

## **DROITS DE MUTATION**

### Introduction

Depuis 1976, les Municipalités ont le droit de percevoir une taxe à l'occasion d'un transfert d'immeuble. Il s'agit des droits de mutation que le public a convenu d'appeler, avec ironie, seule vengeance du contribuable, *taxe de bienvenue*.

### Nature des droits de mutation

Les droits de mutation sont définis par la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, (ci-après LDMI), comme une créance municipale sur le transfert de tout immeuble situé sur le territoire d'une Municipalité. Elle est calculée en fonction de la plus élevée des valeurs suivantes :

- 1) la contrepartie réelle fournie pour le transfert
- 2) celle inscrite au contrat de transfert
- 3) la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert.

Il faut noter que le transfert taxé peut être autre chose qu'une vente, tel l'échange, la donation, la location pour une période de plus de 40 ans, certains cas de partage successoraux ou autres. Le tout est sujet aux exonérations prévues aux articles 17 à 20 de la loi. Cette taxe se calcule selon le tableau suivant :

| Contrepartie      | %    | \$         | Exemple : vente à 300 000\$ |
|-------------------|------|------------|-----------------------------|
| 0 à 50 000\$      | 0,5% | 250,00\$   | 250,00\$                    |
| 50 à 250 000\$    | 1%   | 2 000,00\$ | 1 % X 200 000\$= 2000,00\$  |
| 250 000\$ et plus | 1,5% |            | 1,5% X 50 000\$= 750,00\$   |
|                   |      |            | TOTAL : 3 000,00\$          |

En vertu de l'article 2 de la LDMI, l'obligation de percevoir le droit de mutation incombe à la Municipalité.

### Règle générale

C'est l'acquéreur de l'immeuble transféré qui est d'abord tenu au paiement du droit de mutation à la Municipalité. S'il y a plusieurs acheteurs, ils sont solidairement tenus au paiement.

Exceptions : Le vendeur peut être tenu solidairement au paiement du droit de mutation avec l'acheteur si la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble est supérieure à ce qui est annoncé dans l'acte de transfert. Le vendeur est également tenu avec l'acheteur au droit de mutation dans l'éventualité où il fait des déclarations fausses ou trompeuses ou participe, consent ou acquiesce à leur énonciation dans un document présenté à l'officier de la publicité des droits ou tente d'éviter l'observation de la LDMI ou le paiement du droit de mutation.

Par exception à la règle générale, si les droits ne sont pas payés et que l'immeuble est de nouveau transféré, le droit de mutation dû en raison d'un transfert antérieur peut être exigé de toute personne qui devient propriétaire de l'immeuble subséquent.

Le contrat constatant le transfert doit être inclus avec la réquisition d'inscription au registre foncier et doit, aux termes de la LDMI, contenir des renseignements obligatoires, dont la contrepartie pour le transfert de l'immeuble et le montant du droit de mutation. Dans les quinze (15) jours qui suivent leur publication, l'officier de la publicité des droits fait parvenir à la Municipalité copie des réquisitions concernant les

immeubles sur son territoire, afin que la Municipalité puisse utiliser cette information pour voir à la perception de la taxe.

### **Perception**

Le droit de mutation est exigible à compter du trente et unième jour suivant l'envoi d'un compte à cet effet par la Municipalité. Le droit de mutation porte intérêt à compter de ce jour au taux alors en vigueur pour les intérêts sur les arriérés de taxes.

Le droit de mutation, au même titre que d'autres créances municipales, bénéficie du caractère prioritaire attaché à telle créance en vertu du *Code civil* et est donc garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble du débiteur et sur l'immeuble faisant l'objet d'un transfert, si ce n'est pas le même. Le droit de mutation est, pour l'application des dispositions relatives à la vente sous l'autorité d'une municipalité d'un immeuble pour défaut de paiement de taxes, assimilé à une taxe municipale imposée sur l'immeuble faisant l'objet du transfert. À compter du jour où le droit de mutation est exigible, son recouvrement se fait de la manière prévue pour les poursuites en recouvrement de taxes, selon les articles pertinents applicables du *Code municipal* ou de la *Loi sur les cités et villes*.

Le droit de mutation se prescrit par trois ans à compter de la publication du transfert au registre foncier. Cette prescription ne s'applique pas à une créance résultant de quelque déclaration frauduleuse ou équivalente à fraude.

### **Exonérations**

Outre les exonérations prévues pour les transferts impliquant un organisme public, une ferme, un boisé ou une mine détaillés à l'article 17 LDMI, il y a également exonération du paiement du droit de mutation lorsque les conditions prévues à l'article 18 LDMI ont été remplies, *i.e.* :

- que le transfert résulte de l'exercice d'une prise en paiement par un prêteur qualifié  
**et**
- que l'acquéreur n'est pas lié au vendeur au sens de la *Loi sur les impôts*, plus particulièrement de l'article 19 de ladite loi, **ou**
- que l'acquéreur n'a pas acquis l'immeuble à la suite d'une ou de plusieurs opérations faites dans le but d'éviter le paiement du droit de mutation.

Il y a également exonération dans les cas sommairement décrits comme suit :

- le transfert entre une personne physique et une compagnie, dans les cas où l'acheteur ou le vendeur détient 90 % des actions de l'autre
- le transfert suite à une fusion ou entre personnes morales étroitement liées
- le cas où le montant de la contrepartie est inférieur à 5 000\$
- un certain nombre d'autres cas d'exonération comme les transferts entre fiducies et personnes physiques, les transferts entre conjoints, et certains transferts impliquant des coopératives d'habitation et certains organismes sans but lucratif. Ces exonérations sont décrites aux articles 18, 19 et 20 de la loi.

### **Mode de contestation**

Outre la contestation d'une éventuelle action en perception des droits de mutation par la Municipalité pour un des motifs d'exonération prévus par la loi, il est possible de poursuivre à la division des petites créances de la Cour du Québec pour obtenir le remboursement de la partie du droit de mutation qui aurait été payée en trop et ce, dans les quatre-vingt-dix jours suivant le trente et unième jour de l'envoi du compte. Comme toute matière de taxation, la loi prévoit l'obligation de payer la somme même au cas où l'on conteste la cotisation. Si la contestation est retenue par le tribunal, le remboursement par la Municipalité des sommes payées portera intérêt au taux en vigueur pour les intérêts sur les arriérés de taxes.

**Le présent document est un aide-mémoire seulement et ne remplace pas l'opinion de votre avocat.**

*P.S.: La majorité de nos aide-mémoires est disponible gratuitement : [www.lgra.ca](http://www.lgra.ca)*

**© Lalonde Geraghty Riendeau, Avocats S.P.A., 2008**