

Ministry of FinanceProvincial-Local
Finance DivisionFrost Building North
95 Grosvenor Street
Toronto ON M7A 1Y7**Ministère des Finances**Division des relations provinciales-
municipales en matière de financesÉdifice Frost nord
95 rue Grosvenor
Toronto ON M7A 1Y7

Le français suit l'anglais.

December 10, 2025

Dear Municipal Treasurer / Clerk-Treasurer:

I am writing to provide an update regarding a number of property tax policies for the 2026 taxation year, including the status of education property tax rates.

Property Tax Reassessment

Planning for the next reassessment requires a balanced and thoughtful approach to ensure substantial market shifts do not create unmanageable impacts on taxpayers. With tariff impacts and the on-going trade threats, it is also important that Ontario maintains property assessment certainty. Therefore, the government will continue to hold property assessment values stable across the province and continue to defer the province-wide property tax reassessment for the 2026 taxation year.

We also continue to respond to feedback from a broad range of stakeholders, including residential and business property owners, and appreciate the municipal collaboration on improvements to the property assessment and taxation system. We continue to consider further enhancements that focus on affordability, business competitiveness and modernized administration tools and welcome input from your municipality and the municipal sector.

Education Property Taxes (EPT) Rates

Education property tax rates for 2026 will remain unchanged from the previous year as assessments continue to be based on the same valuation date used for 2025. This means that the residential education property tax rate will remain at 0.153 per cent and the business education tax (BET) rate reductions implemented in 2021 will be maintained. The 2026 BET rates for your municipality are attached.

BET rates for certain properties where municipalities are permitted to retain the education portion of payments in lieu of taxes (PILs) will remain at the rates set for 2025.

EPT Streamlined and Integrated Reporting

As announced in the *2025 Ontario Economic Outlook and Fiscal Review*, the Province is implementing measures to simplify EPT administration and provide clarity and consistency for the remittance process. These measures will:

- Reduce duplication in municipal reporting. Municipalities will report EPT information to the Ministry of Finance, which will share it with school boards and the Ministry of Municipal Affairs and Housing for inclusion in the Financial Information Returns.
- Provide clarity and consistency for remittances, by introducing definitions for “amounts levied” and “change to taxes” and clarifying how in-year EPT adjustments are to be accounted for in the instalment payments.
- Eliminate conflicting deadlines, by removing references to a separate EPT remittance timeline for supplementary and omitted assessments, ensuring the *Education Act* deadlines apply uniformly to all EPT remittances.

Collectively, these changes streamline reporting and remittances and reduce administrative complexity. Legislative amendments to the *Education Act* and *Assessment Act* will take effect **January 1, 2028**.

Distribution of EPT Payment-in-Lieu

The Province is also clarifying and simplifying how federal residential EPT PILs are distributed between municipalities and school boards, which will allow some municipalities to retain additional revenue. A streamlined and transparent approach to PIL administration is being implemented by removing and updating outdated references in regulation, and permitting municipalities to retain the education portion of PILs received for all Department of National Defence residential properties with housing accommodation. Previously, these amounts were required to be remitted to school boards.

The corresponding administrative and technical amendments to O. Regulation 382/98 under the *Municipal Act*, and O. Regulation 121/07 under the *City of Toronto Act*, changes will take effect **January 1, 2026**.

Other Property Tax Policies for 2026

Railway Rights-of-Way

For the 2026 tax year, the property tax rates for railway rights-of-way will remain at 2025 levels.

Affordable Rental Housing Subclass

As announced in the *2024 Ontario Economic Outlook and Fiscal Review*, the Province is providing municipalities with the ability to reduce municipal tax rates on affordable rental housing through the creation of an optional property tax subclass.

Further details were announced in the *2025 Ontario Budget*. The subclass would provide municipalities with the option to reduce the municipal property tax rate for affordable rental housing units, as defined in the *Development Charges Act, 1997*, by up to 35 per cent.

Eligible properties could be either existing or newly built, as municipalities could adopt the affordable rental housing subclass under the multi-residential property tax class, the new multi-residential property tax class, or both.

If a municipality adopts both the new multi-residential property tax subclass and the affordable rental housing subclass under the new multi-residential property class, the reduction amount for the affordable rental housing subclass for that class must be equal or higher than that of the new multi-residential property tax subclass reduction amount.

The subclass has been established in section 22.1.1 of O. Reg. 282/98 under the *Assessment Act, 1990*, and the reduction amount in section 8.0.0.0.4 of O. Reg. 73/03 under the *Municipal Act, 2001* and section 9.5 of O. Reg. 121/07 under the *City of Toronto Act, 2006*.

Levy Restriction

Municipalities with property classes subject to the levy restriction continue to have the flexibility to apply a municipal tax increase to those classes of up to 50 per cent of any increase applied to the residential class. For example, a municipality levying a 2 per cent increase in residential taxes could raise taxes on any restricted class by up to 1 per cent. A full levy restriction continues to apply to multi-residential properties for the 2026 tax year where the tax ratio set for that year is greater than 2.

If you have any questions related to any of these updates, please contact Andrea Chow, Director of the Property Tax and Assessment Policy Branch, at Andrea.Chow@ontario.ca or 416-303-9287.

Sincerely,



Ian Freeman
Assistant Deputy Minister
Provincial-Local Finance Division

County of Essex

2026 Business Education Tax (BET) Rates

BET Rate - Broad Classes

| Business Property Class | 2026 BET Rate | 2026 Payment-in-Lieu of Taxation (PILT) BET Rate |
|--|----------------------|---|
| Commercial | 0.872098% | 1.229514% |
| Industrial | 0.880000% | 1.250000% |
| Pipeline | 0.880000% | 1.250000% |
| Landfill | 0.880000% | 1.122591% |
| Aggregate Extraction | 0.511000% | 0.511000% |
| Small-Scale On-Farm (Commercial & Industrial) | 0.220000% | n/a |

BET Rate - Optional Classes

| Business Property Class | 2026 BET Rate | 2026 Payment-in-Lieu of Taxation (PILT) BET Rate |
|--------------------------------|----------------------|---|
| Commercial Residual | 0.880000% | 1.250000% |
| Office Building | 0.880000% | 0.980000% |
| Shopping Centre | 0.872098% | 0.980000% |
| Parking Lot | 0.633473% | 0.633473% |
| Industrial Residual | 0.880000% | 1.250000% |
| Large Industrial | 0.880000% | 1.250000% |

Ministry of FinanceProvincial-Local
Finance DivisionFrost Building North
95 Grosvenor Street
Toronto ON M7A 1Y7**Ministère des Finances**Division des relations provinciales-
municipales en matière de financesÉdifice Frost nord
95 rue Grosvenor
Toronto ON M7A 1Y7

10 décembre 2025

Madame la Trésorière ou Secrétaire-trésorière, Monsieur le Trésorier ou Secrétaire-trésorier,

Je vous écris pour vous fournir une mise à jour concernant un certain nombre de politiques fiscales pour l'année d'imposition 2026, notamment en ce qui a trait aux taux de l'impôt foncier scolaire.

Réévaluation de l'impôt foncier

La planification de la prochaine réévaluation exige une approche équilibrée et réfléchie afin de veiller à ce que les importantes fluctuations du marché ne créent pas de répercussions ingérables pour les contribuables. Compte tenu de l'effet des droits de douane et des menaces persistantes en matière de commerce, il importe également que l'Ontario maintienne la stabilité de l'évaluation foncière. Par conséquent, le gouvernement continuera de maintenir les valeurs d'évaluation foncière et reportera la réévaluation de l'impôt foncier pour l'année d'imposition 2026, et ce, pour l'intégralité de la province.

Nous continuons de tenir compte des commentaires d'un large éventail d'intervenants, y compris de propriétaires résidentiels et commerciaux, et nous sommes reconnaissants de la collaboration des municipalités en vue d'améliorer le régime d'évaluation et d'imposition foncières. Nous continuons également d'examiner d'autres améliorations axées sur l'abordabilité, la compétitivité des entreprises et la modernisation des outils d'administration. Nous serions heureux de recevoir les commentaires de votre municipalité et du secteur municipal.

Taux utilisés pour calculer les impôts fonciers scolaires

Les taux utilisés pour calculer les impôts fonciers scolaires en 2026 demeureront les mêmes que pour l'année précédente puisque la date d'évaluation sera la même qu'en 2025. Ainsi, le taux utilisé pour le calcul des impôts fonciers scolaires résidentiels demeure à 0,153 %, et la réduction des taux utilisés pour le calcul des impôts fonciers scolaires applicables aux entreprises mise en œuvre en 2021 sera maintenue. Le taux pour le calcul des impôts fonciers scolaires applicables aux entreprises en 2026 pour votre municipalité sont joints.

Les taux d'imposition scolaire applicables aux entreprises pour certains biens dans des municipalités où il est permis de retenir la partie scolaire des paiements tenant lieu d'impôt demeureront aussi aux mêmes taux qu'en 2025.

Rationalisation et intégration des déclarations de l'impôt foncier scolaire

Comme il a été annoncé dans *Perspectives économiques et revue financière de l'Ontario 2025*, la province met en œuvre des mesures visant à simplifier l'administration de l'impôt foncier scolaire et à offrir clarté et uniformité quant au processus de versement. Ces mesures permettront :

- de réduire la production en double de déclarations par les municipalités. Ces dernières communiqueront les renseignements sur l'impôt foncier scolaire au ministère des Finances qui les partagera avec les conseils scolaires et le ministère des Affaires municipales et du Logement pour qu'ils soient intégrés aux Rapports d'information financière.
- d'offrir clarté et uniformité quant aux versements en présentant des définitions pour les « montants prélevés » et les « modifications de l'impôt » et en précisant la façon dont il faut tenir compte des rajustements de l'impôt foncier scolaire en cours d'année dans les paiements d'acomptes.
- d'éliminer les dates limites contradictoires en retirant les renvois à un calendrier distinct de versement de l'impôt foncier scolaire pour les évaluations supplémentaires et omises afin que les dates limites prévues par la *Loi sur l'éducation* s'appliquent uniformément à tous les versements de l'impôt foncier scolaire.

Ensemble, ces changements simplifient la production des déclarations et des versements et réduisent la complexité administrative. Les modifications législatives à la *Loi sur l'éducation* et à la *Loi sur l'évaluation foncière* entreront en vigueur le **1^{er} janvier 2028**.

Répartition des paiements tenant lieu d'impôts au titre de l'impôt foncier scolaire

La province clarifie et simplifie également la façon dont les paiements fédéraux tenant lieu d'impôts au titre de l'impôt foncier scolaire pour les propriétés résidentielles sont répartis entre les municipalités et les conseils scolaires, ce qui permettra à certaines municipalités de conserver un revenu supplémentaire. Une approche rationalisée et transparente à l'administration des paiements tenant lieu d'impôts est mise en œuvre en supprimant et en mettant à jour des renvois désuets dans la réglementation et en permettant aux municipalités de conserver la partie « scolaire » des paiements tenant lieu d'impôts reçus pour tous les immeubles résidentiels du ministère de la Défense nationale comportant des logements. Auparavant, ces montants devaient être versés aux conseils scolaires.

Les modifications administratives et techniques correspondantes au Règl. de l'Ont. 382/98 pris en application de la *Loi de 2001 sur les municipalités* et au Règl. de l'Ont.

121/07 pris en application de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto* entreront en vigueur le **1^{er} Janvier 2026**.

Autres politiques relatives aux impôts fonciers pour 2026

Emprises de chemin de fer

Pour l'année d'imposition 2026, les taux d'impôts fonciers pour les emprises de chemin de fer demeureront les mêmes qu'en 2025.

Sous-catégorie visant les logements locatifs abordables

Comme il a été annoncé dans *Perspectives économiques et revue financière de l'Ontario 2024*, la province offre aux municipalités la possibilité de réduire les taux d'impôt foncier municipaux sur les logements locatifs abordables au moyen de la création d'une sous-catégorie facultative d'imposition foncière.

Des renseignements supplémentaires ont été annoncés dans le *Budget de l'Ontario 2025*. La sous-catégorie offrirait aux municipalités la possibilité de réduire le taux d'impôt foncier municipal pour les logements locatifs abordables, tels qu'ils sont définis dans la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*, d'un maximum de 35 %.

Les biens admissibles pourraient être existants ou nouvellement construits, puisque les municipalités pourraient adopter la sous-catégorie des logements locatifs abordables dans la catégorie des immeubles à logements multiples ou dans la catégorie des nouveaux immeubles à logements multiples, ou les deux.

Si une municipalité adopte à la fois la sous-catégorie des nouveaux immeubles à logements multiples et la sous-catégorie de logements locatifs abordables au sein de la catégorie des nouveaux immeubles à logements multiples, le montant de réduction applicable à la sous-catégorie des logements locatifs abordables pour cette catégorie doit être égal ou supérieur au montant de la réduction applicable à la sous-catégorie des nouveaux immeubles à logements multiples.

La sous-catégorie a été établie à l'article 22.1.1 du Règl. de l'Ont. 282/98 pris en application de la *Loi de 1990 sur l'évaluation foncière*, et le montant de la réduction est prévu à l'article 8.0.0.0.4 du Règl. de l'Ont. 73/03 pris en application de la *Loi de 2001 sur les municipalités* et à l'article 9.5 du Règl. de l'Ont. 121/07 pris en application de la *Loi de 2006 sur la cité de Toronto*.

Seuils applicables aux restrictions

Les municipalités ayant des catégories de biens assujetties à des seuils applicables aux restrictions continueront d'avoir la souplesse d'appliquer une augmentation fiscale municipale à ces catégories qui équivaut à jusqu'à 50 % de toute augmentation appliquée à la catégorie résidentielle. Par exemple, une municipalité qui augmente les impôts résidentiels de 2 % pourrait augmenter les impôts par un maximum de 1 %. Une restriction complète continue de s'appliquer en 2026 aux immeubles à logements multiples dont le ratio fiscal est supérieur à 2,0.

Si vous avez des questions au sujet de ces mises à jour, veuillez communiquer avec Andrea Chow, directrice de la Direction des politiques en matière d'impôt foncier et d'évaluation foncière à Andrea.Chow@ontario.ca ou au 416-303-9287.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Ian Freeman
Sous-ministre adjoint
Division des relations provinciales-municipales en matière de finances

Le comté d' Essex

Taux d'impôt scolaire applicable aux entreprises (ISE) en 2026

Taux d'ISE - Grandes catégories

| Catégorie des biens d'entreprises | Taux ISE 2026 | Taux ISE 2026 – paiement tenant lieu d'impôt |
|--|---------------|--|
| Biens commerciaux | 0,872098% | 1,229514% |
| Biens industriels | 0,880000% | 1,250000% |
| Pipelines | 0,880000% | 1,250000% |
| Lieux d'enfouissement | 0,880000% | 1,122591% |
| Extraction d'agrégats | 0,511000% | 0,511000% |
| Petites entreprises exploitées à la ferme (Biens commerciaux et industriels) | 0,220000% | s.o. |

Taux d'ISE - Catégories facultatives

| Catégorie des biens d'entreprises | Taux ISE 2026 | Taux ISE 2026 – paiement tenant lieu d'impôt |
|-----------------------------------|---------------|--|
| Biens commerciaux résiduels | 0,880000% | 1,250000% |
| Immeubles à bureaux | 0,880000% | 0,980000% |
| Centres commerciaux | 0,872098% | 0,980000% |
| Terrains de stationnement | 0,633473% | 0,633473% |
| Biens industriels résiduels | 0,880000% | 1,250000% |
| Grands ensembles industriels | 0,880000% | 1,250000% |