



Transaction à contrepartie Symbolique

Le présent bulletin a été modifié en juin 2008 uniquement dans le but d'intégrer des modifications de formatage ainsi que le changement de nom du ministère et la mise à jour des coordonnées.

- Le présent bulletin a pour but de clarifier l'application de la *Loi sur les droits de cession immobilière* (la « Loi ») dans le cas des cessions à contrepartie symbolique survenant entre un cessionnaire et un cédant.
- L'information contenue dans ce bulletin ne remplace pas les dispositions de la *Loi de la taxe sur droits de cession immobilière* et des règlements afférents.

Définition

Les mots/énoncés qui suivent ne sont pas définis dans la *Loi sur les droits de cession immobilière* (la « Loi »). Ces définitions sont fournies afin d'aider le lecteur mais **ne couvrent pas toutes les significations et tous les usages** possibles du mot ou de l'énoncé :

sûreté réelle - droit de réclamation, privilège, charge, engagement ou dette rattachés à un bien immeuble et ayant force exécutoire (par ex. hypothèque, privilège, sûreté, taxes ou impôts impayés, etc.).

cotenance - tenance établie en fonction de plusieurs titres distincts, mais par unité de propriété.

succession sans testament - succession caractérisée par le fait que le défunt n'a pas préparé de testament valide avant son décès, ou n'a pas légué une partie de son bien par le biais d'un testament.

tenance conjointe - type de propriété afférent à un bien immobilier ou un bien personnel détenu par deux personnes ou plus, selon lequel chaque personne possède un intérêt indivis à l'égard de l'ensemble dudit bien et auquel est rattaché un droit de survie.

tenance commune - forme de propriété selon laquelle chacun des tenants (propriétaires) détient un intérêt indivis à l'égard du bien-fonds. À la différence d'une tenance conjointe, l'intérêt détenu en commun par un tenant ne prend pas fin à son décès (en d'autres mots, il n'y a pas de droit de survie).

succession testamentaire - succession caractérisée par le fait de laisser un testament à son décès.

Donations

Les donations ne sont pas exonérées des droits de cession immobilière au sens de la Loi. Toutefois, si dans le cadre d'une cession, aucune contrepartie n'est versée sous quelque forme que ce soit (directement ou indirectement) entre les parties, aucuns droits ne sont alors exigibles. Étant donné que les droits sont imputés à la valeur « nulle » de la contrepartie, le résultat du calcul des droits exigibles est également « nul ». La seule exception à cette règle est admise lorsque la Loi juge que la contrepartie versée reflète la juste valeur marchande du bien-fonds, comme dans le cas d'une cession entre une société et ses actionnaires, ou d'un bail de plus de 50 ans.

Aux fins de la Loi, la contrepartie comprend la prise en charge de toute dette. Si une sûreté réelle demeure en souffrance à l'égard du bien-fonds, les droits seront exigibles sur le montant en souffrance au moment de l'enregistrement, quel que soit le lien entre les parties (à l'exception de certaines cessions entre conjoints ou partenaires de même sexe, conformément au règlement 696, R.R.O. 1990). Ce montant composé de toute dette assumée doit être précisé au paragraphe 4 (b) (i) de l'*Affidavit relatif à la résidence et à la valeur de la contrepartie*.

Lorsque aucune contrepartie n'est versée, quelle qu'elle soit, on indiquera une valeur de contrepartie « nulle » au paragraphe 4 de l'affidavit. Le lien entre les parties (par ex. père-fils, frère-sœur, ami-ami) ainsi que le motif de la cession doivent être précisés au paragraphe 5 de l'affidavit. Nota : les donations de bien-fonds moyennant une contrepartie « nulle » peuvent survenir entre parties sans lien de dépendance (par ex. entre une personne et un organisme de bienfaisance). Dans un tel cas, il faut remplir le paragraphe 6 de l'affidavit afin d'indiquer si le bien-fonds est assujéti à une sûreté réelle, quelle qu'elle soit.

Dans le cas d'une aliénation non enregistrée d'un intérêt bénéficiaire à l'égard d'un bien-fonds acquis à la suite d'une donation, les dispositions de l'article 3 de la Loi s'appliquent. Dans de tels cas, la valeur de la contrepartie est déterminée tel que précisé ci-dessus. Une déclaration doit alors être produite et les droits doivent être versés sur la valeur de la contrepartie.

Changement simple de tenure légale

Les changements simples survenant sous la forme d'une tenure légale d'un bien-fonds entre les mêmes parties, passant d'une tenance commune à une tenance conjointe, ou vice-versa, ne sont pas considérés comme des cessions d'un bien-fonds au sens du paragraphe 1(1) de la Loi. On indiquera alors une valeur de contrepartie « nulle » au paragraphe 4 de l'affidavit, et on précisera au paragraphe 7 que la cession répond à ces conditions.

Succession testamentaire et succession sans testament

Lorsque la cession d'un bien-fonds se produit entre le représentant successoral d'une personne décédée et un cessionnaire recevant ledit bien-fonds en exécution, en totalité ou en partie, de son intérêt bénéficiaire à l'égard de la succession de la personne décédée, elle n'est pas assujéti aux droits de cession immobilière en vertu de la Loi. On indiquera alors une valeur de contrepartie « nulle » au paragraphe 4 de l'affidavit, et on précisera au paragraphe 7 que la cession répond à ces conditions.

Correction d'un acte de cession

Lorsqu'un acte de cession est enregistré dans le but de rectifier une description énoncée incorrectement dans un acte précédent, et qu'aucune contrepartie n'est versée, aucuns droits ne sont exigibles s'ils ont effectivement été acquittés lors de l'enregistrement du premier document ou si la cession en est exemptée. On indiquera alors une valeur de contrepartie « nulle » au paragraphe 4 de l'affidavit, et on précisera au paragraphe 7 que la cession répond à ces conditions.

Division d'une cotenance

Lorsqu'il y a division d'un bien-fonds et que chacun ou l'un ou l'autre des « cotendants » reçoit une part du bien-fonds d'une valeur égale à l'intérêt détenu à l'origine à l'égard de l'ensemble dudit bien-fonds, aucuns droits ne sont exigibles. Cette mesure s'applique lorsqu'une parcelle de terrain est divisée, et que les terrains divisés sont donc contigus.

Dans le cas d'une division, on indiquera une valeur de contrepartie « nulle » au paragraphe 4 de l'affidavit, et on précisera au paragraphe 7 que la cession répond aux conditions attestant que ladite cession représente une division, et que le cessionnaire reçoit une part de terrain égale à la valeur de l'intérêt détenu à l'origine à l'égard de l'ensemble dudit bien-fonds.

Dissolution d'une société en nom collectif

Le ministère ne considère pas une société en nom collectif comme une personne morale et est d'avis que les associés d'une telle société possèdent un intérêt direct à l'égard du bien-fonds, proportionnel à l'intérêt qu'ils détiennent dans la société. Par conséquent, les sociétés en nom collectif sont considérées comme des tenances communes aux fins des droits de cession immobilière. Lorsque la dissolution d'une société en nom collectif, qui est propriétaire d'un bien-fonds, se produit et que chacun ou l'un ou l'autre des associés reçoit une part du bien-fonds d'une valeur égale à l'intérêt détenu à l'origine à l'égard de l'ensemble dudit bien-fonds, aucuns droits ne sont exigibles. Cette stipulation s'applique lorsqu'une parcelle de terrain est divisée parmi les associés, et que les terrains divisés sont donc contigus.

Dans de tels cas, on indiquera une valeur de contrepartie « nulle » au paragraphe 4 de l'affidavit, et on précisera au paragraphe 7 que la cession répond aux conditions attestant que ladite cession représente la dissolution d'une société en nom collectif, et que le cessionnaire reçoit une part de terrain égale à la valeur de l'intérêt détenu à l'origine à l'égard de l'ensemble dudit bien-fonds.

Le présent bulletin renferme des renseignements généraux et est publié à titre de référence. Il ne remplace aucunement les dispositions de la Loi ou des règlements. Advenant toute différence entre le présent document et la Loi ou ses règlements, les dispositions de la Loi ou des règlements ont préséance.

Renseignements additionnels

Si le présent bulletin ne couvre pas entièrement votre situation particulière, consultez la Loi et les règlements afférents, ou communiquez avec le :

Ministère du Revenu	Tél. : 1 866 ONT-TAXS (1 866 668-8297)
Programme des droits de cession immobilière	Télec. : 905 436-4511
33 rue King Ouest	Téléscripteur (ATS) : 1 800 263-7776
Oshawa ON L1H 8H9	

La présente publication ainsi que différents autres bulletins fiscaux publiés en anglais et en français par le ministère du Revenu sont disponibles en ligne à l'adresse ontario.ca/revenu.

On peut consulter la *Loi de la taxe sur droits de cession immobilière* ainsi que d'autres lois et règlements publics de l'Ontario, en ligne, à l'adresse www.e-laws.gov.on.ca.

This publication is available in English.

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2000