



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 8 JUIN 2018

OBJET : **DROIT SUPPLÉTIF – VENTE D'UN IMMEUBLE SUIVI DE LA VENTE
DES ACTIONS DU CÉDANT**
N/RÉF. : 18-041704-001

Nous donnons suite par la présente à la demande d'interprétation que vous nous avez transmise concernant l'objet mentionné ci-dessus. Les deux situations soumises seront analysées successivement.

SITUATION #1

I- FAITS

- En avril 20X1, M. X transfère un immeuble à ***** (Société 1) dont il détient 100 % des actions. Ce transfert bénéficie de l'exonération prévue au paragraphe *a* du premier alinéa de l'article 19 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (RLRQ, chapitre D-15.1), ci-après désignée « LDMI ».
- En juin 20X1, Société 1 vend l'immeuble à un tiers. Ce dernier paie le droit de mutation à l'égard de ce transfert.
- En septembre 20X1, M. X vend la totalité des actions qu'il détient dans Société 1 à un tiers.
- Société 1 ne transmet pas l'avis de divulgation prévu par le deuxième alinéa de l'article 6.1 de la LDMI à la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble.

II- QUESTION

Eu égard aux faits soumis dans la situation #1, vous désirez savoir s'il est justifié d'appliquer l'article 1129.33.0.4 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », afin d'imposer un droit supplétif à Société 1.

III- INTERPRÉTATION

L'introduction d'une obligation de maintien de la condition d'exonération relative au pourcentage de droits de vote pour une période minimale de 24 mois suivant la date du transfert d'un immeuble ayant permis au cessionnaire de bénéficier d'une exonération du paiement du droit de mutation a pour objectif d'assurer l'intégrité de la LDMI.

À cet effet, le premier alinéa de l'article 4.1 de la LDMI prévoit une obligation de maintien de la condition d'exonération pour une période minimale de 24 mois suivant la date du transfert d'un immeuble ayant fait l'objet d'une exonération du paiement du droit de mutation en vertu du paragraphe *a* de l'article 19 de la LDMI.

Au cours de la période de 24 mois suivant ledit transfert, le pourcentage de droits de vote que le cédant peut exercer en toute circonstance à l'assemblée annuelle des actionnaires du cessionnaire ne doit pas devenir inférieur à 90 %. Dans le cas contraire, un avis de divulgation doit être transmis par le cessionnaire à la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble (dans le délai imparti) sous peine de se voir imposer un droit supplétif.

Par ailleurs, l'article 4.2.1 de la LDMI prévoit des exceptions à l'obligation de maintenir la condition d'exonération dans certaines circonstances précises.

Dans le présent cas, selon le court énoncé factuel, la condition d'exonération n'est pas maintenue pour une période de 24 mois à la suite du transfert entre M. X et Société 1 (qui a eu lieu en avril 20X1) et aucune exception à l'obligation de maintenir la condition d'exonération n'est applicable. De ce fait, il est théoriquement possible d'appliquer le droit supplétif prévu à l'article 1129.33.0.4 de la LI à l'égard de ce transfert¹.

¹ Nous ne connaissons pas les motifs justifiant que M. X transfère l'immeuble à Société 1 pour ensuite le vendre à une tierce partie, et ce, dans la mesure où une vente directe dudit immeuble au tiers aurait permis d'éviter l'application du droit supplétif.

SITUATION #2

I- FAITS

- En octobre 20X1, ***** (Société 2) transfère un immeuble à ***** (Société 3). Ce transfert bénéficie de l'exonération prévue au paragraphe *d* du premier alinéa de l'article 19 de la LDMI.
- En mars 20X2, Société 3 vend les actions de Société 2 à un tiers.
- En tout temps, les actionnaires de Société 3 demeurent les mêmes.
- Société 3 ne transmet pas l'avis de divulgation prévu par le deuxième alinéa de l'article 6.1 de la LDMI à la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble.

II- QUESTION

Eu égard aux faits soumis dans la situation #2, vous désirez savoir s'il est justifié d'appliquer l'article 1129.33.0.4 de la LI afin d'imposer un droit supplétif à Société 3.

III- INTERPRÉTATION

L'introduction d'une obligation de maintien de la condition d'exonération relative au pourcentage de droits de vote pour une période minimale de 24 mois suivant la date du transfert d'un immeuble ayant permis au cessionnaire de bénéficier d'une exonération du paiement du droit de mutation a pour objectif d'assurer l'intégrité de la LDMI.

Le deuxième alinéa de l'article 4.1 de la LDMI prévoit une obligation de maintien de la condition d'exonération pour une période minimale de 24 mois suivant la date du transfert d'un immeuble lorsque ce transfert a été effectué entre deux personnes morales étroitement liées et qu'il a fait l'objet d'une exonération du paiement du droit de mutation en vertu du paragraphe *d* de l'article 19 de la LDMI. Dans la mesure où le cédant et le cessionnaire qui sont parties à ce transfert cessent d'être des personnes morales étroitement liées (au sens de l'article 4.2 de la LDMI) dans la période de 24 mois suivant ledit transfert, un droit de mutation peut être exigé.

Par ailleurs, l'article 4.2.2 de la LDMI prévoit des exceptions à l'obligation de maintenir la condition d'exonération dans certaines circonstances précises.

Dans le présent cas, selon le court énoncé factuel, la condition d'exonération n'est pas maintenue pour une période de 24 mois à la suite du transfert entre Société 2 et Société 3 (qui a eu lieu en octobre 20X1) et aucune exception à l'obligation de maintenir la condition d'exonération n'est applicable. De ce fait, il est théoriquement possible d'appliquer le droit supplétif prévu à l'article 1129.33.0.4 de la LI à l'égard de ce transfert².

Néanmoins, nous convenons qu'une telle situation peut possiblement occasionner des conséquences non souhaitables. Pour cette raison, une copie de la présente sera acheminée au ministère des Finances du Québec qui est responsable de l'élaboration de la politique fiscale.

² Le transfert de l'immeuble entre Société 2 et Société 3, en octobre 20X1, semble motivé par un désir de conserver l'immeuble à l'intérieur du même groupe corporatif, et ce, avant l'aliénation des actions de Société 2 (détenues par Société 3) en faveur d'un tiers. Toutefois, les circonstances entourant un tel transfert sont peu utiles dans le cadre de l'article 4.1 de la LDMI puisque l'application de ce dernier ne comporte aucun test d'intention, et ce, contrairement à l'article 1129.29 de la LI (applicable uniquement à un transfert d'immeuble effectué avant le 18 mars 2016) qui nécessite « que l'on puisse raisonnablement considérer que le transfert de l'immeuble a été effectué en prévision de l'acquisition du contrôle de la société ».