



CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Avocats

S. E. N. C. R. L.

Droits sur les mutations immobilières : Des modifications pas nécessairement bienvenues !

Par Me Mélissa Dionne

514 354-3645, poste 248

mdionne@cpavocats.ca

Toute municipalité doit percevoir un droit sur le transfert des immeubles de son territoire. Ce droit, communément appelé « Taxe de Bienvenue » en raison de son instigateur l'ancien ministre Jean Bienvenue, est prévu à la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (la « Loi ») et se chiffre rapidement à plusieurs milliers de dollars par transaction. Il y a donc un intérêt à analyser si la transaction peut être exonérée du paiement de cette taxe.

Modifications rétroactives au 18 mars 2016

Lors du dépôt de son budget 2016-2017, le Gouvernement du Québec a annoncé des modifications importantes à la *Loi* visant le resserrement des dispositions accordant une exonération du paiement des droits de mutation. L'un des cas d'exonération avait fait l'objet d'un précédent article et nous sommes heureux de constater que le gouvernement viendra préciser la *Loi* pour que le seuil de détention de 90 % des votes, soit établi en calculant le nombre de votes et non pas le nombre d'actions, confirmant ainsi notre interprétation. <http://www.crochetiere-petrin.qc.ca/articles/506/85/L-exoneration-du-paiement-des-droits-de-mutation> .

Cependant, les modifications annoncées ont aussi pour conséquence d'abroger les cas d'exonération reposant sur une détention d'actions représentant au moins 90 % de la juste valeur marchande des actions en circulation des personnes morales qui transigent. De plus, l'exonération basée sur la détention de 90 % des votes au moment de la transaction s'étend maintenant à la période des 24 mois précédant la transaction. Par exemple, il ne sera plus possible d'émettre des actions de contrôle à un actionnaire la veille d'une transaction, pour s'exonérer du paiement des droits de mutation.

De plus, les dispositions en question auront un effet rétroactif et viseront les transactions d'immeubles ayant eu lieu depuis le 18 mars dernier. Selon ce qui a

été annoncé, un droit supplétif égal à 150 % du droit de mutation s'appliquera aux défallants, le cas échéant, en plus des intérêts applicables.

Prudence

Au 1^{er} avril 2016, le texte de *Loi* ayant valeur officielle n'avait toujours pas été amendé. D'ici à ce que ces mesures se reflètent dans la *Loi*, nous vous suggérons la prudence et souhaitons « la bienvenue » aux nouveaux propriétaires fonciers !

-30-