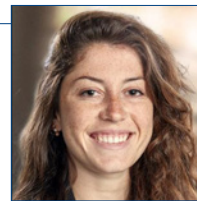
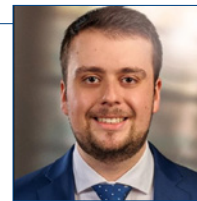


M^e Anne-Marie Asselin
Avocate



M^e Solveig Ménard-Castonguay
Avocate



M^e Simon Gagné-Carrier
Avocat

Tour d'horizon de la jurisprudence récente en matière d'interprétation de dispositions de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*¹

En 1976, le Québec adopte la *Loi autorisant les municipalités à percevoir un droit sur les mutations immobilières*. Celle-ci conférait alors une discrétion aux municipalités quant à la perception des droits de mutation sur leur territoire². Puis, en 1991, une importante réforme de la fiscalité municipale intervient. En effet, les modifications apportées à cette loi, dorénavant intitulée *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (ci-après la «Loi»), sont à l'effet que, outre dans les cas d'exonération y étant expressément prévus, il est dorénavant obligatoire pour les municipalités «de percevoir un droit sur le transfert d'un immeuble situé sur leur territoire³». Récemment, les tribunaux se sont notamment penchés sur l'interprétation de l'exonération des droits de mutation en vertu de la Loi.

L'objectif du présent article est de broser un portrait de la jurisprudence récente en matière d'interprétation des dispositions de la Loi.

L'exonération des droits de mutation immobilière

La Loi prévoit trois catégories d'exonération du droit de mutation, aussi appelé «taxe de bienvenue», à savoir celles : relatives à l'immeuble visé; au montant de base d'imposition; à certaines situations de faits visant le cédant et le cessionnaire de l'immeuble.

Deux décisions récentes ont été rendues par rapport à la troisième catégorie, plus particulièrement en lien avec «l'absence de changement significatif de patrimoine».

D'abord, en 2020, dans la décision *Complexe sportif intérieur de Granby*⁴ rendue par la Cour du Québec, le tribunal devait étudier cette catégorie dans le contexte d'une vente d'actifs intervenue entre deux personnes liées, soit une personne morale sans but lucratif et une société par actions détenue à 90% par ladite personne morale. L'article 19 d) de la Loi prévoit essentiellement qu'il y a exonération du paiement du droit de mutation lorsque le transfert est effectué entre deux personnes morales étroitement liées. La partie demanderesse arguait essentiellement qu'il y avait absence de changement significatif de patrimoine concernant les actifs et qu'ainsi, l'exception de l'article 19 d) de la Loi trouvait application, justifiant une exonération du paiement du droit de mutation.

Le tribunal en vient à cette conclusion : considérant que l'une des exemptions prévues à l'article 19, soit celle à l'alinéa 1 g), vise déjà expressément les personnes morales à but non lucratif, et considérant que la doctrine interprète les exonérations prévues à l'article 19 d) de la Loi comme étant des exceptions qui ne visent exclusivement que les sociétés par actions, la personne morale sans but lucratif ne peut être visée par cette exception. Une interprétation restrictive a donc été privilégiée dans ce cas⁵.

La même année, la décision *Wilfrid et Guy Dion*⁶ a été rendue par la Cour du Québec dans le même esprit que la décision précédente. Le tribunal devait déterminer si la cession d'un immeuble intervenue entre des sociétés liées, soit des sociétés par actions et une société en nom collectif, constituait un transfert susceptible d'entraîner le paiement d'un droit de mutation. Dans sa décision, le tribunal réitère d'abord que la société en nom collectif, bien que n'étant pas une personne morale, bénéficie d'un patrimoine distinct de celui de ses associés. Il conclut ainsi que le passage de l'immeuble du patrimoine des sociétés par actions à celui de la société en nom collectif est suffisant pour conclure à l'existence d'un transfert. Puis, le tribunal note que même s'il en venait à la conclusion qu'il y avait absence de changement significatif de patrimoine, il n'en demeure pas moins que la situation en jeu, impliquant des sociétés par actions et une société en nom collectif, ne tombe sous aucune des exemptions énumérées à l'article 19 de la Loi.

Ces deux décisions confirment le courant jurisprudentiel récent des tribunaux quant aux exceptions visées par l'article 19 de la Loi, qui sont interprétées de façon restrictive par les tribunaux.

En terminant, il est pertinent de s'attarder à l'arrêt *Chowieri*⁷ où la Cour d'appel analyse l'exemption visée à l'article 20 e.1) de la Loi. Cet article prévoit que la cession d'un immeuble par une fiducie à son bénéficiaire peut faire l'objet d'une exonération, à condition que l'immeuble ait été cédé au départ à la fiducie par ce même bénéficiaire ou une personne qui lui est liée.



¹ Ch. d-15.1

² LAMONTAGNE, Denys-Claude et Pierre DUCHAINE. Droits et taxes sur les mutations immobilières, dans *L'Exonérations du droit de mutation*, 4^e édition, 2020, p. 3.

³ *Id.*, note 1.

⁴ *Complexe sportif intérieur de Granby c. Ville de Granby*, 2020 QCCQ 2004.

⁵ *Id.*, par. 26-36.

⁶ *Wilfrid et Guy Dion c. Ville de Sainte-Thérèse*, 2020 QCCQ 239.

⁷ *Chowieri c. Ville de Gatineau*, 2022 QCCA 1104.

Les faits en jeu se résument ainsi: des sociétés en commandite cèdent des immeubles en faveur d'une fiducie. Éventuellement, cette fiducie cède, à son tour, ces immeubles à ses bénéficiaires. Des suites de ce transfert, la municipalité exige des bénéficiaires le paiement des droits de mutation. Les bénéficiaires s'y opposent, arguant que l'exemption prévue à l'article 20 e.1) de la Loi trouve application.

La Cour d'appel souligne alors qu'il y a trois conditions pour bénéficier de cette exemption. En effet, il faut d'abord que l'acte de distribution en litige soit relatif au transfert d'un immeuble, et également que ce transfert soit effectué par une fiducie en faveur du bénéficiaire pour lequel elle a été établie. Il faut ultimement que la personne physique bénéficiaire de la fiducie et du transfert de l'immeuble visé soit la même que celle qui avait cédé l'immeuble à la fiducie en premier lieu ou qu'elle soit liée à cette personne.

En l'espèce, les bénéficiaires ne peuvent pas jouir de l'exonération prévue à l'article 20 e.1) puisque que ce sont de tierces sociétés en commandite qui ont d'abord cédé lesdits immeubles à la fiducie. Elles ne sont pas non plus des personnes liées aux bénéficiaires. La troisième condition n'est donc pas remplie.

Le calcul des droits de mutation immobilière

Aux fins de la détermination du droit de mutation dû lors d'un transfert de propriété, la municipalité doit se référer, d'abord et avant tout, à la valeur marchande de l'immeuble. Une décision importante a été rendue par la Cour d'appel du Québec concernant le calcul de cette valeur marchande.

En effet, dans l'affaire *Ville de Granby*⁸, une municipalité a dû transmettre des comptes de droits de mutation amendés à une entreprise propriétaire de terrains, puisqu'elle avait cru à tort que ces derniers étaient vacants et avait donc largement sous-évalué leur valeur marchande, nécessitant ainsi une rectification des comptes exigibles. L'entreprise est en désaccord avec les réclamations de la municipalité, car elle prétend que la valeur marchande utilisée pour les fins du calcul ne devrait pas prendre en considération l'établissement érigé sur le terrain, ce dernier n'ayant jamais fait l'objet d'un transfert au sens de l'article 1 de la Loi.

⁸ *Ville de Granby c. 9116-5803 Québec inc.*, 2022 QCCA 366.

⁹ *Id.*, note 2, art. 39.

La Cour d'appel confirme d'abord que la valeur marchande de l'immeuble comprend bel et bien le fonds de terre et les bâtiments permanents y étant érigés. Une scission peut toutefois intervenir lorsqu'un droit superficiaire est inscrit au bureau de la publicité des droits⁹. Or, l'entreprise en question détenait effectivement un droit superficiaire tacite sur les terrains litigieux, mais ne l'avait jamais dûment publié. Ainsi, considérant le défaut d'inscription, l'entreprise ne peut se prévaloir de la scission, et l'unité d'évaluation conserve alors son unicité quant au calcul des droits de mutation immobilière.

Il faut donc retenir de cette décision qu'en principe, la valeur marchande à utiliser aux fins du calcul des droits de mutation comprend non seulement la valeur du fonds de terre, mais également celle des bâtiments permanents y étant érigés. Le recours à plusieurs unités d'évaluation sera justifié dans le cas où des droits superficiaires dûment publiés au Registre foncier grèvent les constructions sur le fonds de terre.

Conclusion

Dans l'ensemble, la revue de la jurisprudence récente en matière de droit de mutation immobilière confirme l'interprétation restrictive par les tribunaux des cas d'exonération prévus par la Loi en plus de préciser les règles concernant le calcul de ces droits. En ce sens, les décisions rendues dans les dernières années confirment cette interprétation et indiquent aux municipalités qu'elles doivent également, lors de l'analyse d'une exemption possible prévue par la Loi, interpréter restrictivement les cas possibles d'exonération.



À la recherche de financement pour vos projets?

Nous vous offrons des solutions spécialisées pour les réaliser.

info@emcconsultante.com

819 349-8649

EMC
Consultante
Stratégie | Financement

- Conseil et accompagnement
- Recherche d'aides financières
- Préparation des demandes de subvention
- Formation, et bien plus !

emcconsultante.com