

Canada
Fiscalité

Personnes-ressources

Leader nationale
des taxes indirectes
Janice Roper
604-640-3353

Québec
Robert Demers
514-393-5156

Est du Canada
Michael Matthews
613-751-5310

Toronto
Danny Cisterna
416-601-6362

Doug Myrden
416-601-6197

Prairies
Jason Riche
403-267-1702

Colombie-Britannique
Janice Roper
604-640-3353

Liens connexes

**Taxes indirectes
canadiennes –
Archives**

**Services de fiscalité de
Deloitte**

Taxes indirectes canadiennes Droits sur les mutations immobilières : nouvelles mesures proposées

Le 11 avril 2016 (16-2)

Dans le cadre de son discours sur le budget, le ministre des Finances du Québec a annoncé des mesures concernant l'application des droits sur les mutations pour les immeubles situés au Québec.

Voici un résumé de ces mesures.

Transferts d'immeubles non-inscrits au registre foncier

Actuellement, les droits sur les mutations sont dus au moment de l'inscription du transfert au registre foncier. Ainsi, les transferts d'immeubles qui ne sont pas inscrits au registre foncier n'entraînent pas le paiement des droits de mutation.

Les mesures budgétaires proposées visent donc, notamment, les situations dans lesquelles intervient un prête-nom qui demeure, aux fins du registre foncier, le propriétaire de l'immeuble, même si le titre de propriété légal a été transféré.

Les mesures proposent qu'à compter du 18 mars 2016 :

- les droits de mutation seront exigibles à compter de la date du transfert d'un immeuble;
- le cessionnaire sera responsable de divulguer à la municipalité concernée, le transfert de l'immeuble dans les 90 jours suivant la date du transfert de l'immeuble; les droits de mutation résultant du transfert seront payables dans les 30 jours suivant l'envoi du compte au cessionnaire;
- le cessionnaire sera tenu de payer un droit supplétif égal à 150 % du droit de mutation dû à l'égard du transfert s'il ne produit pas l'avis de divulgation à la municipalité à l'intérieur du délai requis.

Le cessionnaire d'un immeuble qui ne produira pas l'avis à la municipalité concernée dans le délai requis pourra se prévaloir de la politique de divulgation volontaire de Revenu Québec. Dans ce cas, Revenu Québec pourra renoncer à une partie du droit supplétif correspondant à un maximum d'un sixième de celui-ci.

Transferts d'immeubles impliquant une personne physique et une personne morale et transferts entre deux personnes morales étroitement liées

Précision relative au critère de détention d'un pourcentage d'actions émises

Dans le but d'éviter toute interprétation et d'assurer une homogénéité dans l'interprétation à donner aux expressions :

- «*au moins 90 % des actions de son capital-actions, émises et ayant plein droit de vote*»;
- «*au moins 90 % des actions émises, ayant plein droit de vote, du capital-actions*»;
- «*au moins 90 % des actions émises ayant plein droit de vote*»,

le pourcentage prévu à ces expressions dans le cadre de transferts d'immeubles impliquant une personne physique et une personne morale et de transferts entre deux personnes morales étroitement liées doit s'établir, à compter du 18 mars 2016, en calculant le nombre de votes rattachés aux actions du capital-actions de la personne morale.

Obligation de maintien de la condition d'exonération / Période de 24 mois

Les mesures budgétaires prévoient une obligation applicable à compter du 18 mars 2016, du maintien de la condition d'exonération pendant une période minimale de 24 mois avant ou suivant le transfert, selon le cas.

Transfert d'un immeuble par un cédant qui est une personne physique en faveur d'une personne morale

Dans le cas où, au cours de la période de 24 mois suivant la date du transfert de l'immeuble ayant permis à un cessionnaire (personne morale) de bénéficier de l'exonération du paiement du droit de mutation, la condition d'exonération ayant trait au pourcentage de droits de vote cessera d'être satisfaite, le cessionnaire sera tenu au paiement du droit de mutation qui aurait été dû par suite du transfert si l'exonération n'avait pas été applicable à la date où, pour la première fois au cours de cette période, la condition d'exonération aura cessé d'être satisfaite.

Transfert d'un immeuble par un cédant qui est une personne morale en faveur d'une personne physique

Dans le cas où la personne morale qui a cédé l'immeuble à une personne physique aura 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 la condition d'exonération est satisfaite de la date de la constitution de la personne morale jusqu'au moment précédant immédiatement le transfert.

Mécanisme de divulgation applicable lorsque la condition d'exonération cesse d'être satisfaite

En raison des modifications proposées, à compter du 18 mars 2016, le cessionnaire d'un immeuble dont le transfert a été exonéré du paiement du droit de mutation, doit aviser la municipalité lorsque, au cours de la période de 24 mois suivant la date du transfert de l'immeuble, la condition d'exonération ayant trait au pourcentage de droits de vote cesse d'être satisfaite.

L'avis de divulgation devra être produit à la municipalité dans les 90 jours suivant la date à laquelle la condition d'exonération aura cessé d'être satisfaite. Les droits de mutation résultant de la cessation du respect de la condition d'exonération seront payables dans les 30 jours de l'envoi du compte au cessionnaire.

Le cessionnaire sera tenu de payer un droit supplétif égal à 150 % du droit de mutation dû à l'égard du transfert s'il ne produit pas l'avis de divulgation à la municipalité à l'intérieur du délai requis.

Divulgation volontaire auprès de Revenu Québec

Le cessionnaire d'un immeuble qui ne produira pas l'avis à la municipalité concernée dans le délai requis pourra se prévaloir de la politique de divulgation volontaire de Revenu Québec. Dans ce cas, Revenu Québec pourra renoncer à une partie du droit supplétif correspondant à un maximum d'un sixième de celui-ci.

Transfert d'un immeuble entre des ex-conjoints de fait

Une exonération du paiement du droit de mutation sera introduite, applicable à compter du 18 mars 2016, lorsque le transfert d'un immeuble est effectué entre des ex-conjoints de fait dans les douze mois suivant la date où ils ont cessé d'être des conjoints en raison de l'échec de leur union.

Exemption de droits accordée à certaines organisations internationales gouvernementales

Des modifications, applicables de façon déclaratoire, seront apportées pour prévoir qu'un cessionnaire, qui est une organisation internationale gouvernementale qui a conclu une entente avec le gouvernement relativement à son établissement au Québec, est exonéré du paiement du droit de mutation et du droit supplétif à l'égard du transfert d'un immeuble.

Pour obtenir des renseignements additionnels, veuillez consulter le [discours sur le budget 2016-2017](#).

Si vous avez besoin de précisions ou d'informations additionnelles ou si vous souhaitez déterminer l'application des règles mentionnées précédemment à votre situation particulière, n'hésitez pas à consulter un fiscaliste de Deloitte de votre région.

France Tousignant, Montréal

Michel Lagrange, Montréal

**Nous vous invitons à télécharger notre
application mobile**

Téléchargez Deloitte tax@hand

iOS

Android

BlackBerry

Accueil | Avis juridique | Confidentialité

La Tour Deloitte
1190 avenue des Canadiens-de-Montréal, bureau 500
Montréal, Québec H3B 0M7 Canada

© Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. et ses sociétés affiliées.

Ce document est publié par Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. à l'intention des clients et amis du Cabinet et ne doit pas remplacer les conseils judicieux d'un professionnel. Aucune mesure ne devrait être prise sans avoir consulté préalablement un spécialiste. Vous utilisez le présent document à vos propres risques.

Deloitte, l'un des cabinets de services professionnels les plus importants au Canada, offre des services dans les domaines de la certification, de la fiscalité, de la consultation et des conseils financiers. Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois de l'Ontario, est le cabinet membre canadien de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte désigne une ou plusieurs entités parmi Deloitte Touche Tohmatsu Limited, société fermée à responsabilité limitée par garanties du Royaume-Uni, ainsi que son réseau de cabinets membres dont chacun constitue une entité juridique distincte et indépendante. Pour obtenir une description détaillée de la structure juridique de Deloitte Touche Tohmatsu Limited et de ses sociétés membres, voir www.deloitte.com/ca/apropos.

www.deloitte.ca

 **Fils de nouvelles RSS Deloitte**

Si vous ne voulez pas recevoir d'autres messages électroniques commerciaux de Deloitte à l'avenir, veuillez envoyer ce courriel à l'adresse unsubscribe@deloitte.ca.

Veuillez ajouter « @deloitte.ca » à votre liste d'expéditeurs autorisés afin d'assurer la livraison à votre boîte de réception et de visualiser les images.