



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

DATE : LE 13 SEPTEMBRE 2010

OBJET : **DROIT SUPPLÉTIF ET PRÊTE-NOM**
N/📁 : **09-008138-001**

La présente est pour faire suite à la demande de ***** que vous nous avez transmise le ***** concernant l'objet mentionné ci-dessus.

FAITS

Les faits relatifs à la demande se résument comme suit :

- Le ***** , un immeuble situé dans la ville de ***** a été vendu par une société, ci-après désignée « Société 1 », à une autre société, ci-après désignée « Société 2 », en vertu d'un contrat de vente notarié, ci-après désigné « Acte de vente ».
- Au moment de la vente, Société 1 et Société 2 étaient contrôlées par une même société, qui était leur unique actionnaire.
- L'Acte de vente mentionne que la vente est exonérée du droit de mutation en vertu du paragraphe *d* du premier alinéa de l'article 19 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (L.R.Q., c. D-15.1), ci-après désignée « LDMI ».
- Le même jour que la vente, soit le ***** , un contrat sous seing privé a été conclu entre Société 2 et ***** , ci-après désigné « Particulier A », ***** , ci-après désignée « Fiducie A », ***** , ci-après désigné « Particulier B », et ***** , ci-après désignée « Fiducie B ». Ce contrat, ci-après désigné le « Contrat de prête-nom », mentionne notamment que Société 2 « a agi en fiducie » dans l'Acte de vente relativement à l'acquisition de l'immeuble pour le bénéfice de Fiducie A et de Fiducie B, dans une proportion de 50 % pour chacune d'elles, et

que Société 2 agira comme fiduciaire de Fiducie A et de Fiducie B, les vrais propriétaires de l'immeuble.

- L'immeuble visé par l'Acte de vente n'a jamais été inclus aux états financiers de Société 2, et les revenus en provenant ont été déclarés par Fiducie A et Fiducie B dans leurs déclarations de revenus conformément au Contrat de prête-nom.
- Plus tard dans la même année, le contrôle de Société 2 a été acquis par un groupe de personnes composé de Particulier A et de Particulier B.

QUESTIONS

Le demandeur désire savoir si Société 2 est assujettie au droit supplétif prévu à l'article 1129.29 de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », ou si, au contraire, elle n'est pas assujettie à ce droit en raison du Contrat de prête-nom qui serait opposable au Ministère. De plus, dans le cas où l'article 1129.29 de la LI serait inapplicable, le demandeur désire savoir si la règle générale anti-évitement prévue aux articles 1079.9 à 1079.16 de la LI peut être appliquée aux transactions décrites aux présentes, ou encore si Revenu Québec pourrait transmettre à la ville de ***** les informations qui lui permettraient d'assujettir la vente au droit de mutation prévu par la LDMI.

OPINION

L'article 1129.29 de la LI prévoit que lorsque le contrôle d'une société est acquis dans les 24 mois suivant le transfert à celle-ci d'un immeuble, que ce transfert a fait l'objet d'une exonération du paiement du droit de mutation en vertu de l'article 19 de la LDMI, et que ce transfert a été fait en prévision de cette acquisition de contrôle, un droit supplétif égal à 125 % du montant du droit de mutation qui aurait été autrement exigible doit être payé par cette société.

Comme il est mentionné dans la lettre d'interprétation n° 09-006213, ce droit supplétif, prévu à l'article 1129.29 de la LI, est une règle anti-évitement qui vise à préserver l'intégrité de la LDMI, en contrant les planifications ayant pour but d'éviter le paiement du droit de mutation exigible par ailleurs. La lettre n° 09-006213 mentionne également que les dispositions de la LI concernant le droit supplétif doivent s'inspirer des particularités législatives inhérentes au droit de mutation lui-même. Ceci est logique

puisque le droit supplétif constitue, comme l'indique son appellation, un régime qui supplée au régime du droit de mutation établi par la LDMI.

Or, le fonctionnement du régime du droit de mutation est basé sur le régime de la publicité des droits immobiliers prévu par le Code civil du Québec. Ainsi, pour pouvoir inscrire le transfert d'un immeuble au registre foncier, les parties à l'acte doivent produire une réquisition d'inscription indiquant notamment le montant du droit de mutation, et l'officier de la publicité des droits doit transmettre à la municipalité concernée une copie de cette réquisition, laquelle lui permettra de réclamer le droit de mutation. Par ailleurs, certaines situations d'exonération du droit de mutation sont prévues, notamment lorsque le cessionnaire de l'immeuble est une société, sous réserve du droit supplétif dans les circonstances prévues à l'article 1129.29 de la LI; la disposition de la LDMI en vertu de laquelle le cessionnaire se considère exonéré du droit de mutation doit également être mentionnée dans la réquisition d'inscription.

Dans ce contexte, les conditions de l'article 1129.29 de la LI doivent être appliquées en fonction de la situation déclarée par les parties dans la réquisition d'inscription prévue par la LDMI et servant à l'établissement du droit de mutation. Tenir compte d'une situation autre que celle déclarée par les parties au transfert de l'immeuble aux fins d'appliquer l'article 1129.29 de la LI équivaldrait à faire fi de la complémentarité qui existe entre le régime du droit de mutation et celui du droit supplétif et à priver cet article de son effet utile, puisque le cessionnaire de l'immeuble pourrait alors éluder à la fois le paiement du droit de mutation et le paiement du droit supplétif.

En conclusion, nous sommes d'avis que Société 2 ne peut s'opposer au paiement du droit supplétif au motif qu'elle n'est pas le véritable propriétaire de l'immeuble en vertu du Contrat de prête-nom. De plus, sur la base des faits exposés précédemment, nous sommes d'avis que toutes les conditions d'application de l'article 1129.29 de la LI sont remplies et que Société 2 doit conséquemment payer le droit supplétif.

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de répondre aux autres questions soulevées par la demande.