



Chapitre D-17

LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES TRANSFERTS DE TERRAINS

CHAPITRE I INTERPRÉTATION

Définitions: **1.** Dans la présente loi et dans les règlements, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«aire de récréation»; «aire de récréation»: un terrain, appartenant à une personne physique, que cette dernière utilise principalement à des fins récréatives ou sportives et dont l'étendue n'excède pas une acre, sauf dans la mesure où cette personne établit qu'une étendue supérieure est nécessaire à ces fins;

«cessionnaire»; «cessionnaire»: le cessionnaire qui ne réside pas au Canada;
«contrepartie»; «contrepartie»: notamment,

a) la valeur de tout bien fourni par le cessionnaire à l'occasion d'un transfert;

b) le numéraire;

c) les privilèges, hypothèques et autres charges grevant un terrain au moment du transfert;

d) le montant de la partie de la dette, en capital, intérêts et frais, qui est éteinte lorsqu'un créancier acquiert des droits sur un terrain en conséquence d'une sûreté réelle grevant le terrain en sa faveur, sauf quant aux taxes municipales et scolaires;

e) la valeur marchande d'un terrain au moment d'un transfert consistant en un bail emphytéotique ou en un louage s'y rapportant, ou en un transfert du droit d'un locataire sur ce terrain;

f) la valeur marchande d'un terrain au moment du transfert de ce terrain, lorsque le cessionnaire l'a acquis par acte à titre gratuit ou lorsqu'aucune contrepartie n'a été fournie ou stipulée dans l'acte de transfert;

«corporation qui ne réside pas au Canada»; «corporation qui ne réside pas au Canada»: une corporation valablement constituée, quels que soient la nature et l'endroit de sa constitution,

a) dont plus de 50 pour cent des actions de son capital-actions, et ayant plein droit de vote, sont la propriété d'une ou de plusieurs personnes qui ne résident pas au Canada;

b) dont plus de la moitié des administrateurs sont des personnes physiques qui ne résident pas au Canada;

c) dont plus de la moitié des membres, dans le cas d'une corporation n'ayant pas de capital-actions, ne résident pas au Canada; ou

d) qui est contrôlée, directement ou indirectement de quelque manière que ce soit, par une ou plusieurs personnes qui ne résident pas au Canada;

« ministre »;

« ministre »: le ministre du revenu;

« personne »;

« personne »: une personne ainsi qu'une fiducie, une société, une association, un syndicat et tout autre groupement de quelque nature que ce soit;

« prescrit »;

« prescrit »: dans le cas d'une formule ou d'un renseignement à fournir dans une formule, prescrit par ordre du ministre et, dans tout autre cas, prescrit par règlement;

« règlement »;

« règlement »: un règlement adopté par le gouvernement en vertu de la présente loi;

« résidence »;

« résidence »: un logement, y compris le fonds de terre sur lequel ce logement repose et le fonds de terre contigu raisonnablement nécessaire à l'usage et à la jouissance du logement à titre de résidence et dont l'étendue n'excède pas une acre, sauf dans la mesure où le propriétaire établit qu'une étendue supérieure est nécessaire à ces fins, si ce propriétaire est une personne physique et s'il habite lui-même ce logement;

« terrain »;

« terrain »: un fonds de terre,

a) sur lequel aucun bâtiment n'est érigé;

b) sur lequel un bâtiment est érigé, y compris ce bâtiment, lorsque la valeur marchande du bâtiment est inférieure à celle du fonds seul;

c) sur lequel un bâtiment est érigé, y compris ce bâtiment, lorsque la valeur marchande du bâtiment est égale ou supérieure à celle du fonds seul et que l'étendue du fonds excède celle qui est raisonnablement nécessaire à l'usage et à la jouissance du bâtiment ou à l'exercice d'une entreprise, autre qu'une entreprise agricole, exploitée sur ce fonds;

« transfert ».

« transfert »: le transfert d'un droit immobilier ainsi que le contrat de louage et l'octroi d'une option ou d'une promesse de vente; le mot transfert ne comprend pas le transfert fait dans le seul but de garantir le paiement d'une dette, ni la rétrocession faite par le créancier, ni le transfert d'un droit visé à l'article 3 de la Loi sur les mines (chapitre M-13), ni le transfert d'une concession forestière, d'une concession de terre boisée ou d'un droit de coupe de bois sur des terres publiques, ni le transfert ou la location de terres publiques consentis en vertu de la Loi sur les terres et forêts (chapitre T-9).

1976, c. 23, a. 1; 1976, c. 24, a. 1.

Personne réputée ne pas résider au Canada.

2. Aux fins de la présente loi et des règlements, une personne est réputée ne pas résider au Canada si elle est:

- a) une personne physique qui ne réside pas ordinairement au Canada;
- b) une personne physique qui réside ordinairement au Canada, mais qui n'a pas la citoyenneté canadienne et qui n'a pas été légalement admise au Canada pour y résider en permanence;
- c) une société, une association, un syndicat ou tout autre groupement dont plus de la moitié des membres sont des personnes qui ne résident pas au Canada au sens du présent article ou dans lesquels de telles personnes sont propriétaires d'intérêts représentant plus de 50 pour cent de la valeur globale des biens de la société, de l'association, du syndicat ou de l'autre groupement;
- d) une fiducie dans laquelle des personnes qui ne résident pas au Canada au sens du présent article détiennent plus de 50 pour cent de la valeur globale des participations au capital ou au revenu et une fiducie comprend également le fiduciaire d'une telle fiducie; ou
- e) une corporation qui ne réside pas au Canada.

1976, c. 23, a. 2.

Personne réputée résider ordinairement au Canada.

3. Aux fins de la présente loi et des règlements, une personne physique est réputée résider ordinairement au Canada si, au moment où cette expression doit être prise en considération,

- a) elle a séjourné au Canada pour une ou des périodes formant 366 jours ou plus au cours des 24 mois précédant immédiatement ce moment;
- b) elle fait partie des forces armées du Canada;
- c) elle est un ambassadeur, un ministre, un haut commissaire, un fonctionnaire ou préposé du Canada, ou un agent général, fonctionnaire ou préposé d'une province, et résidait au Canada immédiatement avant sa nomination ou son emploi par le Canada ou la province;
- d) elle exerce des fonctions dans un pays autre que le Canada, dans le cadre d'un programme prescrit d'aide au développement international et a résidé au Canada à un moment quelconque pendant les trois mois qui ont précédé la date de son entrée en fonction;
- e) elle est le conjoint d'une personne visée au paragraphe b, c ou d, vivant avec elle; ou
- f) elle est un enfant de moins de 18 ans d'une personne visée au paragraphe b, c ou d.

1976, c. 23, a. 3.

CHAPITRE II

ASSUJETTISSEMENT AUX DROITS ET PROCÉDURE

- Assujettissement aux droits et taux. **4.** Le transfert, fait après le 11 mai 1976, relatif à un terrain situé au Québec, oblige le cessionnaire au paiement de droits aux taux de 33 pour cent de la valeur de la contrepartie.
1976, c. 23, a. 4.
- Transfert conclu par suite d'un transfert réputé. **5.** Aucune obligation de payer les droits sur un transfert relatif à un terrain n'existe si ce transfert est conclu par suite d'une opération réputée constituer un transfert relatif à un terrain et que les droits sur ce transfert réputé ont été payés.
1976, c. 23, a. 5.
- Responsabilité solidaire des cessionnaires. **6.** Si le transfert est fait à plusieurs cessionnaires, ou, à la fois, à plusieurs cessionnaires et à une personne qui réside au Canada, les cessionnaires sont solidairement responsables du paiement des droits.
1976, c. 23, a. 6.
- Transfert fait en partie à une personne résidant au Canada et en partie à une autre personne. **7.** Si le transfert est fait pour partie à une personne qui réside au Canada ou à un cessionnaire qui est exonéré du paiement des droits et pour partie à un autre cessionnaire, ce dernier n'est tenu de payer les droits que sur la portion de la contrepartie qui correspond à la partie du transfert qui lui est faite.
1976, c. 23, a. 7.
- Moment du paiement. **8.** Le paiement des droits doit être effectué au moment du transfert.
1976, c. 23, a. 8.
- Perception. **9.** Le registraire perçoit le paiement des droits, au moment de l'enregistrement de l'acte de transfert, sauf s'ils ont déjà été payés au ministre; dans le cas d'un transfert réputé, le ministre perçoit le paiement des droits.
Le premier alinéa ne s'applique pas s'il y a exonération du paiement des droits ou si le paiement des droits est différé.
1976, c. 23, a. 9.
- Devoirs du registraire. **10.** Le registraire doit refuser d'enregistrer l'acte de transfert s'il

ne contient pas les mentions requises par les articles 17 et 18, si les documents visés à l'article 19 ne sont pas présentés au moment de l'enregistrement de l'acte ou si le paiement des droits n'est pas fait, sauf, dans ce dernier cas, s'il y a exonération ou si le paiement est différé.

Refus. Le registrateur peut refuser d'enregistrer l'acte s'il a des raisons sérieuses de croire que des droits doivent être payés et que le paiement n'est pas fait.

Devoirs du registrateur. Le registrateur doit cependant enregistrer l'acte de transfert sur présentation d'un reçu du ministre ou d'un autre registrateur attestant le paiement des droits relatifs au même transfert.

1976, c. 23, a. 10; 1976, c. 24, a. 2.

Paiement par chèque visé. **11.** Le paiement des droits est fait au moyen d'un chèque visé fait à l'ordre du ministre.

1976, c. 23, a. 11.

Pouvoirs du ministre. **12.** Nonobstant toute disposition contraire, le ministre peut en tout temps établir les droits et en exiger le paiement.

1976, c. 23, a. 12.

Responsabilité du cédant. **13.** Le cédant est solidairement tenu au paiement des droits avec le cessionnaire dans les cas suivants:

a) tant que l'acte de transfert n'a pas été présenté pour enregistrement;

b) si la contrepartie fournie par le cessionnaire excède le montant de cette contrepartie qui est mentionné dans l'acte de transfert, mais seulement pour la portion des droits applicables à l'excédent;

c) si le cédant commet une infraction en vertu de l'article 62 de la Loi sur le ministère du revenu (chapitre M-31).

1976, c. 23, a. 13.

Plusieurs actes constatant un même transfert. **14.** Lorsque plusieurs actes constatent un même transfert, l'obligation de payer les droits naît dès la passation du premier acte. Aucune obligation de payer des droits n'existe si les autres actes n'opèrent aucun transfert nouveau pour autant que les droits découlant du premier acte aient été payés ou que le paiement en soit différé ou qu'il y ait lieu à exonération.

Acte de transfert affectant un acte antérieur. Un acte de transfert affectant un acte antérieur entre les mêmes parties donne lieu au paiement de droits comme s'il s'agissait d'une opération distincte, sauf dans la mesure où les droits du cessionnaire et la contrepartie demeurent inchangés.

1976, c. 23, a. 14.

- Contrepartie insuffisante.** **15.** Lorsque le ministre est d'avis que la valeur de la contrepartie est inférieure à la valeur marchande du bien qui fait l'objet du transfert au moment de celui-ci, la valeur de cette contrepartie est, notwithstanding les dispositions de l'acte de transfert, réputée égale à cette valeur marchande.
- 1976, c. 23, a. 15.
- Valeur de la contrepartie diminuée lors d'un transfert effectué à la suite d'une aliénation involontaire.** **16.** 1. La valeur de la contrepartie fournie par le cessionnaire lors d'un transfert relatif à un terrain acquis en remplacement d'un droit immobilier qu'il a cédé lors d'une expropriation ou qu'il a cédé à une personne à la suite d'un avis d'expropriation donné par cette dernière, doit être diminuée, aux fins du calcul des droits, d'un montant égal au produit de l'aliénation qui peut raisonnablement être attribué à ce droit immobilier.
- Conditions relatives à la diminution.** 2. La diminution visée au paragraphe 1 n'a lieu que si:
- a) le terrain acquis en remplacement est affecté à des fins similaires à celles du droit immobilier remplacé; et
 - b) le terrain acquis en remplacement est acquis avant la fin de la deuxième année suivant
 - i. le jour du transfert du droit immobilier remplacé, ou
 - ii. si le droit immobilier a été exproprié, le premier en date des jours suivants:
 - A) le jour où le cessionnaire a convenu d'une indemnité finale pour le droit immobilier;
 - B) lorsqu'une réclamation ou autre procédure a été produite devant un tribunal compétent, le jour où l'indemnité est définitivement établie par ce tribunal;
 - C) lorsqu'une réclamation ou autre procédure mentionnée au sous-paragraphe B n'a pas été produite dans les deux ans de l'événement donnant lieu à l'indemnité, le jour du deuxième anniversaire de cet événement.
3. La diminution visée au paragraphe 1 ne s'applique pas si le droit immobilier remplacé était destiné à des fins spéculatives.
- 1976, c. 23, a. 16.
- Mentions à inclure dans un acte de transfert relatif à un terrain.** **17.** L'acte de transfert relatif à un terrain à un cessionnaire doit contenir, en la manière prescrite, les mentions suivantes:
- a) les nom, prénoms du cédant et du cessionnaire;
 - b) la date de naissance du cédant et du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique;
 - c) l'adresse de la résidence principale du cédant;
 - d) l'adresse de la résidence principale du cessionnaire;
 - e) la déclaration du cessionnaire relative au fait qu'il ne réside pas au Canada au sens de la présente loi;
 - f) la déclaration du cédant et du cessionnaire établissant la va-

leur de la contrepartie fournie par le cessionnaire, ou la valeur de la portion de la contrepartie visée à l'article 7;

g) le montant des droits;

h) les mentions requises par les articles 32, 40 à 44 et 47, s'il y a lieu;

i) toute autre mention prescrite.

1976, c. 23, a. 17.

Mentions à inclure dans un acte de transfert relatif à des droits immobiliers.

18. L'acte de transfert relatif à des droits immobiliers à un cessionnaire, autre qu'un acte visé à l'article 17, doit contenir, en la manière prescrite, les mentions visées aux paragraphes *a*, *b*, *c*, *d*, *e*, *f* et *i* de l'article 17.

1976, c. 23, a. 18.

Documents à présenter lors de l'enregistrement.

19. Lors de la présentation pour enregistrement d'un acte de transfert relatif à un terrain ou à d'autres droits immobiliers à un cessionnaire, on doit, outre les documents requis pour l'enregistrement, présenter un original ou une copie additionnelle de l'acte de transfert, même si l'enregistrement se fait par bordereau.

1976, c. 23, a. 19.

Remise par le registraire de documents au ministre.

20. Le registraire remet au ministre, aux intervalles prescrits, les documents visés à l'article 19.

Il remet également au ministre un avis de mutation, en la forme et aux intervalles prescrits, concernant tout transfert relatif à des droits immobiliers.

1976, c. 23, a. 20.

Remise par le registraire de chèques et de déclarations au ministre.

21. Le registraire remet au ministre, quotidiennement, les chèques représentant le paiement des droits, ainsi qu'une déclaration faite par lui en la forme prescrite.

1976, c. 23, a. 21.

Remboursement des droits.

22. Le ministre doit rembourser les droits payés en vertu de la présente loi lorsque le cessionnaire établit, dans les quatre ans de la date d'un transfert, qu'il aurait pu être exonéré du paiement des droits si les conditions prévues avaient été remplies.

1976, c. 23, a. 22.

Remboursement des droits.

23. Le ministre doit rembourser un montant égal à l'excédent des droits payés sur ceux qui auraient dû être payés, lorsque le cession-

naire établit, avant l'expiration des quatre ans qui suivent la date d'un transfert, que la valeur de la contrepartie fournie par lui aurait été diminuée d'un montant plus élevé qu'il ne le fut en application de l'article 16, si le produit de l'aliénation visé audit article avait été définitivement fixé au moment du paiement des droits.

1976, c. 23, a. 23.

CHAPITRE III

TRANSFERTS RÉPUTÉS

Opérations constituant un
transfert réputé.

24. 1. Les opérations suivantes sont réputées constituer un transfert relatif à un terrain à un cessionnaire:

a) l'émission ou le transfert d'actions du capital-actions d'une corporation dont au moins 50 pour cent des biens consistent, à un moment quelconque après le 11 mai 1976 et dans les deux ans précédant l'émission ou le transfert, en un ou plusieurs terrains, lorsque, suite à cette émission ou à ce transfert, une ou plusieurs personnes qui ne résident pas au Canada et qui ne contrôlaient pas la corporation auparavant la contrôlent directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit;

b) la fusion de deux ou plusieurs corporations, lorsqu'au moins 50 pour cent des biens de l'une d'elles consistent, à un moment quelconque après le 11 mai 1976 et dans les deux ans précédant la fusion, en un ou plusieurs terrains, et que le contrôle sur ce ou ces terrains est exercé, après la fusion, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, par une ou plusieurs personnes qui ne résident pas au Canada et qui n'en avaient pas le contrôle auparavant;

c) le transfert ou la modification, survenu après le 11 mai 1976, d'un intérêt ou d'une participation dans une société, une association, un syndicat ou tout autre groupement qui est propriétaire d'un terrain ou d'une participation au capital ou au revenu d'une fiducie qui est elle-même propriétaire d'un terrain, lorsque, suite à ce transfert ou à cette modification, la société, l'association, le syndicat, le groupement ou la fiducie devient une personne qui ne réside pas au Canada.

Extension du mot
«terrain».

2. Aux fins du paragraphe 1, le mot terrain comprend les droits sur un terrain découlant d'un bail emphytéotique et d'un contrat de louage, pourvu que la période qui court à compter de la date du transfert jusqu'à celle de l'arrivée du terme du contrat de louage, y compris toute prolongation ou renouvellement y mentionné, est de 40 ans ou plus.

1976, c. 23, a. 24; 1976, c. 24, a. 3.

Règles pour établir si au moins 50 pour cent des biens d'une corporation consistent en des terrains.

25. Les règles suivantes s'appliquent pour établir si au moins 50 pour cent des biens d'une corporation consistent, à un moment donné, en un ou plusieurs terrains:

a) le pourcentage est établi en faisant le rapport des montants représentant la valeur marchande des terrains de la corporation et des montants représentant la valeur marchande de tous les biens de la corporation, compte tenu de la réduction prévue au paragraphe *c*;

b) aux fins du paragraphe *a*, les terrains de la corporation comprennent les terrains qui appartiennent à une autre corporation qui est contrôlée, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, par la corporation;

c) lorsque la valeur marchande des biens de la corporation, autres que des terrains, est attribuable, en tout ou en partie, à la valeur marchande d'un terrain qui est compris dans ses terrains en application du paragraphe *b*, la valeur marchande des biens de la corporation doit être réduite d'un montant égal à la valeur marchande de ce terrain.

1976, c. 23, a. 25.

Cessionnaire réputé.

26. La personne qui est propriétaire d'un terrain situé au Québec immédiatement après le transfert réputé visé aux paragraphes *a*, *b* et *c* de l'article 24 est réputée cessionnaire de ce terrain.

Cessionnaire réputé.

Il en va de même de la corporation qui est propriétaire d'un terrain situé au Québec compris dans les terrains d'une autre corporation en application du paragraphe *b* de l'article 25, pourvu cependant qu'au moins 50 pour cent des biens de la corporation, à un moment quelconque après le 11 mai 1976 et avant l'expiration des deux ans qui précèdent la date du transfert réputé, consistent en un ou plusieurs terrains.

Contrepartie réputée.

Le cessionnaire visé au présent article est réputé avoir fourni une contrepartie égale à la valeur marchande du terrain au moment du transfert réputé.

1976, c. 23, a. 26.

Déclaration à produire lors d'un transfert réputé.

27. Le cessionnaire doit, au moment d'un transfert réputé, fournir au ministre une déclaration en double exemplaire, en la forme prescrite, contenant les mentions suivantes:

a) le nom et l'adresse de la résidence principale des personnes visées à l'article 24 et du cessionnaire, le cas échéant;

b) la désignation du terrain;

c) la valeur marchande du terrain au moment du transfert;

d) le calcul détaillé du pourcentage visé à l'article 25;

e) le montant des droits;

- f) les mentions requises par les articles 33, 46 et 47, s'il y a lieu;
- g) toute autre mention prescrite.

1976, c. 23, a. 27.

CHAPITRE IV

PAIEMENT DIFFÉRÉ

Règles relatives aux
paiements différés.

28. Le paiement des droits est différé dans le cas et aux conditions prévus par le présent chapitre.

1976, c. 23, a. 28.

Cas où le cessionnaire
s'engage à résider au
Canada.

29. 1. Le paiement des droits est différé dans le cas où le cessionnaire s'engage,

a) s'il s'agit d'une personne physique qui a la citoyenneté canadienne, à résider au Canada avant l'expiration des cinq ans qui suivent la date du transfert;

b) s'il s'agit d'une personne physique qui n'a pas la citoyenneté canadienne, à résider au Canada avant l'expiration des deux ans qui suivent la date du transfert;

c) s'il s'agit d'une corporation qui ne réside pas au Canada, à résider au Canada avant l'expiration des cinq ans qui suivent la date du transfert.

2. Aux fins du sous-paragraphe c du paragraphe 1, lorsque la corporation ne réside pas au Canada en raison du fait que des actions de son capital-actions sont, directement ou indirectement, la propriété d'une personne physique qui ne réside pas au Canada, cette dernière doit s'engager à ce que la corporation réside au Canada avant l'expiration des cinq ans qui suivent la date du transfert, si cette personne physique a la citoyenneté canadienne, et avant l'expiration des deux ans qui suivent la date du transfert si elle n'a pas la citoyenneté canadienne.

1976, c. 23, a. 29.

Cas où le cessionnaire a
acquis le terrain pour y
établir sa résidence
principale ou sa principale
aire de récréation.

30. Le paiement des droits est différé dans le cas où le cessionnaire qui est une personne physique déclare avoir acquis la totalité du terrain,

a) s'il a la citoyenneté canadienne, aux fins d'y établir, avant l'expiration des dix ans qui suivent la date du transfert, sa résidence principale ou sa principale aire de récréation;

b) s'il n'a pas la citoyenneté canadienne, aux fins d'y établir, avant l'expiration des cinq ans qui suivent la date du transfert, sa résidence principale ou sa principale aire de récréation, pourvu qu'il déclare en outre, en la manière prescrite:

- i. qu'il a été légalement admis au Canada;

ii. qu'il séjourne légalement au Canada au titre d'immigrant admis à y résider en permanence ou aux fins d'y exercer, d'y occuper ou d'y remplir respectivement une entreprise, un emploi ou une charge au sens de l'article 1 de la Loi sur les impôts (chapitre I-3);

iii. qu'il ne se trouve pas au Canada au titre de touriste ou de visiteur ou pour se rendre dans un autre pays ou au titre d'étudiant admis au Canada en vertu des dispositions du sous-paragraphe f du paragraphe 1 de l'article 7 de la Loi sur l'immigration du Canada;

iv. la nature de l'entreprise, de l'emploi ou de la charge visée au sous-paragraphe ii, le cas échéant;

v. s'il y a lieu, le numéro et la date d'expiration du visa relatif à un emploi émis en vertu de la Loi sur l'immigration du Canada, ainsi que la durée de la période pendant laquelle il entend exercer, occuper ou remplir, selon le cas, l'entreprise, l'emploi ou la charge pour lequel il a été admis au Canada.

1976, c. 23, a. 30.

Cas divers:

31. 1. Le paiement des droits est différé dans le cas où le cessionnaire déclare avoir acquis la totalité du terrain pour l'une des fins suivantes, pourvu que l'étendue et la valeur du terrain soient raisonnables eu égard aux circonstances:

Établissement, expansion ou
relocalisation d'une
entreprise;

a) l'établissement, l'expansion ou la relocalisation, avant l'expiration des deux ans qui suivent la date du transfert, d'une entreprise commerciale ou industrielle, autre qu'une entreprise agricole, que le cessionnaire exerce ou se propose d'exercer d'une façon active;

Érection d'un bâtiment à
des fins de location ou de
vente;

b) si le terrain est un fonds de terre sur lequel aucun bâtiment n'est érigé, l'érection sur ce fonds d'un bâtiment à des fins de location ou de vente, à la condition que la mise en place des fondements ou autres assises du bâtiment ait débuté avant l'expiration des deux ans qui suivent la date du transfert, que la construction du bâtiment soit achevée avant l'expiration des cinq ans qui suivent cette date, que le coût du bâtiment soit au moins égal à la valeur marchande du terrain à cette date et que le bâtiment soit loué ou vendu avant l'expiration des deux ans qui suivent la date de l'achèvement de sa construction;

Location ou vente d'un
bâtiment rénové ou d'un
bâtiment de remplacement;

c) si le terrain est un fonds de terre sur lequel un bâtiment est érigé, la location ou la vente,

i. avant l'expiration des deux ans qui suivent la date du transfert, de ce bâtiment, s'il est rénové et que les frais relatifs à la rénovation représentent un montant au moins égal à l'excédent de la valeur marchande du terrain sur celle, avant la rénovation, du bâtiment; ou

ii. avant l'expiration des deux ans qui suivent la date de l'achèvement de la construction d'un bâtiment remplaçant un bâtiment érigé sur le fonds de terre, du bâtiment de remplacement, si le bâtiment remplacé a été acquis pour être démoli, à la condition que la mise en place des fondements ou autres assises du bâtiment ait débuté avant l'expiration des deux ans qui suivent la date du transfert, que

Vente ou affectation d'un terrain à un employé.	<p>la construction du bâtiment soit achevée avant l'expiration des cinq ans qui suivent cette date et que le coût du bâtiment soit au moins égal à la valeur marchande du terrain à cette date;</p> <p><i>d)</i> lorsque le cessionnaire a acquis le terrain dans le cours normal de l'exploitation d'une entreprise qu'il exerce d'une façon active,</p> <p>i. la vente du terrain, avant l'expiration des deux ans qui suivent la date du transfert, par le cessionnaire à son employé, au conjoint de ce dernier ou à l'employé et à son conjoint, pour que l'employé y établisse sa résidence principale;</p> <p>ii. l'affectation du terrain, avant l'expiration des deux ans qui suivent la date du transfert, par le cessionnaire, à l'usage de ses employés aux fins d'y établir leur résidence principale.</p>
Prolongation des délais.	<p>2. Le ministre peut, sur demande du cessionnaire, prolonger les délais prévus par le paragraphe 1.</p> <p>1976, c. 23, a. 31; 1976, c. 24, a. 4.</p>
Mentions à inclure dans l'acte de transfert.	<p>32. Le cessionnaire n'est admis à différer le paiement des droits que si l'acte de transfert visé à l'article 17 est enregistré et contient les mentions suivantes:</p> <p><i>a)</i> l'engagement visé à l'article 29 ou la déclaration visée aux articles 30 ou 31; et</p> <p><i>b)</i> une stipulation d'hypothèque sur le terrain, par le cessionnaire en faveur du ministre, pour le montant des droits dont le paiement est différé.</p> <p>1976, c. 23, a. 32.</p>
Mentions à inclure dans la déclaration à produire lors d'un transfert réputé.	<p>33. En cas de transfert réputé, le cessionnaire n'est admis à différer le paiement des droits que si la déclaration visée à l'article 27 est faite en forme authentique et portant minute, est enregistrée et contient les mentions suivantes:</p> <p><i>a)</i> l'engagement visé à l'article 29 ou la déclaration visée à l'article 31; et</p> <p><i>b)</i> une stipulation d'hypothèque sur le terrain, par le cessionnaire en faveur du ministre, pour le montant des droits dont le paiement est différé.</p> <p>1976, c. 23, a. 33; 1976, c. 24, a. 5.</p>
Main-levée d'hypothèque et cession de rang.	<p>34. Le ministre peut, lorsqu'il le juge à propos, donner mainlevée totale ou partielle de l'hypothèque visée aux articles 32 et 33, ou en céder le rang, et peut exiger, comme condition de la main-levée ou de la cession, que soient fournies d'autres sûretés.</p> <p>Le ministre doit donner mainlevée de l'hypothèque si les droits ont été payés ou si l'obligation de les payer est éteinte.</p> <p>1976, c. 23, a. 34.</p>

- Avis de cotisation. **35.** Lorsque le paiement des droits est différé, le ministre détermine le montant des droits ainsi différés et transmet un avis de cotisation au cessionnaire.
1976, c. 23, a. 35.
- Cas où les conditions sont satisfaites. **36.** Lorsque le paiement des droits a été différé et qu'il a été satisfait, dans le délai prévu, le cas échéant, aux conditions prévues par le présent chapitre, le ministre doit faire une nouvelle cotisation annulant l'obligation de payer les droits en question.
1976, c. 23, a. 36.
- Cas où les conditions ne sont pas satisfaites. **37.** Lorsque le paiement des droits a été différé et qu'il n'a pas été satisfait aux conditions prévues par le présent chapitre, le ministre doit percevoir immédiatement le paiement des droits, ainsi que les intérêts payables sur ces droits à compter de la date du transfert.
Avis de demande de paiement. Le ministre transmet alors au cessionnaire une demande de paiement; cette demande est réputée un avis de cotisation, aux fins des articles 87, 88 et 95 de la Loi sur le ministère du revenu (chapitre M-31), sous réserve de la présente loi et des règlements.
1976, c. 23, a. 37; 1976, c. 24, a. 6.
- Décision du ministre. **38.** Lorsque les circonstances d'un transfert relatif à un terrain permettent de croire que le paiement des droits sera différé en application des dispositions de l'article 31, le ministre doit transmettre, au cessionnaire qui en fait la demande et établit le bien-fondé de celle-ci, une décision attestant qu'il sera satisfait aux conditions de l'article 31 si les faits se produisent ainsi qu'il est mentionné dans la demande.
1976, c. 23, a. 38.

CHAPITRE V

EXONÉRATIONS

- Règles relatives aux exonérations. **39.** Il y a exonération de l'obligation de payer les droits dans les cas et aux conditions prévus par le présent chapitre.
1976, c. 23, a. 39.
- Cessionnaire dont l'entreprise consiste dans le prêt d'argent assorti de sûretés réelles. **40.** Il y a exonération du paiement des droits lorsque l'entreprise du cessionnaire consiste dans le prêt d'argent assorti de sûretés réelles, pourvu que l'acte de transfert mentionne l'accomplissement des conditions suivantes:
a) le transfert relatif à un terrain au cessionnaire doit avoir été

fait en application d'une stipulation de l'acte constitutif de sûreté consenti par le cédant pour garantir le paiement d'une dette ou de toute autre manière dans le but soit d'éteindre une dette assortie d'une sûreté réelle, soit d'assurer la protection d'une telle sûreté ou d'une créance;

b) le cessionnaire ne doit pas être une personne liée au cédant au sens de l'article 19 de la Loi sur les impôts (chapitre I-3); et

c) le cessionnaire ne doit pas avoir acquis le terrain à la suite d'une ou de plusieurs opérations faites principalement dans le but d'éviter ou d'éluder le paiement des droits.

1976, c. 23, a. 40; 1976, c. 24, a. 7.

Corporation d'assurance,
filiale d'une telle
corporation.

41. 1. Il y a exonération du paiement des droits lorsque le cessionnaire est une personne décrite au paragraphe 2, pourvu que l'acte de transfert mentionne la qualité de cette personne au sens dudit paragraphe et le fait qu'elle remplit l'une des conditions prévues aux paragraphes 3 à 6.

Énumération des personnes
ayant droit à l'exonération.

2. La personne visée au paragraphe 1 est:

a) une corporation d'assurance autorisée en vertu de la Loi sur les assurances (chapitre A-32) à exercer une entreprise d'assurance au Québec ou autorisée en vertu d'une loi prescrite à exercer une telle entreprise au Canada;

b) une corporation dont au moins 90 pour cent des actions de son capital-actions, émises et ayant plein droit de vote, sont la propriété d'une corporation d'assurance qui est une personne, décrite au sous-paragraphe a, qui ne réside pas au Canada;

c) une société, une association, un syndicat ou tout autre groupement qui ne réside pas au Canada uniquement du fait qu'une corporation décrite au sous-paragraphe a ou b en est membre; ou

d) une corporation qui ne réside pas au Canada uniquement du fait qu'une ou plusieurs corporations qui ne résident pas au Canada et décrites au sous-paragraphe a ou b sont propriétaires d'actions du capital-actions d'une de ces corporations.

Conditions relatives à
l'exonération.

3. Lorsque le cessionnaire est une corporation d'assurance autre qu'une corporation d'assurance constituée au Canada,

a) si la corporation a fait le choix prévu à l'article 825 de la Loi sur les impôts (chapitre I-3), tous ses revenus bruts de placements provenant du terrain en question doivent être inclus dans le calcul de son revenu en vertu de ladite loi;

b) si la corporation n'a pas fait le choix décrit au sous-paragraphe a, le terrain en question doit être détenu en fiducie selon les règles prescrites.

Conditions relatives à
l'exonération.

4. Lorsque le cessionnaire est une corporation d'assurance constituée au Canada, le terrain en question ne doit pas faire partie des biens de la corporation exclus par règlement.

Conditions relatives à l'exonération.

5. Lorsque le cessionnaire est une corporation dont au moins 90 pour cent des actions de son capital-actions, émises et ayant plein droit de vote, sont la propriété d'une corporation d'assurance qui ne réside pas au Canada et qui est décrite au sous-paragraphe *a* du paragraphe 2, cette dernière corporation doit attester que le terrain en question sera considéré par le cessionnaire comme un placement fait et détenu au profit de l'entreprise que la corporation d'assurance exerce au Canada.

Conditions relatives à l'exonération.

6. Lorsque le cessionnaire est une corporation qui ne réside pas au Canada, ou est une société, une association, un syndicat ou tout autre groupement qui ne réside pas au Canada, uniquement du fait qu'une ou plusieurs corporations qui ne résident pas au Canada et qui sont décrites au sous-paragraphe *a* ou *b* du paragraphe 2, sont propriétaires d'actions du capital-actions d'une de ces corporations ou sont membres d'un tel cessionnaire, cette ou ces corporations doivent attester, après avoir fait une enquête raisonnable, que le cessionnaire ne serait pas une personne qui ne réside pas au Canada si ce n'était du fait que cette ou ces corporations sont de tels propriétaires ou de tels membres.

1976, c. 23, a. 41; 1974, c. 70, a. 473.

Transfert dans un même groupe corporatif.

42. 1. Il y a exonération du paiement des droits dans les cas suivants, pourvu que l'acte de transfert mentionne le fait que:

a) le cessionnaire est la corporation-mère du cédant, une filiale du cédant ou une filiale d'une corporation qui est elle-même une filiale du cédant;

b) le cédant est une filiale d'une corporation qui est une filiale du cessionnaire; ou

c) le cédant et le cessionnaire sont tous deux filiales d'une même corporation-mère ou filiales d'une ou de plusieurs corporations qui est ou sont, selon le cas, filiales d'une même corporation-mère.

Définition du mot «*filiale*».

2. Aux fins du paragraphe 1, une corporation est une filiale, à un moment donné, d'une autre corporation, appelée «corporation-mère», lorsqu'au moins 90 pour cent des actions émises, ayant plein droit de vote, de son capital-actions sont la propriété de cette dernière.

1976, c. 23, a. 42.

Transfert entre une personne physique et une corporation.

43. Il y a exonération du paiement des droits, dans les cas suivants, pourvu que l'acte de transfert mentionne le fait que:

a) le transfert est fait par un cédant, qui est une personne physique, à un cessionnaire qui est une corporation qui ne réside pas au Canada et dont au moins 90 pour cent des actions de son capital-actions, émises et ayant plein droit de vote, sont la propriété de ce cédant immédiatement après le transfert; ou

b) le transfert est fait par un cédant qui est une corporation, en faveur d'une personne physique qui ne réside pas au Canada, si cette dernière est propriétaire, immédiatement avant le transfert, d'au moins 90 pour cent des actions émises, ayant plein droit de vote, du capital-actions du cédant.

1976, c. 23, a. 43.

Exonérations:

44. Il y a exonération du paiement des droits dans les cas suivants, pourvu que l'acte de transfert mentionne le fait que:

Contrepartie de moins de \$500;
Contrat de louage de moins de 40 ans;

a) le montant de la contrepartie fournie par le cessionnaire est inférieur à \$500;

b) l'acte de transfert est relatif au louage d'un terrain, à l'exclusion d'un bail emphytéotique, ou au transfert d'un droit d'un locataire sur un terrain, pourvu que la période qui court à compter de la date du transfert jusqu'à celle de l'arrivée du terme du contrat de louage, y compris toute prolongation ou tout renouvellement y mentionné, n'excède pas 40 ans;

Transfert d'une fiducie à une corporation;

c) l'acte est relatif au transfert à une corporation qui ne réside pas au Canada et que le cédant est une fiducie qui a été constituée dans le seul but d'acquérir et de détenir temporairement le terrain jusqu'à ce que cette corporation soit constituée;

Transfert à une fiducie régie par une juridiction de common law;

d) l'acte est relatif au transfert d'un terrain, par un cédant qui est une personne physique ou une fiducie, à un cessionnaire qui est une fiducie qui ne réside pas au Canada, régie par une juridiction de *common law* et que le transfert n'entraîne pas de changement dans le *beneficial ownership* du terrain;

Transfert en ligne directe, entre conjoints;

e) l'acte est relatif au transfert d'un terrain en ligne directe, ascendante ou descendante, ou entre conjoints, entre beau-père ou belle-mère et gendre ou bru ou entre beau-père ou belle-mère et beau-fils ou belle-fille;

Acquisition d'un terrain par un cessionnaire qui exerçait le 11 mai 1976 une entreprise agricole au Québec;

f) l'acte est relatif au transfert d'un terrain à un cessionnaire qui ne réside pas au Canada et qui exerçait, le 11 mai 1976, et a exercé sans interruption, depuis cette date jusqu'à la date du transfert, une entreprise agricole au Québec dont la production agricole destinée à la mise en marché est d'une valeur annuelle de vingt mille dollars ou plus, pourvu que le terrain soit utilisé, immédiatement après le transfert, dans l'exploitation de cette entreprise; ou

Transfert d'un terrain affecté à l'exercice d'une entreprise.

g) l'acte est relatif au transfert d'un terrain dont la totalité était affectée à l'exercice, d'une façon active, d'une entreprise commerciale ou industrielle par le cessionnaire qui occupait le terrain le 11 mai 1976 et l'a ainsi occupé sans interruption depuis cette date jusqu'à la date du transfert, pourvu que l'étendue et la valeur du terrain soient raisonnables eu égard aux circonstances.

1976, c. 23, a. 44; 1976, c. 24, a. 8.

Exonérations distinctes
dans le cas d'un transfert
réputé.

45. En cas de transfert réputé relatif à un terrain, les articles 40 à 44 ne s'appliquent pas. Toutefois, il y a exonération du paiement des droits dans les cas de transferts réputés suivants, pourvu que la déclaration visée à l'article 27 mentionne le fait que le contrôle du cessionnaire, si celui-ci est une corporation, ou que l'intérêt ou la participation visé au sous-paragraphe c du paragraphe 1 de l'article 24, si le cessionnaire est une société, une fiducie, une association, un syndicat ou tout autre groupement, a été acquis directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit,

a) en raison d'un transfert d'actions d'intérêt ou de participation, selon le cas, en ligne directe, ascendante ou descendante, ou entre conjoints, entre beau-père ou belle-mère et gendre ou bru ou entre beau-père ou belle-mère et beau-fils ou belle-fille; ou

b) par une personne qui ne résidait pas au Canada au moment du transfert et qui exerçait, le 11 mai 1976, et a exercé sans interruption, depuis cette date jusqu'à la date du transfert réputé, une entreprise agricole au Québec, dont la production agricole destinée à la mise en marché est d'une valeur annuelle de vingt mille dollars ou plus, pourvu que le terrain soit utilisé, immédiatement après le transfert réputé, dans l'exploitation de cette entreprise.

1976, c. 23, a. 45.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Entente écrite intervenue
avant le 12 mai 1976.

46. Il y a exonération des droits dans le cas où il est établi, à la satisfaction du ministre, qu'une entente écrite était intervenue entre le cédant et le cessionnaire avant le 12 mai 1976 relativement à un transfert, sauf si ce transfert n'a pas été conclu dans un délai raisonnable après le 11 mai 1976.

L'acte de transfert visé à l'article 17 ou la déclaration visée à l'article 27 doit mentionner l'entente, laquelle doit être annexée à l'acte ou à la déclaration.

1976, c. 23, a. 46.

Pouvoirs du gouvernement
relatifs aux règlements.

47. Le gouvernement peut faire des règlements pour:

a) imposer l'inclusion de certaines mentions dans les actes, déclarations, avis ou autres documents visés à la présente loi;

b) établir des règles concernant la divulgation de la contrepartie fournie dans un transfert et de la valeur marchande d'un bien;

c) faciliter la perception des droits et pour nommer des personnes, autres que les registrateurs, pour percevoir les droits;

d) établir la procédure concernant le remboursement des droits, les paiements différés et les exonérations;

e) généralement prescrire les mesures requises pour l'application de la présente loi.

1976, c. 23, a. 47.

Entrée en vigueur d'un règlement.

48. Un règlement adopté en vertu de la présente loi entre en vigueur à la date de sa publication dans la *Gazette officielle du Québec* ou à toute date ultérieure qui y est fixée; il peut aussi, une fois publié et s'il en dispose ainsi, s'appliquer à une période antérieure à sa publication mais non antérieure à l'année en cours.

1976, c. 23, a. 48.

Pouvoirs du gouvernement pour valider ce qui a été fait entre le 12 mai 1976 et le 31 août 1976.

49. Le gouvernement peut faire des règlements pour déterminer la forme et le contenu des actes et des déclarations, le mode de paiement des droits et la procédure relative aux paiements différés ou à l'exonération concernant les actes de transfert conclus après le 11 mai 1976 et avant le 1^{er} septembre 1976.

Ces règlements ont effet nonobstant toute disposition contraire de la présente loi; ils peuvent rétroagir mais seulement pour valider ce qui a été fait.

1976, c. 23, a. 49.

Application de la loi.

50. Le ministre du revenu est chargé de l'application de la présente loi.

1976, c. 23, a. 50.

ANNEXE ABROGATIVE

Conformément à l'article 17 de la Loi sur la refonte des lois (chapitre R-3), le chapitre 23 des lois annuelles de 1976, tel qu'en vigueur au 31 décembre 1977, à l'exception de l'article 51, est abrogé à compter de l'entrée en vigueur du chapitre D-17 des Lois refondues.

© Éditeur officiel du Québec, 1978

TABLE DE CONCORDANCE

LOIS DU QUÉBEC, 1976 LOIS REFONDUES, 1977

Chapitre 23

Chapitre D-17

**LOI DES DROITS SUR
LES TRANSFERTS DE
TERRAINS**

**LOI CONCERNANT LES
DROITS SUR LES
TRANSFERTS DE TER-
RAINS**

ARTICLES	ARTICLES	REMARQUES
1 - 30	1 - 30	
31	31	
par. a) - c)	par. a) - c)	
par. d)		Abrogé 1976, c. 24, a. 4
par. e)	par. d)	
32 - 50	32 - 50	
51		Omis

La table de concordance fait état de tous les numéros d'articles, qu'ils aient changé de numérotation ou non. Quant aux autres divisions (i.e. partie, chapitre, section, sous-section, paragraphe, etc. . .), s'il en est, il en est fait état que si elles ont changé de numérotation.

Le terme « omis » dans la colonne « Remarques » vise l'article qui n'apparaît pas dans la refonte parce qu'il est sans effet, local, privé, d'objet accompli, temporaire, transitoire, non en vigueur, ou encore, parce qu'il est un article d'abrogation ou de remplacement.

