21 DÉCEMBRE 2017

Exonérations du droit de mutation au Québec pour les sociétés de personnes

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

Le ministère des Finances du Québec a publié le 20 décembre 2017 le *Bulletin d'information 2017-14* (le « Bulletin »). Le Bulletin comble une lacune de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (la « Loi »), soit l'absence d'exonération du paiement du droit de mutation lorsqu'une société de personnes prenait part au transfert d'un immeuble au Québec.

Le Bulletin annonce que la Loi sera modifiée afin d'accorder l'exonération du paiement du droit de mutation aux sociétés de personnes (soit les sociétés en commandite, les sociétés en nom collectif et les sociétés en participation) dans des circonstances similaires à celles prévues pour les personnes morales.

Ces modifications s'appliquent au transfert d'un immeuble effectué au Québec à compter du 21 décembre 2017.

Les nouvelles exonérations visent les transferts d'immeuble 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;
- lorsque le cédant et le cessionnaire sont deux sociétés de personnes ou une société de personnes et une personne morale, les exonérations devraient être similaires à celles applicables aux personnes morales étroitement liées, avec les adaptations nécessaires afin d'appliquer le test de 90 % aux revenus ou pertes de la société de personnes.

De la même manière que le régime actuel applicable aux personnes morales, la Loi devrait prévoir :

- 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 pendant cette période de 24 mois;
- des exceptions à l'obligation de divulgation obligatoire lorsque la part dans les revenus ou les pertes de la société de personnes devient inférieure à 90 % dans certains cas de dissolution, de fusion ou de perte de qualité d'associé pour une raison fortuite (décès, inaptitude, faillite).

Cette annonce sera assurément bien reçue par les propriétaires fonciers, car elle assure un traitement fiscal neutre et équitable, indépendant de la structure légale de détention choisie.

Les nouvelles exonérations ne semblent toutefois pas trouver application lorsqu'une fiducie prend part au transfert d'un immeuble, sauf dans les cas très restreints prévus actuellement dans la Loi.

Personnes-ressources : Elias Benhamou 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.

© 2025 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.