettre au client de payer ses propres impôts (sous réserve d'un bon historique de paiement, sans arriérés et démonstration annuelle de paiement)
Qui fournit Montant des impôts ?	<p>Les impôts fonciers doivent être inclus dans toutes les demandes à CMLS Financial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achat : Fourni par le courtier en fonction de CMLS. • Transfert : Fourni par le courtier. • Nouvelle construction : Fourni par le courtier jusqu'à réception de la facture de la municipalité. Le notaire confirme le montant final des impôts fonciers à la clôture.
Où figure le montant de la taxe foncière sur les documents financiers de CMLS ?	<p>La dette d'impôts fonciers peut être trouvée sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lettre d'engagement de CMLS Financial au moment de l'approbation • Formulaire d'impôts fonciers à la clôture • Lettre de bienvenue de CMLS Financial au client après le financement
Transfert	<p>Si CMLS Financial doit collecter et payer les impôts, alors tout solde du compte d'impôts du prêteur précédent sera reporté à CMLS Financial.</p>
Accusé de réception pour payer les impôts	<p>Les clients signeront un "Formulaire d'impôts fonciers" de CMLS I à la clôture, qui indique le montant correct des impôts fonciers et confirme que CMLS collectera et paiera les impôts fonciers ainsi que les versements lorsque CMLS commencera.</p>
Soumission de la fréquence des taxes	<p>Les taxes scolaires et foncières sont payées jusqu'à deux fois par an, selon la discrétion du prêteur.</p>
Augmentation annuelle des impôts	<p>CMLS utilise les taxes facturées de l'année en cours.</p>

<p>Rétentions des taxes (toutes les provinces)</p>	<p>Les réserves fiscales sont des fonds qui sont retenus (déduits) de l'avance d'une hypothèque et déposés dans le compte fiscal dans le but de payer une prochaine facture fiscale.</p> <p>Réserve = Taxes estimées/12 x # de mois manquants pour l'année de collecte.</p> <p>Le client doit payer la première facture fiscale s'il n'y a pas suffisamment de temps pour collecter les fonds.</p> <p>Exemple :</p> <p>Hypothèque financée le 3 mars 2019.</p> <p>Impôts annuels de 2018 = 2 500 \$ + 3 % = 2 575 \$</p> <p>Impôts complets dus le 2 juillet 2019</p> <p>3 avril = Premier paiement hypothécaire P&I + impôts (paiements mensuels) (les paiements d'impôts seront effectués les 3 avril, 3 mai et 3 juin, avec le paiement dû le 2 juillet) Par conséquent, CMLS Financial doit collecter 9 mois de réserve au moment du financement.</p> <p>Calcul</p> <p>Impôts annuels estimés : 2 575 \$ Divisé par 12 mois : 214,58 \$ Portion mensuelle x 9 mois : 1 931,25 \$ Les 3 prochains mois de paiements hypothécaires du emprunteur incluent 214,58 \$ chaque mois pour les impôts.</p> <p>Total collecté pour la facture fiscale du 2 juillet : 2 574,99 \$</p>
<p>Fréquences de paiements</p>	<p>En fonction du mois de début de l'hypothèque et du cycle des impôts, le client peut être tenu de payer le solde de l'avis d'imposition de l'année en cours. Référez le client au formulaire fiscal immobilier à la clôture qui indiquera :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La date à laquelle CMLS Financial commencera à payer les impôts. • Le montant de la portion fiscale collectée par CMLS Financial. • Le montant annuel total. • La réserve, le cas échéant.
<p>Déficit</p>	<p>Un déficit survient lorsqu'une somme insuffisante a été collectée pour payer la facture fiscale, ou lorsqu'une facture supplémentaire est reçue de la municipalité.</p> <p>En cas de déficit, CMLS Financial augmentera les paiements d'impôts de l'année suivante de manière proportionnelle sur 12 mois afin de récupérer le déficit. (Selon le montant du déficit, des efforts peuvent être faits pour augmenter la portion fiscale plus tôt.)</p>