

27 FÉVRIER 2019

Les exonérations en matière de droits de mutation pour les sociétés de personnes font maintenant l'objet d'un projet de loi

Auteurs : [Anthony Arquin](#), [Marie-Emmanuelle Vaillancourt](#) et [Agnès Pignoly](#)

Le Gouvernement du Québec vient d'apporter plus de certitude lorsqu'une société de personnes (soit une société en commandite, une société en nom collectif ou une société en participation) prend part au transfert d'un immeuble au Québec.

Le projet de loi n° 13 intitulé *Loi modifiant la Loi sur les impôts, la Loi sur la taxe de vente du Québec et d'autres dispositions législatives* (le « Projet ») a été déposé à l'Assemblée nationale le 26 février 2019. Le Projet modifie notamment la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (RLRQ, c. D-15.1) (la « Loi ») pour y incorporer l'exonération du paiement de droits de mutation pour les transferts impliquant des sociétés de personnes dans des circonstances similaires à celles déjà prévues pour les personnes morales. Le Projet fait suite à la publication du Bulletin d'information 2017-14 par le ministère des Finances du Québec le 20 décembre 2017.

Le Projet élargit les exonérations relatives aux personnes morales étroitement liées aux sociétés de personnes de façon à ce qu'un transfert d'immeuble entre deux sociétés de personnes ou entre une société de personnes et une personne morale puisse être exonéré lorsque certaines conditions sont respectées.

Pour les fins d'application de l'exonération (qui repose sur un critère de détention de 90% des droits de vote), les parts de la société de personnes sont réputées être des actions votantes et chaque associé est réputé détenir un nombre d'actions proportionnel à sa participation dans les profits et les pertes de la société de personnes. Comme c'est déjà le cas pour les personnes morales, des entités séparées par plusieurs niveaux de détention peuvent ne pas être considérées comme étroitement liées et il est donc important que les transferts entre de telles entités fassent l'objet d'une analyse minutieuse afin de s'assurer qu'il y a exonération.

Le Projet prévoit également l'exonération du paiement des droits de mutation pour les transferts d'immeubles entre les personnes suivantes :

- le cessionnaire est une société de personnes, et le cédant est une personne physique qui détient, immédiatement après le transfert, une part d'au moins 90 % des revenus ou pertes du cessionnaire
- le cédant est une société de personnes, et le cessionnaire est une personne physique qui détenait, pendant les 24 mois précédant le transfert (ou depuis la constitution du cédant s'il a été constitué il y a moins de 24 mois), une part d'au moins 90 % des revenus ou pertes du cédant.

Le Projet prévoit également pour les sociétés de personnes, comme c'est déjà le cas pour les personnes morales :

- l'obligation de maintenir la condition d'exonération ayant trait au pourcentage de revenus ou de pertes pendant les 24 mois suivant le transfert de l'immeuble
- un mécanisme de divulgation obligatoire lorsque la condition d'exonération cesse d'être satisfaite durant cette période de 24 mois
- des exceptions à l'obligation de divulgation lorsque la part dans les revenus ou les pertes de la société de personnes devient inférieure à 90 % dans certains cas de dissolution, ou de perte de qualité d'associé pour une raison fortuite (décès, incapacité, faillite).

Tel qu'anticipé, ces nouvelles dispositions s'appliquent à l'égard des transferts d'immeubles effectués après le 20 décembre 2017. Le Projet sera bien reçu par les propriétaires fonciers, car il assure un traitement fiscal neutre et équitable, indépendant de la structure légale de détention choisie.

On peut regretter qu'aucune exonération additionnelle n'ait été prévue lorsqu'une fiducie prend part au transfert d'un immeuble, sauf dans les cas très restreints prévus actuellement dans la Loi.

Personnes-ressources : [Anthony Arquin](#) et [Marie-Emmanuelle Vaillancourt](#)

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.