22 NOVEMBRE 2016

# Projet de loi n° 112 : modifications importantes des droits sur les mutations immobilières

Auteurs : Anthony Arquin, Elias Benhamou, Marie-Emmanuelle Vaillancourt et Fred Purkey

Le budget 2016-2017 (« le Budget ») déposé le 17 mars 2016 par le ministre des Finances, Carlos Leitão, prévoyait des modifications importantes à la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, qui s'appliquent à l'égard de tous les transferts d'immeubles dans la province de Québec effectués à compter du 18 mars 2016.

Le projet de loi n° 112 intitulé *Loi donnant suite principalement à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 17 mars 2016* qui introduit le texte législatif tant attendu, a été déposé le 15 novembre 2016 à l'Assemblée nationale. La plupart des modifications proposées sont conformes aux changements annoncés par le Budget.

En vertu des anciennes règles, le droit de mutation était dû seulement à compter de l'inscription au registre foncier du transfert d'un immeuble. Les nouvelles règles ont introduit une réforme importante à ce régime, puisque les droits de mutation sont désormais dus dès la date de transfert d'un immeuble, sans égard à l'inscription ou non du transfert au registre foncier.

Le projet de loi n° 112 prévoit également un resserrement des exonérations au paiement des droits de mutation. Plusieurs exonérations (telles qu'un transfert d'immeuble entre deux compagnies étroitement liées) reposaient précédemment sur la satisfaction d'un test de détention de 90 % des actions votantes ou de 90 % de la juste valeur marchande des actions. Les nouvelles règles prévoient désormais:

- un test unique de détention de 90 % des votes rattachés aux actions émises, pouvant être exercés « *en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires* ». Le nouveau test diffère des anciennes règles, qui considéraient le nombre d'actions votantes sans tenir compte du nombre de voix rattachées à chaque action; et
- l'obligation de satisfaire à la condition d'exonération pendant les 24 mois suivant le transfert de l'immeuble.

Ces critères sont plus contraignants que ceux prévus par les anciennes règles applicables aux transferts effectués avant le 18 mars 2016.

Finalement, les nouvelles règles établissent un mécanisme de divulgation obligatoire pour permettre aux municipalités de percevoir les droits de mutation applicables lorsque:

- l'acte de transfert d'un immeuble n'est pas inscrit au registre foncier; ou
- la condition d'exonération ayant trait à la détention de 90 % des votes cesse d'être satisfaite dans la période de 24 mois suivant le transfert exonéré d'un immeuble.

Les nouvelles règles n'incluent pas d'exonérations pour les transferts par une société en nom collectif ou en commandite ou en faveur de celle-ci. Ces règles ne s'appliquent ni aux transferts d'actions (sous réserve de la restriction pendant 24 mois mentionnée ci-dessus) ni à des intérêts dans des sociétés en nom collectif ou en commandite ou dans des fiducies.

Les nouvelles règles introduisent également des modifications correspondantes à la *Loi sur les impôts*. Le cessionnaire d'un immeuble qui ne produit pas l'avis de divulgation obligatoire susmentionné dans un délai de 90 jours suivant un transfert sera tenu de payer un droit supplétif égal à 150 % du droit de mutation dû à l'égard du transfert de l'immeuble, plus des intérêts de retard. Ce droit supplétif est payable

dans les 30 jours suivant l'envoi d'un avis de cotisation. Il est à noter que les transferts exonérés effectués avant le 18 mars 2016 restent soumis aux règles d'acquisition de contrôle.

Les nouvelles règles demeures sujettes à des modifications jusqu'à ce que le projet de loi n° 112 soit adopté par l'Assemblée nationale du Québec.

Personnes-ressources : Gregory G. Southam, Elias Benhamou, Marie-Emmanuelle Vaillancourt et Anthony Arquin

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.