



Québec, le 29 octobre 2019

Objet : Date du transfert du droit de propriété d'un
immeuble – Calcul du délai de 90 jours pouvant
mener à l'imposition d'un droit supplétif
N/Réf. : 19-046501-001

*****,

Nous donnons suite par la présente à votre demande ***** qui vise à connaître notre opinion quant à l'identification de la date à laquelle survient le transfert du droit de propriété d'un immeuble de manière à pouvoir calculer adéquatement le délai de 90 jours pour inscrire ou divulguer un transfert, conformément à l'article 6 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (RLRQ, chapitre D-15.1), ci-après désignée « LDMI », et ainsi éviter l'application du droit supplétif prévu aux articles 1129.33.0.1 et suivants de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI ».

LES FAITS SOUMIS

Vous nous soumettez diverses situations factuelles traitant de la vente de plusieurs immeubles.

Dans le cadre de ces transactions, vous nous faites part des différentes étapes menant ultimement à la vente d'un immeuble dont la nécessité, dans certains cas, est de satisfaire à certaines conditions liées notamment à l'obtention d'un financement avant qu'une vente puisse être finalisée.

Dans ce contexte, vous soutenez qu'il peut arriver qu'une condition se réalise plus de 90 jours suivant le moment retenu pour le transfert du droit de propriété d'un immeuble. Dans un tel cas, le cessionnaire de l'immeuble pourrait ne pas être en mesure de présenter une réquisition d'inscription sur le registre

foncier de l'acte constatant le transfert ou, le cas échéant, de présenter un avis de divulgation du transfert de l'immeuble à la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble dans le délai imparti de 90 jours.

Or, un tel manquement entraîne l'imposition d'un droit supplétif. À votre avis, dans de telles circonstances, l'imposition d'un droit supplétif ne serait pas une conséquence souhaitée par le législateur.

VOTRE QUESTION

Vous souhaitez obtenir la position de Revenu Québec quant à l'identification de la date où survient le transfert du droit de propriété d'un immeuble de manière à pouvoir calculer adéquatement le délai de 90 jours pour inscrire ou divulguer un transfert, conformément à l'article 6 de la LDMI, et ainsi éviter l'application du droit supplétif prévu aux articles 1129.33.0.1 et suivants de la LI.

NOTRE INTERPRÉTATION

Les faits et la documentation soumis ne sont pas suffisamment précis pour que nous puissions répondre de façon certaine à votre question. Nous pouvons toutefois vous soumettre les commentaires généraux ci-après¹.

À la suite des modifications annoncées dans le budget du Québec de 2016-2017, l'article 6 de la LDMI prévoit désormais que le droit de mutation est dû à compter de la date du transfert d'un immeuble (effectué après le 17 mars 2016) et non plus à compter de la date de son inscription au registre foncier.

Le cessionnaire de l'immeuble déclare ce transfert au moyen d'une réquisition d'inscription sur le registre foncier de l'acte constatant le transfert, ou lorsque l'acte constatant le transfert de l'immeuble n'est pas inscrit sur le registre foncier au plus tard le 90^e jour suivant la date du transfert, un avis de divulgation du transfert de l'immeuble doit être présenté à la municipalité sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble au plus tard ce 90^e jour. Dans le cas contraire, le cessionnaire de l'immeuble peut se voir imposer un droit supplétif.

¹ Revenu Québec administre uniquement le droit supplétif prévu aux articles 1129.33.0.1 et suivants de la LI. C'est le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation qui est chargé de l'application de la LDMI.

La notion de transfert prévue à l'article 1 de la LDMI s'entend du transfert du droit de propriété d'un bien. De plus, l'article 2 de la LDMI précise que ce transfert doit porter sur un immeuble². De ce fait, c'est par l'examen des dispositions du Code civil du Québec, ci-après désigné « CCQ », à titre de droit commun au Québec, que l'on peut donner un sens à l'expression « transfert du droit de propriété d'un bien » qu'emploie l'article 1 de la LDMI³.

Dans le cadre d'une vente, pour déterminer la date du transfert du droit de propriété d'un immeuble, il faut généralement se référer aux règles traitant des obligations prévues au CCQ. Ces règles sont essentiellement basées sur le principe du consensualisme où, en l'absence d'une modification conventionnelle, le droit de propriété passe normalement à l'acquéreur dès l'instant où il y a eu rencontre des volontés.

Toutefois, puisqu'il est possible que les parties conviennent de différer le transfert du droit de propriété d'un immeuble à un moment différent de celui de l'échange de consentement, il est nécessaire de considérer les ententes contractuelles et l'intention des parties de manière à déterminer, dans chaque cas, le moment exact où s'est opéré ledit transfert. À cet égard, les parties peuvent notamment convenir de retarder le transfert du droit de propriété d'un immeuble jusqu'à la signature d'un acte de vente⁴.

Par ailleurs, en lien avec votre commentaire quant à la nécessité de satisfaire à certaines conditions comme l'obtention d'un financement avant de pouvoir finaliser une vente, il y a lieu de préciser qu'une telle condition se retrouve souvent dans le cadre d'une promesse de vente, soit un contrat préalable au contrat de vente lui-même, et qu'une telle promesse n'occasionne aucun transfert du droit de propriété d'un immeuble selon l'article 1396 du CCQ. Dans le cas où la condition liée à l'obtention d'un financement n'est pas satisfaite, c'est uniquement la promesse qui est résolue. De ce fait, il n'en résulte aucun transfert au sens de la LDMI.

Finalement, le fait qu'il puisse exister des situations où l'accomplissement tardif d'une condition (postérieurement au moment retenu pour le transfert du droit de propriété d'un immeuble) rende difficile pour un cessionnaire le fait de présenter, dans le délai de 90 jours prévu à l'article 6 de la LDMI, la réquisition d'inscription requise au registre foncier ou, le cas échéant, l'avis de divulgation

² Les notions de « droit de mutation » et de « transfert » sont prévues aux articles 1 et 2 de la LDMI et elles s'appliquent également au droit supplétif par le biais de l'article 1129.33.0.1 de la LI.

³ 4053532 *Canada inc. c. Longueuil (Ville de)*, 2013 QCCA 1428.

⁴ Il y a lieu de préciser que l'article 1710 du CCQ prévoit que la promesse accompagnée de délivrance et possession équivaut à vente. On peut toutefois déroger conventionnellement à cet article puisque ce dernier n'est pas d'ordre public.

- 4 -

d'un transfert à la municipalité (de manière à éviter l'application d'un droit supplétif) ne semble pas résulter d'une problématique au niveau de l'application de la LDMI ou de la LI, mais d'un choix au niveau de la politique fiscale.

À cet effet, il y a lieu de préciser que c'est le ministère des Finances du Québec qui est chargé de l'élaboration de la politique fiscale et, le cas échéant, d'y apporter les correctifs qu'il juge nécessaires⁵.

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

Direction de l'interprétation relative
aux particuliers

⁵ À titre d'exemple, le quatrième alinéa de l'article 6 de la LDMI prévoit que lorsqu'un immeuble est transféré par suite d'un décès, le droit de mutation est dû à compter de la date d'inscription au registre foncier de la déclaration de transmission immobilière relative au transfert plutôt qu'à la date du transfert de l'immeuble.