



Québec, le 6 avril 2017

Objet : Droits sur les mutations immobilières –
Date du transfert d'un immeuble et dissolution
N/Réf. : 17-036900-001

*****,

Nous donnons suite par la présente à votre demande d'interprétation *****. Celle-ci traite principalement du maintien ou non de la condition d'exonération (pour une période de 24 mois suivant la date d'un transfert exonéré) prévue au deuxième alinéa de l'article 4.1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (RLRQ, chapitre D-15.1), ci-après désignée « LDMI », dans la situation soumise ainsi que de la détermination de la date du transfert d'un immeuble.

LES FAITS SOUMIS

La société B est détenue à 100 % par la société A. La société B est liquidée dans la société A. Au cours de la liquidation, la société B transfère un immeuble à la société A.

VOS QUESTIONS

Tout d'abord, vous désirez savoir si le transfert de l'immeuble entre la société B et la société A est réputé avoir eu lieu à la date du début de la liquidation de la société B.

Ensuite, vous vous interrogez quant à la nécessité d'attendre 24 mois suivant la date du transfert de l'immeuble de la société B à la société A avant de dissoudre la société B, et ce, afin de s'assurer de maintenir la condition d'exonération (pour une période de 24 mois suivant la date du transfert exonéré) et ainsi éviter l'application d'un droit de mutation.

NOTRE INTERPRÉTATION

Date du transfert d'un immeuble

La date du transfert de l'immeuble entre la société B et la société A n'est pas nécessairement identique à la date du début de la liquidation de la société B.

Pour déterminer la date du transfert d'un immeuble, il faut généralement se référer aux règles traitant des obligations prévues au Code civil du Québec, ci-après désigné « CCQ ». Ces règles sont essentiellement basées sur le principe du consensualisme où, en l'absence de modification conventionnelle, le droit de propriété passe à l'acquéreur dès l'instant où il y a rencontre des volontés¹.

Par ailleurs, dans le cadre de la liquidation d'une filiale dans sa société mère, il peut être utile de consulter, le cas échéant, la convention de liquidation ainsi que l'acte constatant le transfert de l'immeuble entre la filiale et sa société mère. Ces documents peuvent contenir diverses clauses (en lien notamment avec la possession et les répartitions) pouvant aider à établir la date du transfert d'un immeuble.

Maintien de la condition d'exonération et dissolution de la société

Dans la mesure où la dissolution de la société B subvient dans la période de 24 mois suivant la date du transfert de l'immeuble entre la société B et la société A, la condition d'exonération prévue au deuxième alinéa de l'article 4.1 de la LDMI et à l'article 4.2 de la LDMI ne sera pas considérée comme ayant été maintenue².

De ce fait, un avis de divulgation devra être produit par la société A et un droit de mutation devra être payé par cette dernière selon l'article 6.1 de la LDMI. De plus, dans la mesure où cet avis de divulgation n'est pas produit dans le délai prévu à ce même article, un droit supplétif pourra être exigé de la société A selon l'article 1129.33.0.4 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3).

Veillez agréer, *****, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Direction de l'interprétation relative
aux entreprises

¹ Voir notamment les articles 1385, 1433 et 1453 du CCQ.

² En vertu du droit corporatif, il n'y a aucun maintien de l'existence juridique de la société B à la suite de sa dissolution.