



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 20 JUIN 2023

OBJET : **DROIT SUPPLÉMENTAIRE – MAINTIEN DE LA CONDITION D'EXONÉRATION
– DÉLAI DE 24 MOIS
N/RÉF. : 23-063561-001**

Nous donnons suite par la présente à la demande d'interprétation que vous nous avez transmise concernant l'objet mentionné ci-dessus.

I- FAITS

Notre compréhension de l'ensemble des faits que vous nous avez soumis est la suivante :

- En juillet 20X1, Personne Morale A (cédant) transfère un immeuble à Personne Morale B (cessionnaire). Le transfert est dûment inscrit au registre foncier.
- Au moment du transfert, la totalité des actions votantes de Personne Morale A et de Personne Morale B sont détenues par Personne Morale C. De ce fait, puisque le transfert est effectué entre deux personnes morales étroitement liées, il y a exonération du paiement 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 (RLRQ, chapitre D-15.1), ci-après « LDMI ».
- En août 20X1, Personne Morale C vend la totalité des actions votantes de Personne Morale A à Personne Morale Z, un tiers.
- En août 20X1, à la suite de cette vente d'actions, Personne Morale A et Personne Morale Z font l'objet d'une fusion simplifiée en vertu de l'article 282 de la Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, chapitre S-31.1).

- Personne Morale B n'a pas transmis 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 dans le délai requis à compter du moment où Personne Morale A et Personne Morale B cessent d'être des personnes morales étroitement liées.
- À ce jour, l'unique actionnaire de Personne Morale B demeure Personne Morale C.

II- QUESTION

Eu égard aux faits soumis, 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 « LI », afin d'imposer un droit supplétif à Personne Morale B.

III- INTERPRÉTATION

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 du cessionnaire¹.

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

D'autre part, le deuxième alinéa de l'article 6.1 de la LDMI prévoit essentiellement que, au plus tard le quatre-vingt-dixième jour qui suit le moment où le cédant et le cessionnaire qui sont parties au transfert cessent d'être des personnes morales étroitement liées, le cessionnaire doit déclarer qu'il est tenu de payer le droit de mutation en vertu du deuxième alinéa de l'article 4.1 de la LDMI à l'égard d'un immeuble au moyen d'un avis de divulgation contenant les renseignements mentionnés à l'article 10.2 de la LDMI qu'il présente à la municipalité sur le territoire de laquelle est situé ledit immeuble.

¹ Le deuxième alinéa de l'article 4.1 de la LDMI a été introduit pour assurer l'intégrité de la LDMI en éliminant les stratagèmes ayant pour seul objet de satisfaire à la condition d'exonération relative au pourcentage de droits de vote au moment du transfert d'un immeuble. Voir : Québec, Ministère des Finances du Québec, Budget 2016-2017 du 17 mars 2016, « Renseignements additionnels », p. A.84 et A.85.

Dans le cas où le cessionnaire ne produit pas à la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble, à l'intérieur du délai requis, l'avis de divulgation de la cessation du maintien de la condition d'exonération, ce dernier s'expose au paiement du droit supplétif prévu à l'article 1129.33.0.4 de la LI.

Dans le présent cas, en considérant l'ensemble des faits soumis, la condition d'exonération n'est pas maintenue pour une période de 24 mois à la suite du transfert entre Personne Morale A et Personne Morale B (qui a eu lieu en juillet 20X1) vu la vente de la totalité des actions votantes de Personne Morale A par Personne Morale C à un tiers en août 20X1. De plus, aucune exception à l'obligation de maintenir la condition d'exonération n'est applicable.

Également, il appert que Personne Morale B n'a pas transmis 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 dans le délai requis à compter du moment où Personne Morale A et Personne Morale B cessent d'être des personnes morales étroitement liées.

En conséquence, le droit supplétif prévu à l'article 1129.33.0.4 de la LI est applicable à Personne Morale B à l'égard du transfert survenu en juillet 20X1².

² Le transfert de l'immeuble entre Personne Morale A et Personne Morale B, en juillet 20X1, semble motivé par un désir de conserver l'immeuble à l'intérieur du même groupe corporatif en prévision de l'aliénation de la totalité des actions votantes de Personne Morale A (détenues par Personne Morale C) en faveur d'un tiers. Néanmoins, les circonstances entourant un tel transfert ne sont pas pertinentes 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.