

18 MARS 2016

Budget du Québec 2016-2017 : modifications importantes des droits sur les mutations immobilières

Auteurs : [Anthony Arquin](#), [Elias Benhamou](#), [Marie-Emmanuelle Vaillancourt](#) et Fred Purkey

Le budget 2016-2017 déposé le 17 mars 2016 par le ministre des Finances Carlos Leitão prévoit des modifications importantes à la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (la « Loi »). **Bien que ces modifications s'appliquent à l'égard du transfert d'un immeuble au Québec effectué à compter du 18 mars 2016, aucun projet de loi n'a été déposé et les contribuables doivent pour l'instant s'en remettre aux explications succinctes fournies avec le budget.**

Avant le dépôt du budget, la Loi prévoyait que le droit de mutation était dû seulement à compter de l'inscription au registre foncier de l'acte constatant le transfert d'un immeuble. Le budget annonce une réforme importante à ce régime puisque le droit de mutation sera désormais dû dès la date de transfert d'un immeuble, sans égard à l'inscription ou non de l'acte de transfert au registre foncier.

Le budget prévoit également un resserrement des exonérations prévues par la Loi, dont plusieurs reposent sur la satisfaction d'un test de détention de 90% des actions ayant droit de vote ou de 90 % de la juste valeur marchande des actions. Le budget prévoit désormais :

- un test unique de 90 % du nombre de votes rattachés aux actions émises; et
- l'obligation de satisfaire à cette condition d'exonération pendant les 24 mois suivant le transfert de l'immeuble et, dans le cas d'un transfert entre une personne morale et une personne physique, pendant les 24 mois avant le transfert. Ce critère est plus contraignant que la restriction actuelle portant sur les acquisitions de contrôle.

Finalement, le budget annonce l'établissement d'un mécanisme de divulgation obligatoire 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 % du nombre de votes cesse d'être satisfaite dans les 24 mois suivant le transfert d'un immeuble.

Le cessionnaire d'un immeuble qui ne produit pas son avis de divulgation obligatoire dans un délai de 90 jours 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.

Assurément, la publication d'un projet de loi permettra de mieux cerner la portée exacte des modifications annoncées.

Personnes-ressources : [Neal H. Armstrong](#), [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.