



FULLER LANDAU

Impôt Cible®

VOLUME IV • NUMÉRO 12

www.fullerlandau.com

Été 2006

Planification pour le transfert d'un immeuble à une compagnie Les droits de mutation

Selon la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (ci-après la « Loi »), toute municipalité doit percevoir un droit de mutation communément appelé « la taxe de bienvenue » lors du transfert d'un immeuble situé sur son territoire, calculé en fonction de la base d'imposition qui est la plus élevée parmi les montants suivants :

1. le montant de la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble;
2. le montant de la contrepartie stipulée pour le transfert de l'immeuble; et
3. le montant de la valeur marchande de l'immeuble au moment de son transfert.

Les droits de mutation sont calculés de la façon suivante :

1. 0,5 % sur la tranche de la base d'imposition qui n'excède pas 50 000 \$;
2. 1 % sur la tranche qui excède 50 000 \$ sans excéder 250 000 \$; et
3. 1,5 % sur la tranche qui excède 250 000 \$.

Toutefois, le transfert d'un immeuble peut être exonéré du paiement des droits de mutation si les conditions spécifiques de la Loi sont respectées.

Les dispositions de la Loi prévoient diverses situations d'exonération du paiement du droit de mutation, mais notre discussion se concentre sur la situation suivante qui a fait l'objet d'interprétation par les tribunaux :

- *Le transfert d'un immeuble par une personne physique (le cédant) à une personne morale (le cessionnaire) dont au moins 90 % des actions de son*

capital-actions, émises et ayant plein droit de vote, sont la propriété du cédant immédiatement après le transfert.

L'expression « une personne physique » se limite-elle à une seule personne physique?

Les tribunaux ont décidé que cette situation d'exonération des droits de mutation n'est pas limitée seulement à une seule personne physique mais qu'elle peut s'appliquer lors d'un transfert à une personne morale par plusieurs personnes physiques d'un immeuble dont elles sont propriétaires indivis, lorsque au moins 90 % des actions émises et ayant plein droit de vote sont la propriété du même groupe de personnes physiques, immédiatement après le transfert.

Cette conclusion est basée sur l'article 54 de la *Loi d'interprétation* qui prévoit que « *le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes chaque fois que le contexte se prête à cette extension. Le nombre pluriel peut ne s'appliquer qu'à une seule personne ou qu'à un seul objet si le contexte s'y prête.* »

Définition de « personne morale »

L'expression « personne morale » est limitée seulement aux sociétés ayant un capital-actions. Or, les sociétés de personnes étant constituées en parts sociales, elles ne constituent pas des personnes morales au sens de la Loi.

En conséquence, l'exonération décrite ci-dessus ne s'appliquera pas au transfert, par un ou plusieurs associés, d'un immeuble à une société de personnes dont ils sont propriétaires.



Conclusion

Nous avons survolé brièvement une situation d'exonération des droits de mutation, mais la Loi prévoit d'autres situations tel que le transfert d'un immeuble entre deux sociétés étroitement liées.

Il est alors important d'évaluer l'impact des droits de mutation lors d'un transfert d'un immeuble dans le cadre d'une réorganisation fiscale, et de planifier cette transaction immobilière judicieusement afin que les situations d'exonération du paiement du droit de mutation prévues dans la Loi reçoivent application.

Impôt éclair

EST-CE QUE LES NUMÉROS D'IDENTIFICATION TPS DE VOS FOURNISSEURS SONT VALIDES?

Vous pouvez dorénavant valider un numéro d'inscription au fichier de la TPS/TVH sur le site Web de l'Agence du Revenu du Canada, www.cra-arc.gc.ca, en cliquant sur l'icône « TPS/TVH » qui apparaît sous la rubrique « Entreprises », puis en cliquant sur l'icône « Registre de la TPS/TVH » et en suivant les instructions. De plus, prenez note que vous pouvez imprimer ces validations qui pourront servir de preuve dans vos dossiers.

Les faits saillants de ce bulletin sont présentés en termes généraux et ne peuvent être appliqués sans tenir compte des circonstances pertinentes. Le cabinet fournira sur demande des renseignements additionnels et est à l'entière disposition des clients ou de leurs avocats afin de discuter les effets de ce sujet dans des cas spécifiques.

Fuller Landau SENCRL

1010, rue De La Gauchetière Ouest
Bureau 200
Montréal (Québec)
H3B 2N2
T (514) 875-2865
F (514) 866-0247

www.fullerlandau.com

Fuller Landau LLP

151, rue Bloor Ouest
12e étage
Toronto (Ontario)
M5S 1S4
T (416) 645-6500
F (416) 645-6501

Membres du Service de la fiscalité

Ernest Furt, CA	Poste 306	efurt@fullerlandau.com	Stephen Pasquale, CA	Poste 6510	spasquale@fullerlandau.com
Nick Moraitis, CA	Poste 304	nmoraitis@fullerlandau.com	Gordon Jessup, CA	Poste 6508	gjessup@fullerlandau.com
Stanley Clamen, CA	Poste 303	sclamen@fullerlandau.com	Michael Stevens, CA	Poste 6548	mstevens@fullerlandau.com
Roger Plaisance, CA	Poste 368	rplaisance@fullerlandau.com	Peter Weissman, CA	Poste 6560	pweissman@fullerlandau.com
			Bali Gaikwad, CGA, CPA	Poste 6556	bgaikwad@fullerlandau.com
			W. Shawn Davitt, CA, LLB	Poste 6586	sdavitt@fullerlandau.com
			David Carolin, CA	Poste 6572	dcarolin@fullerlandau.com