17 DÉCEMBRE 2019

Augmentation des droits de mutation à Montréal

Auteurs : Anthony Arquin et Sylvie Samson

La Ville de Montréal vient d'adopter un règlement qui aura pour effet d'augmenter les droits de mutation payable à Montréal pour les transactions excédant 2 000 000 $ à compter du 1er janvier 2020.

La ville ajoute une nouvelle tranche de base d'imposition pour les transferts d'immeubles excédant 2 000 000 $ et a fixé à 3 % (au lieu du 2,5 % actuel) le taux marginal applicable au calcul du droit de mutation à cette tranche.

Au Québec, le transfert d'un immeuble, notamment par vente, aux termes d'un bail d'une durée de plus de 40 ans ou par emphytéose, donne lieu à l'imposition d'un droit de mutation.

Chaque municipalité de la province de Québec doit percevoir un droit de mutation sur les transferts d'immeubles situés sur son territoire. Ce droit, payable par le cessionnaire à la municipalité, est dû à compter de la date de l'inscription du transfert.

La base d'imposition du droit de mutation est le plus élevé parmi les montants suivants :

- le montant de la contrepartie fourni pour le transfert de l'immeuble
- le montant de la contrepartie stipulé dans l'acte de transfert de l'immeuble
- le montant de la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert.

Le droit de mutation sur les transferts d'immeubles situés sur le territoire de la Ville de Montréal seulement, sera, à compter du 1er janvier 2020, calculé de la façon suivante :

Base d'imposition	Taux
Sur la tranche qui n'excède pas 51 700 $	0,5 %
Sur la tranche qui excède 51 700 $ sans excéder 258 600 $	1,0 %
Sur la tranche qui excède 258 600 $ sans excéder 517 100 $	1,5 %
Sur la tranche qui excède 517 100 $ sans excéder 1 034 200 $	2,0 %
Sur la tranche qui excède 1 034 200 $ sans excéder 2 000 000 $	2,5 %
Sur la tranche qui excède 2 000 000 $	3,0 %

À titre d'exemple, la « taxe de bienvenue » résultant du transfert d'un immeuble situé dans la Ville de Montréal dont la base d'imposition est de 50 000 000 $ serait maintenant calculée de la façon suivante à compter du 1er janvier 2020 :

51 700 $ x 0,5 %	258,50 $
206 900 $ x 1,0 %	+ 2 069,00 $
258 500 $ x 1,5 %	+ 3 877,50 $
517 100 $ x 2,0 %	+ 10 342,00 $
965 800 $ x 2,5 %	+ 24 145,00 $
48 000 000 $ x 3,0 % *	+ 1 440 000,00 $
	1 480 692,00 $

* Au lieu de 1 200 000 $ avant le 1er janvier 2020 (à un taux de 2,5 %).

Nous vous invitons donc à considérer vos transactions prévues pour les prochaines semaines à la lumière de cette nouvelle tranche de base d'imposition.

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.

© 2024 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.