

DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Madame,
Monsieur,

Conformément à l'article 2 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, toute municipalité **doit** percevoir un droit sur le transfert de tout immeuble situé sur son territoire (droit de mutation). Or, suite à l'adoption, le 8 février 2017, de la *Loi donnant suite principalement à des mesures fiscales annoncées à l'occasion du discours sur le budget du 17 mars 2016*, **le paiement des droits de mutation est maintenant exigible à compter du transfert de l'immeuble, sans égard à l'inscription ou non de l'acte au Registre foncier.**

Suivant la loi, lorsque le transfert n'est pas inscrit au registre foncier, l'acquéreur doit, au plus tard le 90^e jour suivant la date du transfert, produire à la MRC (qui agit, à l'égard du territoire non organisé, comme une municipalité locale) un avis de divulgation du transfert de l'immeuble contenant les renseignements que l'on retrouve au document ci-joint, accompagné des documents qui y sont mentionnés.

À défaut de produire cet avis de divulgation, l'acquéreur sera tenu de payer au ministre du Revenu un droit supplétif égal à 150 % du droit de mutation exigible, en plus des intérêts.

Vous trouverez ci-joint l'avis de divulgation devant être complété et nous être retourné, accompagné d'une copie authentique de l'acte notarié en minute ou d'une copie de l'acte sous seing privé (contrat de vente) dans les délais prévus à la loi (au plus tard 90 jours suivant la date du transfert).

Subséquemment, la MRC aura l'obligation de percevoir les droits de mutation afférents à ce transfert de propriété auprès du cessionnaire. Une facture vous sera acheminée en conséquence par le prochain courrier.

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à contacter madame Caroline Hémond au (418) 589-9594 poste 234 ou à consulter notre site web au www.mrcmanicouagan.qc.ca.

Nous vous remercions pour votre compréhension.

Divulgence des transferts d'immeubles non inscrits au registre foncier

Numéro matricule de la propriété :

Numéro de dossier :

Identification du cédant (vendeur)

Personne physique

Nom :	Prénom :
Adresse de résidence principale	N° civique, rue :
	Ville :
	Province, code postal :

Organisme, personne morale, société de personnes, coopérative, association ou fiducie

Nom :	NEQ :
Adresse du siège social	N° civique, rue :
	Ville :
	Province, code postal :
Personne autorisée à agir en son nom	Nom et prénom :
	Adresse :

Identification du cessionnaire (acheteur)

Personne physique

Nom :	Prénom :
Adresse de résidence principale	N° civique, rue :
	Ville :
	Province, code postal :
Adresse où peut être transmis le compte (si elle diffère de l'adresse de la résidence) :	N° civique, rue :
	Ville :
	Province, code postal :

Organisme, personne morale, société de personnes, coopérative, association ou fiducie

Nom :	NEQ :
Adresse du siège social	N° civique, rue :
	Ville :
	Province, code postal :
Personne autorisée à agir en son nom	Nom et prénom :
	Adresse :

Identification de la propriété et autres renseignements relatifs au transfert

Adresse de l'immeuble visé (s'il y a lieu)	N° civique, rue :
	Ville :
	Province, code postal :
Numéro de lot (s'il y a lieu) :	
Date du transfert :	
Propriétaire apparent mentionné dans le dernier acte inscrit au Registre foncier, le cas échéant :	Nom :
Professionnel concerné dans le transfert de l'immeuble	Nom et prénom :
	Adresse :

Autres informations – article 9 – Loi concernant les droits sur les mutations immobilières

Montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble selon le cédant et le cessionnaire :	Montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire (Note 1) : _____ \$
Bâtiment(s) : _____ \$	S'il y a lieu, la portion de cette base visée au 3 ^e alinéa de l'article 4 (Note 2) : _____ \$
Meubles et équipements : _____ \$	
Total : _____ \$	
Montant du droit de mutation : _____ \$	S'il y a lieu, l'un des articles 17 à 20 en vertu duquel le cessionnaire est exonéré du paiement du droit de mutation (Note 3) : _____

L'avis de divulgation doit être accompagné d'une copie authentique de l'acte notarié en minute ou d'une copie de l'acte sous seing privé (contrat de vente) constatant le transfert de l'immeuble.

Les renseignements contenus dans l'avis seront transmis par la MRC au ministre du Revenu afin de permettre l'identification du ou des cessionnaires de l'immeuble n'ayant pas divulgué le transfert de celui-ci.

Consentement de divulgation

☐ J'autorise tous les départements de la MRC de Manicouagan à utiliser l'information inscrite dans le présent avis.

Signature du cessionnaire (acheteur)

Signature : _____ Date : _____

NOTE 1 Base d'imposition

La base d'imposition correspond au montant le plus élevé parmi les trois montants suivants :

- › Le montant réellement payé pour le transfert de l'immeuble (n'incluant pas la TPS et la TVQ)
- › Le montant de la contrepartie¹ stipulé pour le transfert de l'immeuble (généralement, il s'agit du montant inscrit dans l'acte de vente)
- › Le montant de la valeur marchande au moment du transfert de l'immeuble (valeur inscrite au rôle d'évaluation multipliée par le facteur comparatif de l'exercice correspondant à la date de transfert).

¹ Sont notamment considérés comme une contrepartie, l'un ou l'autre des éléments suivants :

- la valeur de tout bien fourni à l'occasion du transfert;
- le prix indiqué dans le contrat;
- les privilèges, les hypothèques et les autres charges gravant l'immeuble.

NOTE 2 Loi concernant les droits sur les mutations immobilières, article 4, 3e alinéa :

Si le transfert est fait pour partie à un cessionnaire (acquéreur) qui est exonéré du droit de mutation et pour partie à un autre cessionnaire (acquéreur) qui ne l'est pas, ce dernier n'est tenu au paiement du droit de mutation que sur la portion de la base d'imposition qui correspond à la partie du transfert qui lui est faite. Donc, si certains acquéreurs sont exonérés des droits de mutation, il faut diviser la base d'imposition par le nombre total d'acquéreurs afin de trouver la portion de la base d'imposition attribuable à chacun. Ensuite, on additionne la portion de la base d'imposition de chaque acquéreur qui n'est pas exonéré.

NOTE 3 Loi concernant les droits sur les mutations immobilières, articles 17 à 20 :

Exonération

17. Il y a exonération du paiement du droit de mutation dans les cas suivants :

- a) lorsque le cessionnaire est un organisme public;
- a.1) lorsque le cédant et le cessionnaire sont des organismes de bienfaisance enregistrés pour l'application de la Loi sur les impôts (chapitre I-3);
- a.2) lorsque le cessionnaire est un organisme international gouvernemental visé à l'une des annexes A et B du Règlement sur les exemptions fiscales consenties à certains organismes internationaux gouvernementaux ainsi qu'à certains de leurs employés et membres de leur famille (chapitre A-6.002, r. 3);
- b) lorsqu'un immeuble acquis par une municipalité en vertu de la Loi sur les immeubles industriels municipaux (chapitre I-0.1) est cédé par cette municipalité en vertu des articles 6, 11 ou 12 de cette loi ou d'une disposition législative visant les mêmes fins;
- c) lorsqu'un immeuble est cédé à des fins industrielles, ou à des fins industrielles et commerciales, par un cédant qui est une personne morale de droit public créée par une loi du Parlement et à qui cette loi impose l'obligation de faire rapport annuellement soit au ministre du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation, soit au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire;
- d) (paragraphe abrogé);
- e) lorsque l'immeuble transféré en est un visé à l'article 8 de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1); ou
- f) lorsque l'immeuble est transféré par une municipalité, une municipalité régionale de comté, une commission scolaire ou une fabrique à un cessionnaire qui l'avait antérieurement cédé à titre gratuit à cette municipalité, municipalité régionale de comté, commission scolaire ou fabrique;
- g) lorsque, en vertu de l'un des articles 66, 67 et 68 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1), l'immeuble n'est pas porté au rôle ou qu'il est exempt de toute taxe foncière, municipale ou scolaire en vertu du paragraphe 7° de l'article 204 de cette loi.

17.1. Il y a exonération du paiement du droit de mutation lorsque le cessionnaire déclare que l'immeuble fera partie, dans l'année qui suit l'inscription du transfert, d'une exploitation agricole enregistrée à son nom conformément à un règlement pris en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (chapitre M-14).

Si, à l'expiration du délai, la municipalité n'a pas reçu la preuve que l'immeuble est devenu partie d'une exploitation visée au premier alinéa ou si l'immeuble fait l'objet d'un autre transfert avant que la municipalité ne reçoive cette preuve, le cessionnaire qui a invoqué l'exonération devient tenu au paiement du droit de mutation, dont le montant est accru de celui des intérêts calculés au taux visé à l'article 11 depuis la date de l'inscription du transfert jusqu'au paiement du capital. Le compte visé à cet article qui est alors transmis au débiteur doit informer celui-ci du montant des intérêts courus à la date de l'établissement du compte et de la façon de calculer le montant à ajouter pour chaque jour complet postérieur à cette date et antérieur au paiement du capital.

18. Il y a exonération du paiement du droit de mutation lorsque l'entreprise du cessionnaire consiste dans le prêt d'argent assorti de sûretés réelles et que les conditions suivantes ont été remplies :

- a) le transfert d'un immeuble au cessionnaire doit résulter de l'exercice d'une prise en paiement ou avoir été fait de toute autre manière dans le but soit d'éteindre une dette assortie de la sûreté réelle, soit d'assurer la protection d'une telle sûreté ou d'une créance;
- b) le cessionnaire ne doit pas être une personne liée au cédant au sens de l'article 19 de la Loi sur les impôts (chapitre I-3); et
- c) le cessionnaire ne doit pas avoir acquis l'immeuble à la suite d'une ou de plusieurs opérations faites principalement dans le but d'éviter ou d'éluder le paiement du droit de mutation.

19. Il y a exonération du paiement du droit de mutation dans les cas suivants:

- a) le transfert est fait par un cédant qui est une personne physique à un cessionnaire qui est une personne morale si, immédiatement après le transfert, le cédant est propriétaire d'actions du capital-actions du cessionnaire qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cessionnaire;
- a.1) le transfert est fait par un cédant qui est une personne physique à un cessionnaire qui est une société si, immédiatement après le transfert, la part du cédant dans les profits ou les pertes du cessionnaire est d'au moins 90 %;
- b) le transfert est fait par un cédant qui est une personne morale à un cessionnaire qui est une personne physique si, tout au long de la période de 24 mois qui précède immédiatement le transfert, ou lorsque la personne morale est constituée depuis moins de 24 mois à la date du transfert, tout au long de la période qui commence à la date de constitution de la personne morale et qui se termine à la date du transfert, le cessionnaire est propriétaire d'actions du capital-actions du cédant qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cédant;
- b.1) le transfert est fait par un cédant qui est une personne morale à un cessionnaire qui est une personne physique si, à la fois:
 - i. le paragraphe b ne s'applique pas à l'égard du transfert;
 - ii. à un moment donné au cours de la période visée au paragraphe b, le cessionnaire acquiert la propriété d'actions du capital-actions du cédant en raison d'un décès;
 - iii. immédiatement après le moment donné, le cessionnaire est propriétaire d'actions du capital-actions du cédant qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cédant;
- b.2) le transfert est fait par un cédant qui est une société à un cessionnaire qui est une personne physique si, tout au long de la période de 24 mois qui précède immédiatement le transfert, ou lorsque la société est constituée depuis moins de 24 mois à la date du transfert, tout au long de la période qui commence à la date de constitution de la société et qui se termine à la date du transfert, la part du cessionnaire dans les profits ou les pertes du cédant est d'au moins 90 %;
- c) le cessionnaire est une nouvelle personne morale issue de la fusion de plusieurs personnes morales;
- d) le transfert est effectué entre deux personnes morales étroitement liées ;
- e) f) (paragraphe abrogé);
- g) le transfert est fait par un cédant qui est une personne morale à but non lucratif à un cessionnaire qui est une personne morale à but non lucratif lorsque 90 % des membres de l'une de ces personnes morales sont, au moment du transfert, membres de l'autre.

Pour l'application du paragraphe d du premier alinéa, une personne morale est étroitement liée à une personne morale donnée si, au moment du transfert, la personne morale donnée, une filiale déterminée de la personne morale donnée, une personne morale dont la personne morale donnée est une filiale déterminée, une filiale déterminée d'une personne morale dont la personne morale est une filiale déterminée ou une pluralité de telles personnes morales ou filiales est propriétaire d'actions du capital-actions de la personne morale qui lui confèrent au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires de la personne morale. Pour l'application du deuxième alinéa, est une filiale déterminée d'une personne morale au moment du transfert une autre personne morale dont les actions du capital-actions appartenant, à ce moment, à la personne morale confèrent à cette dernière au moins 90 % des droits de vote pouvant être exercés en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires de l'autre personne morale. Pour l'application du paragraphe d du premier alinéa et des deuxième et troisième alinéas, une société est réputée, au moment du transfert, une personne morale dont l'ensemble des actions comportant un droit de vote pouvant être exercé en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires de la personne morale appartiennent à chaque associé de la société dans une proportion égale à la part, à ce moment, de l'associé dans les profits ou les pertes de la société.

Pour l'application du présent article, les règles suivantes s'appliquent :

- a) chaque personne, autre que le cédant et le cessionnaire, qui, à un moment quelconque, a, en vertu d'un contrat ou autrement, un droit immédiat ou futur, conditionnel ou non, soit à des actions d'une personne morale, de les acquérir ou d'en contrôler les droits de vote, soit d'obliger une personne morale à racheter, à acquérir ou à annuler des actions de son capital-actions qui appartiennent à d'autres actionnaires, est réputée, à ce moment, avoir exercé ce droit, sauf lorsque le droit ne peut être exercé à ce moment du fait que son exercice est conditionnel au décès, à la faillite ou à l'invalidité permanente d'une personne;
- b) la part d'un associé dans les profits ou les pertes d'une société, au moment du transfert, est déterminée en fonction des termes du contrat de société qui est applicable à ce moment.

19.1. Un droit supplétif au droit de mutation peut être imposé à une personne morale qui est un cessionnaire visé à l'article 19, dans les circonstances prévues à l'article 1129.29 de la Loi sur les impôts (chapitre I-3).

Toutefois, le droit supplétif ne peut être imposé lorsque, volontairement, le cessionnaire visé au premier alinéa paie à la municipalité, avant que le droit supplétif ne devienne exigible, le droit de mutation qui aurait été payable si l'article 19 n'avait pas été applicable. Dans ce cas, les intérêts prévus au premier alinéa de l'article 11 s'ajoutent au montant du droit de mutation, le cas échéant, comme si un compte avait été expédié le trentième jour suivant la réception des documents visés au premier alinéa de l'article 10.

20. Il y a exonération du paiement du droit de mutation dans les cas suivants :

- a) le montant de la base d'imposition est inférieur à 5 000 \$;
- b) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble à une personne morale alors que le cédant est une fiducie qui a été constituée dans le seul but d'acquérir et de détenir temporairement l'immeuble jusqu'à ce que cette personne morale soit constituée;
- c) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble par un cédant, qui est une personne physique ou une fiducie, à un cessionnaire qui est une fiducie, lorsque celle-ci est établie au bénéfice exclusif du cédant;
- d) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble en ligne directe, ascendante ou descendante, entre conjoints ou à un cessionnaire qui est le conjoint du fils, de la fille, du père ou de la mère du cédant ou qui est le fils, la fille, le père ou la mère du conjoint du cédant;
- d.1) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble entre ex-conjoints de fait ou à un cessionnaire qui est l'ex-conjoint de fait du fils, de la fille, du père ou de la mère du cédant ou qui est le fils, la fille, le père ou la mère de l'ex-conjoint de fait du cédant, si ce transfert survient dans les 12 mois qui suivent la date où ils ont commencé à vivre séparés en raison de l'échec de leur union;
- e) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble par un cédant qui est une personne physique à un cessionnaire qui est une fiducie, lorsque le cédant et la personne au bénéfice de laquelle la fiducie est établie sont la même personne ou des personnes liées entre elles au sens de l'un des paragraphes d et d.1;
- e.1) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble par une fiducie à la personne physique au bénéfice de laquelle la fiducie est établie, lorsque cette personne et celle qui a cédé l'immeuble à la fiducie sont la même personne ou des personnes liées entre elles au sens de l'un des paragraphes d et d.1;
- f) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble à un cessionnaire qui a assuré un prêt hypothécaire, lorsque ce transfert est effectué du créancier hypothécaire à l'assureur en vertu d'une clause de la police d'assurance stipulant que le paiement de l'indemnité, advenant la défaillance du débiteur, est conditionnel à ce transfert;
- g) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble à un cessionnaire qui reprend le droit de propriété de son immeuble en conséquence d'une réserve de propriété en sa faveur;
- h) l'acte est relatif au transfert d'un immeuble à une coopérative d'habitation, alors que le cédant est une fédération de coopératives d'habitation ou un organisme sans but lucratif qui a acquis l'immeuble dans le seul but de le transférer à la coopérative d'habitation.

Pour l'application du paragraphe d du premier alinéa, on entend par « conjoints », outre les époux et conjoints unis civilement, deux personnes de sexe différent ou de même sexe qui, à la date du transfert, vivent maritalement l'une avec l'autre et qui ont vécu maritalement l'une avec l'autre tout au long d'une période de 12 mois se terminant avant la date du transfert ou sont les père et mère d'un même enfant. Deux personnes de sexe différent ou de même sexe qui vivaient maritalement l'une avec l'autre à un moment quelconque avant la date du transfert sont réputées vivre maritalement l'une avec l'autre à cette date, sauf si elles vivent séparées à cette date en raison de l'échec de leur union et si cette séparation s'est poursuivie durant une période d'au moins 90 jours qui comprend cette date.

L'exonération prévue au paragraphe d du premier alinéa ne s'applique pas à un transfert fait à un descendant lorsque le cédant a acquis l'immeuble, soit d'un descendant en ligne directe, soit d'une fiducie qui a acquis l'immeuble d'un tel descendant, et que le cédant n'a pas conservé la propriété de l'immeuble pendant au moins deux ans après cette acquisition, sauf si le transfert résulte du décès du cédant ou si l'immeuble est cédé à la personne ou à la fiducie de qui il a été acquis.

Pour l'application du paragraphe d.1 du premier alinéa, on entend par « ex-conjoints de fait » deux personnes de sexe différent ou de même sexe qui ont vécu maritalement l'une avec l'autre tout au long d'une période de 12 mois se terminant avant la date du transfert ou qui sont les père et mère d'un même enfant et qui vivent séparés à la date du transfert en raison de l'échec de leur union, si cette séparation s'est poursuivie durant une période d'au moins 90 jours.