

Enregistrer rapidement sa transaction immobilière, c'est payant



Raphaële St-Amand-Valente
avocate, BHLF, avocats

Savez-vous que pour bénéficier de l'exonération de droit de mutation immobilière, par exemple dans le cas du transfert d'un immeuble servant à une exploitation agricole, vous n'avez que 90 jours pour aviser la municipalité?

Communément appelé taxe de bienvenue, un droit de mutation immobilière est une somme d'argent que toute municipalité doit percevoir sur le transfert d'un immeuble situé sur son territoire, et ce, en vertu de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières. Cette même loi prévoit l'obligation pour le cessionnaire d'un immeuble (c'est-à-dire l'acheteur dans le cas d'une vente) de divulguer ce transfert à la municipalité, lorsque l'acte constatant le transfert n'est pas inscrit au registre foncier dans les 90 jours suivant la date de celui-ci.

Le défaut de transmettre un tel avis à la municipalité peut entraîner des conséquences pécuniaires importantes. En effet, la Loi sur les impôts impose au cessionnaire qui ne produit pas l'avis de divulgation à l'intérieur

du délai de 90 jours un droit supplétif égal à 150 % du droit de mutation, payable au ministre du Revenu.

De plus, dans l'éventualité où le cessionnaire a payé le droit de mutation résultant du transfert de l'immeuble, mais que l'avis de divulgation a été produit à l'extérieur du délai requis, il sera quand même tenu de payer le tiers du droit supplétif, soit 50 % du droit de mutation payable à l'égard de ce transfert.

MÊME EN CAS D'EXONÉRATION

Gardez à l'esprit que le droit supplétif payable pour l'omission d'inscrire un transfert d'immeuble ou de divulguer celui-ci à l'intérieur du délai de 90 jours s'appliquera même si le transfert peut faire l'objet d'une exonération en vertu de la loi.

Ce serait, par exemple, le cas de l'exonération prévue dans le cadre d'un transfert d'un immeuble qui fera partie, dans l'année qui suit l'inscription du transfert, d'une exploitation agricole enregistrée au nom du cessionnaire.

Dans ce cas, deux avis doivent être transmis à la municipalité. D'une part, un avis de transfert doit être transmis dans un délai de 90 jours à compter du transfert, faute de quoi un droit supplétif sera exigé en vertu de la Loi sur les impôts. D'autre part, si, à l'expiration d'un délai d'une année de la transaction, la municipalité n'a pas reçu la preuve que l'immeuble est devenu une partie d'une exploitation agricole ou si l'immeuble fait l'objet d'un autre transfert avant que la municipalité

ne reçoive cette preuve, le cessionnaire qui a invoqué l'exonération devient tenu au paiement du droit de mutation, plus intérêts. Cette dernière pénalité est prévue à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

Ainsi, lors la vente d'un immeuble qui ferait partie d'une exploitation agricole dans l'année suivant le transfert, un acheteur négligent pourrait se voir imposer un droit supplétif correspondant à 150 % du droit de mutation, alors qu'un acheteur ayant transmis tous ses avis à la municipalité dans les délais serait exonéré de ce droit. Alors, assurez-vous que les avis ont été envoyés à temps lors de votre prochaine transaction immobilière! ●

Le droit supplétif payable pour l'omission d'inscrire un transfert d'immeuble ou de divulguer celui-ci à l'intérieur du délai de 90 jours s'appliquera même si le transfert peut faire l'objet d'une exonération en vertu de la loi.

