



**DESTINATAIRE :** \*\*\*\*\*

**EXPÉDITEUR :** \*\*\*\*\*

DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

**DATE :** LE 25 FÉVRIER 2014

**OBJET :** **PAIEMENT VOLONTAIRE D'UN DROIT DE MUTATION AFIN D'ÉVITER  
LE PAIEMENT D'UN DROIT SUPPLÉTIF**

**N/** : 13-019455-001

---

La présente est pour faire suite à la demande d'interprétation que vous nous avez transmise concernant l'objet mentionné ci-dessus. D'après le contenu de votre demande, notre compréhension des faits est la suivante.

## FAITS

- Le transfert d'un immeuble a eu lieu le \*\*\*\*\* 2011. Ce transfert est exonéré du paiement d'un droit de mutation en vertu de l'article 19 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (RLRQ, chapitre D-15.1), ci-après désignée « LMI ». Par ailleurs, toutes les conditions d'application de l'article 1129.29 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », sont satisfaites.
- Le vendeur et l'acheteur avaient une entente en vertu de laquelle le vendeur s'engageait à payer le droit de mutation ou, le cas échéant, le droit supplétif relativement au transfert de l'immeuble. Aucun compte n'a été émis par la municipalité relativement à l'exigibilité d'un quelconque droit de mutation.
- Une demande de renseignements portant spécifiquement sur une éventuelle application du droit supplétif prévu à l'article 1129.29 de la LI a été envoyée au cessionnaire de l'immeuble le \*\*\*\*\* 2013. Néanmoins, à ce jour, aucun avis de cotisation n'a été envoyé au cessionnaire de l'immeuble.

---

## QUESTION

Eu égard aux faits soumis, vous désirez savoir si le paiement du droit de mutation à une municipalité par une personne morale qui est le cessionnaire d'un immeuble, avant l'envoi d'un avis de cotisation, peut être considéré comme ayant été effectué volontairement, et ce, même si le paiement du droit de mutation est fait à la suite de la réception d'une demande de renseignements portant spécifiquement sur une éventuelle application du droit supplétif prévu à l'article 1129.29 de la LI.

## OPINION

Les articles 19.1 de la LMI et 1129.29 de la LI constituent une mesure anti-évitement des droits de mutation qui vise à empêcher les contribuables de se soustraire du paiement du droit de mutation afférent au transfert d'un immeuble. Dans certains cas, un droit supplétif au droit de mutation peut être imposé à une personne morale qui est un cessionnaire visé à l'article 19 de la LMI, et ce, lorsque les conditions de l'article 1129.29 de la LI sont satisfaites.

En 2001, un deuxième alinéa a été ajouté à l'article 19.1 de la LMI<sup>1</sup>, à la suite d'une recommandation formulée par Revenu Québec, afin de permettre à un cessionnaire de payer volontairement les droits de mutation même si ce dernier pouvait profiter d'une exonération, lorsqu'il désire se prémunir contre une application éventuelle du droit supplétif prévu à l'article 1129.29 de la LI.

Avant la modification de 2001, la possibilité de se prémunir contre une application potentielle du droit supplétif prévu à l'article 1129.29 de la LI existait puisqu'au premier alinéa de l'article 19 de la LMI (tel qu'il se lisait avant la modification apportée par l'article 34 du chapitre 78 des lois de 1993, on prévoyait qu'il devait y avoir mention à l'acte de transfert que ledit transfert de l'immeuble était exonéré en vertu de l'article 19 de la LMI. Ainsi, un contribuable devait indiquer une telle mention dans l'acte de transfert d'un immeuble pour pouvoir profiter de l'exonération prévue à l'article 19 de la LMI alors que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, cette exonération est d'application automatique dans les cas visés à l'article 19 de la LMI.

---

<sup>1</sup> Voir la Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (L.Q. 2001, chapitre 68), à l'article 47. \*\*\*\*\*.

---

D'ailleurs, les notes explicatives accompagnant l'introduction d'un deuxième alinéa à l'article 19.1 de la LMI prévoient ceci<sup>2</sup> :

« Une modification à l'article 19 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières ayant pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 1994 a rendu automatique l'exonération complète du droit de mutation immobilière, lorsqu'un individu cède un immeuble lui appartenant à une compagnie dont il possède 90 % ou plus des actions. Cette situation entraîne le paiement au ministre du Revenu d'un droit supplétif correspondant à 125 % du droit de mutation normalement dû, lorsque la compagnie cessionnaire est vendue à des tiers dans les 24 mois suivant le transfert de l'immeuble. L'excédent de 25 % est conservé par le ministre du Revenu et le reste est retourné à la municipalité concernée. Sur proposition du ministère du Revenu, la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières est modifiée pour permettre aux contribuables visés par cette situation de se soumettre volontairement au paiement du droit de mutation, avant que le droit supplétif ne devienne exigible, plutôt que de payer 125 % de ce droit ».

Ainsi, dans sa forme actuelle, le deuxième alinéa de l'article 19.1 de la LMI semble permettre à un contribuable de payer volontairement le droit de mutation, et ce, jusqu'à la date de l'envoi d'un avis de cotisation. Un paiement perd son caractère « volontaire » uniquement lorsque le droit supplétif devient exigible, soit lors de la date de l'envoi d'un avis de cotisation. De ce fait, la transmission d'une demande de renseignements portant spécifiquement sur une éventuelle application du droit supplétif prévu à l'article 1129.29 de la LI, n'a pas pour effet de qualifier un potentiel paiement réalisé par ce dernier comme n'étant pas « volontairement » effectué. Au mieux, l'envoi d'une demande de renseignements peut avoir pour conséquence d'inciter certains contribuables à remettre les droits qui sont dus plus rapidement.

Également, il est difficile d'importer les divers critères énoncés dans la politique sur les divulgations volontaires<sup>3</sup> afin d'apprécier la portée du mot « volontairement » utilisé à l'article 19.1 de la LMI. Le contexte n'est pas du tout le même. Les critères énoncés dans le cadre de la politique administrative portant sur les divulgations volontaires servent à établir des balises afin de déterminer si une telle divulgation sera acceptée ou non. Pour être volontaire, une divulgation doit notamment être spontanée, complète et

---

<sup>2</sup> Québec, ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire, Notes explicatives du Projet de loi 60, *supra* note 1.

<sup>3</sup> Revenu Québec, bulletin d'interprétation ADM. 4/R4, « *La divulgation volontaire* » (19 septembre 2013).

---

vérifiable. La plupart de ces critères ne respectent pas nécessairement le sens usuel du mot « volontairement » pouvant être défini comme étant « un acte volontaire, délibéré, sans y être forcé »<sup>4</sup>.

En revanche, dans le deuxième alinéa de l'article 19.1 de la LMI, la portée du mot « volontairement » est encadrée en y précisant qu'un paiement demeure volontaire « avant que le droit supplétif ne devienne exigible ». Ainsi, il est possible de conclure qu'à partir de la date de l'envoi d'un avis de cotisation, un paiement n'est plus considéré comme étant effectué volontairement. Cela semble respecter davantage le sens usuel du mot « volontairement » puisque tant qu'un avis de cotisation n'est pas envoyé, le contribuable n'est pas forcé de payer le droit supplétif et, conséquemment, un tel paiement est considéré comme étant effectué volontairement.

Pour ces raisons, il y a lieu de conclure que le paiement du droit de mutation à une municipalité par une personne morale qui est le cessionnaire d'un immeuble, avant l'envoi d'un avis de cotisation, peut effectivement être considéré comme ayant été effectué volontairement, et ce, même si le paiement du droit de mutation est fait à la suite de la réception d'une demande de renseignements portant spécifiquement sur une éventuelle application du droit supplétif prévu à l'article 1129.29 de la LI.

---

<sup>4</sup> *Le Petit Robert*, 2008, s.v. « volontairement ».