

Modifications apportées à certaines exonérations du paiement du droit de mutation

La Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (ci-après appelée la « Loi ») prévoit que toute municipalité doit percevoir un droit de mutation sur le transfert de tout immeuble situé sur son territoire.

Par ailleurs, la Loi accorde une exonération du paiement du droit de mutation dans certaines circonstances¹. L'une de celles-ci vise le transfert d'un immeuble effectué entre une personne physique et une personne morale lorsque, immédiatement après le transfert, cette personne physique est propriétaire d'actions du capital-actions de la personne morale qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote. De façon similaire, il y a aussi exonération du paiement du droit de mutation lors du transfert d'un immeuble effectué entre une personne physique et une société lorsque, immédiatement après le transfert, la part de cette personne physique dans les profits ou les pertes de la société est d'au moins 90 %.

De façon corollaire, il peut y avoir exonération du paiement du droit de mutation dans le cas du transfert d'un immeuble effectué par une personne morale ou une société en faveur d'une personne physique si, tout au long de la période de 24 mois qui précède immédiatement le transfert, cette personne physique est propriétaire d'actions du capital-actions de la personne morale qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote ou sa part dans les revenus ou dans les pertes de la société est d'au moins 90 %, selon le cas.

Or, l'application de ces exonérations au transfert d'un immeuble effectué par plusieurs personnes physiques cédantes ou en faveur de plusieurs personnes physiques cessionnaires peut occasionner des enjeux d'interprétation. Des modifications seront donc apportées à la Loi pour encadrer les situations en vertu desquelles une exonération du paiement du droit de mutation est accordée lors du transfert d'un immeuble impliquant plusieurs personnes physiques.

Par ailleurs, d'autres ajustements techniques seront apportés à la Loi de manière à :

- ajuster les règles encadrant les exonérations applicables au transfert d'un immeuble impliquant une société;
- prévoir une exonération pour les personnes physiques ayant acquis, à la suite d'un décès, un immeuble qui appartenait à une société;
- apporter un ajustement de concordance à l'exonération applicable au transfert d'un immeuble qui fera partie d'une exploitation agricole enregistrée.

¹ Les cas d'exonération sont prévus au chapitre III de la Loi.

1. Nouvelles exonérations applicables à certains transferts d'immeubles impliquant plusieurs personnes physiques

□ Nouvelles exonérations applicables au transfert d'un immeuble entre plusieurs personnes physiques et une personne morale

La Loi sera modifiée afin d'introduire une exonération du paiement du droit de mutation au moment du transfert d'un immeuble effectué par un groupe de cédants dont tous les membres sont des personnes physiques à un cessionnaire qui est une personne morale, si, immédiatement après le transfert :

- le groupe de cédants est propriétaire d'actions du capital-actions du cessionnaire qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cessionnaire; et
- chacun des membres du groupe de cédants détient ces actions dans une proportion équivalente à sa quote-part dans l'immeuble immédiatement avant le transfert.

Pour plus de précision, ces conditions devront être respectées tout au long de la période de 24 mois suivant la date du transfert de l'immeuble ou, dans le cas où l'un des cédants décède au cours de la période de 24 mois qui suit la date du transfert de l'immeuble, tout au long de la période qui précède la date du décès du cédant et qui suit la date du transfert.

La Loi sera également modifiée afin d'introduire une exonération du paiement du droit de mutation lorsque le transfert d'un immeuble est effectué par un cédant qui est une personne morale à un groupe de cessionnaires dont tous les membres sont des personnes physiques, si, tout au long de la période de 24 mois qui précède immédiatement le transfert :

- le groupe de cessionnaires est propriétaire d'actions du capital-actions du cédant qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cédant; et
- chacun des membres du groupe de cessionnaires détient ces actions dans une proportion équivalente à sa quote-part dans l'immeuble immédiatement après le transfert.

Toutefois, dans le cas où la personne morale qui cède l'immeuble a été constituée moins de 24 mois avant le transfert de cet immeuble, l'exonération du paiement du droit de mutation sera accordée au moment du transfert si les conditions d'exonération sont satisfaites tout au long de la période qui commence à la date de constitution de la personne morale et qui se termine à la date du transfert.

De manière corrélative, les exonérations du paiement du droit de mutation actuellement applicables lors d'un transfert impliquant une personne physique et une personne morale² ne s'appliqueront dorénavant pas au transfert d'un immeuble effectué par plusieurs personnes physiques cédantes ou en faveur de plusieurs personnes physiques cessionnaires.

² Paragraphes a) et b) de l'alinéa 1 de l'article 19 de la Loi.

■ Mécanisme de divulgation applicable lorsque les conditions d'exonération cessent d'être satisfaites

La Loi prévoit actuellement que le cessionnaire d'un immeuble dont le transfert a été exonéré du paiement du droit de mutation doit aviser la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble lorsque, au cours de la période de 24 mois suivant la date du transfert de l'immeuble ou, dans le cas où le cédant décède au cours de la période de 24 mois qui suit la date du transfert de l'immeuble, à un moment donné compris dans la période qui précède la date du décès du cédant et qui suit la date du transfert, la condition d'exonération ayant trait au pourcentage de droits de vote cesse d'être satisfaite³.

La Loi sera donc modifiée, en y apportant les adaptations nécessaires, de façon que le mécanisme de divulgation actuellement prévu s'applique à la nouvelle exonération applicable au transfert d'un immeuble par un groupe de cédants dont tous les membres sont des personnes physiques à un cessionnaire qui est une personne morale.

■ Exceptions à l'obligation de produire l'avis de divulgation

La Loi sera également modifiée afin d'introduire, dans certaines circonstances, des exceptions à l'obligation de produire l'avis de divulgation applicable lorsque les conditions d'exonération cessent d'être satisfaites dans la période de 24 mois suivant la date de transfert de l'immeuble.

Plus précisément, la Loi sera modifiée afin qu'une personne morale qui est le cessionnaire d'un immeuble dont le transfert a été exonéré du paiement du droit de mutation en vertu de l'exonération relative au transfert d'un immeuble effectué par un groupe de cédants dont tous les membres sont des personnes physiques à un cessionnaire qui est une personne morale ne soit pas tenue au paiement du droit de mutation qui aurait été autrement exigible à l'égard de ce transfert, si, à un moment donné compris dans la période de 24 mois qui suit la date du transfert de l'immeuble, les conditions d'exonération cessent d'être remplies en raison de :

- soit la fusion du cessionnaire avec une ou plusieurs personnes morales pour autant que le groupe de cédants soit propriétaire d'actions du capital-actions de la personne morale issue de cette fusion qui, tout au long de la période qui débute immédiatement après cette fusion et qui se termine 24 mois après la date du transfert de l'immeuble, lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires de cette personne morale et pour autant que chacun des membres du groupe de cédants détienne ces actions dans une proportion équivalente à sa quote-part dans l'immeuble immédiatement avant le transfert;
- soit la dissolution du cessionnaire.

³ Ce mécanisme de divulgation est prévu au deuxième alinéa de l'article 6.1 de la Loi.

❑ Nouvelles exonérations applicables au transfert d'un immeuble entre plusieurs personnes physiques et une société

La Loi sera modifiée afin d'introduire une exonération du paiement du droit de mutation au moment du transfert d'un immeuble effectué par un groupe de cédants dont tous les membres sont des personnes physiques à un cessionnaire qui est une société, si, immédiatement après le transfert :

- la part du groupe de cédants dans les profits ou les pertes du cessionnaire est d'au moins 90 %; et
- la part de chacun des membres du groupe de cédants dans les profits ou les pertes du cessionnaire par rapport à l'ensemble des parts détenues par le groupe de cédants est équivalente à sa quote-part dans l'immeuble immédiatement avant le transfert.

Pour plus de précision, ces conditions devront être respectées tout au long de la période de 24 mois suivant la date du transfert de l'immeuble ou, dans le cas où l'un des cédants décède au cours de la période de 24 mois qui suit la date du transfert de l'immeuble, tout au long de la période qui précède la date du décès du cédant et qui suit la date du transfert.

La Loi sera également modifiée afin d'introduire une exonération du paiement du droit de mutation lorsque le transfert d'un immeuble est effectué par un cédant qui est une société à un groupe de cessionnaires dont tous les membres sont des personnes physiques, si, tout au long de la période de 24 mois qui précède immédiatement le transfert :

- la part du groupe de cessionnaires dans les profits ou les pertes du cédant est d'au moins 90 %; et
- la part de chacun des membres du groupe de cessionnaires dans les profits ou les pertes du cédant par rapport à l'ensemble des parts détenues par le groupe de cessionnaires est équivalente à sa quote-part dans l'immeuble immédiatement après le transfert.

Toutefois, dans le cas où la société qui cède l'immeuble a été constituée moins de 24 mois avant le transfert de cet immeuble, l'exonération du paiement du droit de mutation sera accordée au moment du transfert si les conditions d'exonération sont satisfaites tout au long de la période qui commence à la date de constitution de la société et qui se termine à la date du transfert.

De manière corrélative, les exonérations du paiement du droit de mutation actuellement applicables lors d'un transfert impliquant une personne physique et une société⁴ ne s'appliqueront dorénavant pas au transfert d'un immeuble effectué par plusieurs personnes physiques cédantes ou en faveur de plusieurs personnes physiques cessionnaires.

⁴ Paragraphes a.1) et b.2) de l'alinéa 1 de l'article 19 de la Loi.

■ Mécanisme de divulgation applicable lorsque les conditions d'exonération cessent d'être satisfaites

La Loi prévoit actuellement que le cessionnaire d'un immeuble dont le transfert a été exonéré du paiement du droit de mutation doit aviser la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble lorsque, au cours de la période de 24 mois suivant la date du transfert de l'immeuble ou, dans le cas où le cédant décède au cours de la période de 24 mois qui suit la date du transfert de l'immeuble, à un moment donné compris dans la période qui précède la date du décès du cédant et qui suit la date du transfert, la condition d'exonération ayant trait à la part dans les profits ou les pertes de la société cesse d'être satisfaite.

La Loi sera donc modifiée, en y apportant les adaptations nécessaires, de façon que le mécanisme de divulgation actuellement prévu s'applique à la nouvelle exonération applicable au transfert d'un immeuble par un groupe de cédants dont tous les membres sont des personnes physiques à un cessionnaire qui est une société.

■ Exceptions à l'obligation de produire l'avis de divulgation

La Loi sera également modifiée afin d'introduire des exceptions à l'obligation de produire l'avis de divulgation applicable lorsque les conditions d'exonération cessent d'être satisfaites dans la période de 24 mois suivant la date de transfert de l'immeuble dans certaines circonstances.

Plus précisément, la Loi sera modifiée afin qu'une société qui est le cessionnaire d'un immeuble dont le transfert a été exonéré du paiement du droit de mutation en vertu de l'exonération relative au transfert d'un immeuble effectué par un groupe de cédants dont tous les membres sont des personnes physiques à un cessionnaire qui est une société ne soit pas tenue au paiement du droit de mutation, qui aurait été autrement exigible à l'égard de ce transfert, si, à un moment donné compris dans la période de 24 mois qui suit la date du transfert de l'immeuble, les conditions d'exonération de la société cessent d'être remplies en raison de :

— soit la dissolution du cessionnaire;

— soit la perte de la qualité d'associé du cédant pour une raison fortuite, telle que son décès, l'ouverture d'un régime de protection à son égard ou sa faillite.

□ Date d'application

Ces modifications s'appliqueront au transfert d'un immeuble effectué après le jour de la publication du présent bulletin d'information.

2. Autres ajustements techniques apportés à certaines exonérations

❑ Ajustement apporté aux règles encadrant les exonérations applicables au transfert d'un immeuble impliquant une société

Pour l'application de certaines exonérations prévues dans la Loi⁵, il est prévu que chaque personne, autre que le cédant et le cessionnaire, qui, à un moment quelconque, a, en vertu d'un contrat ou autrement, un droit immédiat ou futur, conditionnel ou non, soit à des actions d'une personne morale, de les acquérir ou d'en contrôler les droits de vote, soit d'obliger une personne morale à racheter, à acquérir ou à annuler des actions de son capital-actions qui appartiennent à d'autres actionnaires, est réputée, à ce moment, avoir exercé ce droit, sauf lorsque le droit ne peut être exercé à ce moment du fait que son exercice est conditionnel au décès, à la faillite ou à l'invalidité permanente d'une personne.

Par ailleurs, lorsque le cessionnaire ou le cédant de l'immeuble transféré est une société, la Loi prévoit qu'il y a lieu, afin de déterminer si la part de la personne physique dans les profits ou les pertes de la société est d'au moins 90 %, d'appliquer les termes du contrat de société alors en vigueur⁶. À cet égard, la Loi ne précise pas s'il faut tenir compte des droits immédiats ou futurs, conditionnels ou non, détenus par les personnes autres que le cédant et le cessionnaire, à l'exception des droits ne pouvant être exercés à ce moment en raison du fait que leur exercice est conditionnel au décès, à la faillite ou à l'invalidité permanente d'une personne.

Afin de clarifier les règles applicables lorsque le cédant ou le cessionnaire de l'immeuble ayant fait l'objet d'un transfert est une société et d'uniformiser ces règles avec celles applicables lorsque le cédant ou le cessionnaire de l'immeuble transféré est une personne morale, la Loi sera modifiée de façon que chaque personne, autre que le cédant et le cessionnaire, qui, à un moment quelconque, a, en vertu d'un contrat ou autrement, un droit immédiat ou futur, conditionnel ou non, soit à des parts dans les profits ou les pertes d'une société, de les acquérir, soit d'obliger une société à racheter, à acquérir ou à annuler des parts dans les profits ou les pertes qui appartiennent à d'autres personnes, soit réputée, à ce moment, avoir exercé ce droit, sauf lorsque le droit ne peut être exercé à ce moment du fait que son exercice est conditionnel au décès, à la faillite ou à l'invalidité permanente d'une personne.

Pour plus de précision, ces règles seront également applicables aux nouvelles exonérations relatives à certains transferts d'immeubles impliquant plusieurs personnes physiques.

■ Date d'application

Cette modification s'appliquera au transfert d'un immeuble effectué après le jour de la publication du présent bulletin d'information.

⁵ Voir le dernier alinéa de l'article 19 ainsi que l'article 4.3 de la Loi.

⁶ Voir le dernier alinéa de l'article 19 de la Loi.

❑ Ajout d'une exonération applicable à l'acquisition par une personne physique, à la suite d'un décès, d'un immeuble appartenant à une société

Sommairement, la Loi prévoit⁷ qu'il y a exonération du paiement du droit de mutation lorsque le transfert d'un immeuble est fait par un cédant qui est une personne morale à un cessionnaire qui est une personne physique si les conditions suivantes sont remplies :

- le cessionnaire acquiert la propriété d'actions du capital-actions du cédant en raison d'un décès à un moment donné au cours de la période de 24 mois qui précède immédiatement le transfert ou, lorsque le cédant est constitué depuis moins de 24 mois à la date du transfert, le cessionnaire acquiert la propriété des actions du capital-actions en raison d'un décès à un moment donné au cours de la période qui commence à la date de la constitution du cédant et qui se termine à la date du transfert;
- immédiatement après le moment donné, le cessionnaire est propriétaire d'actions du capital-actions du cédant qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires;
- le transfert n'est pas visé par une exonération prévue par la Loi⁸.

Or, aucune règle équivalente n'est prévue lorsque le cédant est une société. La Loi sera donc modifiée de façon à y introduire une exonération du paiement du droit de mutation applicable lorsque le cédant d'un immeuble est une société et que le cessionnaire est une personne physique, si les conditions suivantes sont remplies :

- le cessionnaire a acquis des parts dans les profits ou les pertes du cédant en raison d'un décès à un moment donné au cours de la période de 24 mois qui précède immédiatement le transfert, ou, lorsque la société est constituée depuis moins de 24 mois à la date du transfert, le cessionnaire acquiert des parts dans les profits ou les pertes du cédant en raison d'un décès à un moment donné au cours de la période qui commence à la date de la constitution de la société et qui se termine à la date du transfert;
- immédiatement après le moment donné, le cessionnaire est propriétaire d'au moins 90 % des parts dans les profits ou les pertes du cédant;
- le transfert n'est pas visé par une exonération prévue par la Loi⁹.

■ Date d'application

Cette modification s'appliquera au transfert d'un immeuble effectué après le jour de la publication du présent bulletin d'information.

⁷ Art. 19, al. 1, par. b.1).

⁸ Pour plus de précision, il ne doit pas s'agir d'un transfert visé par l'exonération prévue au paragraphe b) du premier alinéa de l'article 19 de la Loi.

⁹ Pour plus de précision, il ne doit pas s'agir d'un transfert visé par l'exonération prévue au paragraphe b.2) du premier alinéa de l'article 19 de la Loi.

❑ **Ajustement de concordance apporté à l'exonération du paiement du droit de mutation applicable au transfert d'un immeuble faisant partie d'une exploitation agricole enregistrée**

La Loi prévoit¹⁰ qu'il y a exonération du paiement du droit de mutation lorsque le cessionnaire déclare que l'immeuble fera partie, dans l'année qui suit l'inscription du transfert, d'une exploitation agricole enregistrée à son nom¹¹.

Or, la Loi prévoit¹² que le cessionnaire d'un immeuble doit déclarer le transfert au moyen :

- d'une réquisition d'inscription sur le registre foncier de l'acte constituant le transfert; ou, à défaut,
- d'un avis de divulgation du transfert de l'immeuble présenté à la municipalité sur le territoire de laquelle il est situé.

Aucune exonération du paiement du droit de mutation n'est prévue lorsque le transfert d'un immeuble qui fera partie d'une exploitation agricole dans l'année suivante est déclaré par avis de divulgation.

La Loi sera donc modifiée de façon que l'exonération du paiement du droit de mutation relative à une exploitation agricole enregistrée soit également accordée lorsque le cessionnaire déclare que l'immeuble fera partie d'une telle exploitation agricole dans l'année qui suit la transmission d'un avis de divulgation.

■ **Date d'application**

Cette modification s'appliquera au transfert d'un immeuble effectué à compter du 18 mars 2016.

Toutefois, dans le cas où un cessionnaire a payé des droits de mutation dans le cadre du transfert d'un immeuble effectué entre le 18 mars 2016 et le jour de la publication du présent bulletin d'information, et que ce transfert remplit désormais les conditions permettant de bénéficier de l'exonération des droits de mutation relative à une exploitation agricole enregistrée, le cessionnaire de l'immeuble ne pourra bénéficier de cette exonération à l'égard du transfert de l'immeuble que s'il présente une demande de remboursement des droits de mutation par écrit, auprès de la municipalité, au plus tard le 31 juillet 2026.

De plus, les intérêts sur le montant qui sera alors remboursé au cessionnaire de l'immeuble ne commenceront à courir qu'à la date de la réception de la demande de remboursement par la municipalité.

Pour toute information concernant ce bulletin d'information, les personnes intéressées peuvent s'adresser au secteur du droit fiscal, de l'optimisation des revenus et des politiques locales et autochtones, à l'adresse courriel secteurdroitfiscalitdelafiscalite@finances.gouv.qc.ca.

Les versions française et anglaise du présent bulletin sont disponibles sur le site Web du ministère des Finances, à l'adresse www.finances.gouv.qc.ca.

¹⁰ Art. 17.1.

¹¹ Conformément à l'article 36.0.1 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation. (RLRQ, chapitre M-14).

¹² Art. 6.