

7 février 2018

Droit de mutation : nouvelles exonérations lorsqu'une société de personnes prend part au transfert d'un immeuble

*Certaines réorganisations corporatives permettent un transfert d'immeuble sans le paiement des droits de mutation. Généralement, il y a une exonération du paiement du droit de mutation lorsque, entre autres, le vendeur (le « **cédant** ») ou l'acquéreur (le « **cessionnaire** ») d'un immeuble est une personne morale (une compagnie, si on préfère) et que certaines conditions sont satisfaites, comme la propriété d'actions du capital-actions de la personne morale conférant au moins 90 % des droits de vote. Toutefois, il n'existait jusqu'à récemment aucune exonération du paiement du droit de mutation applicable lorsqu'une **société de personnes** (société en nom collectif ou société en commandite) prend part au transfert d'un immeuble.*

Les transferts d'immeubles effectués à compter du 21 décembre 2017 feront l'objet d'une exonération du paiement du droit de mutation lorsqu'une société de personnes prend part au transfert dans des circonstances similaires à celles prévues pour une personne morale. Sommairement, cette modification aura pour effet d'accorder une exonération du paiement du droit de mutation au moment où une société de personnes prend part au transfert d'un immeuble, si le pourcentage d'un associé de la société de personnes dans les re-

venus ou dans les pertes de la société de personnes est d'au moins 90 %.

Personne physique à la société de personnes. Une exonération du paiement du droit de mutation sera disponible au moment du transfert d'un immeuble effectué par un cédant qui est une personne physique à un cessionnaire qui est une société de personnes si, immédiatement après le transfert, la part du cédant dans les revenus ou dans les pertes de la société de personnes est d'au moins 90 %.



Martin Lord, M. Fisc., TEP
514 393-4041
mlord@rsslex.com

M^e Lord est l'associé responsable du service de fiscalité du cabinet

Nos infolettres visent à attirer votre attention sur des sujets juridiques d'actualité qui, nous le croyons, peuvent intéresser le public. En aucun cas, elles ne doivent être considérées comme des opinions juridiques. Leur seul objectif est d'attirer l'attention des lecteurs sur des questions d'intérêt et/ou de nouveaux développements en matière de droit. © RSS 2018. Il est interdit de reproduire, de mémoriser sur un système d'extraction de données ou de transmettre, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique ou mécanique, photocopie, enregistrement ou autre, tout ou partie de la présente publication, à moins que la source soit clairement identifiée par écrit sur la publication elle-même.



Société de personnes à la personne physique. Une exonération du paiement du droit de mutation sera aussi accordée lorsque le transfert d'un immeuble est effectué par un cédant qui est une société de personnes à un cessionnaire qui est une personne physique si, tout au long de la période de 24 mois qui précède immédiatement le transfert, la part de la personne physique dans les revenus ou dans les pertes de la société de personnes est d'au moins 90 %. Une règle d'allégement est prévue lorsque la société de personnes a été constituée moins de 24 mois avant le transfert de cet immeuble.

Personne morale et la société de personnes. L'exonération du paiement du droit de mutation relative aux personnes morales étroitement liées s'appliquera lorsque le transfert d'un immeuble est effectué par un cédant ou un cessionnaire qui est une société de personnes, en faisant les adaptations nécessaires. La condition d'exonération ayant trait à la propriété d'actions conférant un pourcentage des droits de vote sera remplacée par une condition ayant trait au pourcentage dans les revenus ou dans les pertes de la société de personnes.

Perte du bénéfice de l'exonération — Période de 24 mois. Le cessionnaire d'un immeuble à l'égard duquel une société de personnes prend part et ayant bénéficié d'une exonération du paiement du droit de mutation devra aviser la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble lorsque, au cours de la période de 24 mois suivant la date du transfert de l'immeuble, la condition d'exonération cesse d'être satisfaite. Sans entrer dans les détails, il y aura des exceptions à l'obligation de produire l'avis de divulgation applicable en raison de (i) la dissolution du cessionnaire ou du cédant (ii) la perte de la qualité d'associé du cédant pour une raison fortuite comme le décès de celui-ci, l'ouverture d'un régime de protection à son égard ou sa faillite ou (iii) certains cas de fusions de la personne morale ayant pris part au transfert de l'immeuble.

Vous préparez une transaction immobilière et vous croyez que cette exemption pourrait s'appliquer à votre cas? N'hésitez pas à communiquer avec l'auteur de ce texte pour obtenir des renseignements plus détaillés.

