



## Exemption à l'égard de certaines cessions d'intérêts dans des baux viagers en vertu de la Loi sur les droits de cession immobilière

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 bulletin fiscal de l'Ontario 2-2003, publié en mars 2003, annonçait l'exemption proposée du paiement des droits de cession immobilière à l'égard de certaines cessions d'intérêts dans des baux viagers.
- Le présent bulletin donne les points essentiels des conditions à respecter et des formalités à suivre pour obtenir une exemption du paiement des droits de cession immobilière à l'égard de certaines cessions d'intérêts dans des baux viagers tel que le prévoit le règlement de l'Ontario 88/04.
- 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.

### Généralités

**Introduction** Le règlement de l'Ontario 88/04, déposé le 2 avril 2004, prévoit une exemption du paiement des droits de cession immobilière à l'égard de cessions d'intérêts dans des baux viagers dans certaines conditions.

**Date de prise d'effet** L'exemption est en vigueur depuis le **19 juillet 1989**.

#### Définitions

« **aménagement à baux viagers** » s'entend d'un bien-fonds sur lequel sont situés des logements individuels, organisés selon un concept couramment appelé un ensemble résidentiel à baux viagers, où le droit d'occuper un logement est conféré à une personne uniquement pour le reste de sa vie ou pour une durée d'au moins 20 ans.

« **intérêt dans un bail viager** » s'entend du droit exclusif d'occuper un logement dans un aménagement à baux viagers.

« **organisme sans but lucratif** » s'entend d'un organisme sans but lucratif au sens donné à l'alinéa 149(1)(l) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada) et comprend une municipalité.

« **organisme de bienfaisance enregistré** » s'entend d'un organisme de bienfaisance enregistré en vertu du paragraphe 248(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada).

« **conjoint** » s'entend au sens de l'article 29 de la *Loi sur le droit de la famille*. Présentement, conjoint signifie un homme ou une femme qui sont mariés ensemble, ou qui ne sont pas mariés ensemble et qui ont cohabité,

- a) de façon continue depuis au moins trois ans, ou
- b) dans une relation d'une certaine permanence, s'ils sont les parents naturels ou adoptifs d'un enfant

En outre, aux termes du règlement de l'Ontario 88/04, « **conjoint** » comprend l'une ou l'autre de deux personnes qui sont mariées ensemble.

## Conditions pour avoir droit à l'exemption

Conditions générales	<p>L'acquisition par un ou plusieurs particuliers d'un « intérêt dans un bail viager » n'est pas assujettie aux droits si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le propriétaire de « l'aménagement à baux viagers » est un « organisme sans but lucratif » ou « un organisme de bienfaisance enregistré »; et</li> <li>• chaque cessionnaire a acquis « l'intérêt dans le bail viager » en vue de faire du logement sa résidence principale ou la résidence principale d'un de ses parents, de son conjoint ou, dans le cas d'une acquisition après le 1<sup>er</sup> mars 2000, la résidence principale de son partenaire de même sexe.</li> </ul>
Réversion d'un intérêt dans un bail viager	<p>La réversion d'un « intérêt dans un bail viager » d'un logement situé dans un « aménagement à baux viagers » n'est pas assujettie aux droits si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le propriétaire de « l'aménagement à baux viagers » est un « organisme sans but lucratif » ou un « organisme de bienfaisance enregistré »;</li> <li>• la réversion s'effectue conformément aux modalités de la convention en vertu de laquelle « l'intérêt dans le bail viager » du logement a été initialement acquis; et</li> <li>• la réversion a lieu en vue de permettre au propriétaire de « l'aménagement à baux viagers » de vendre « l'intérêt dans le bail viager » à un autre acheteur</li> </ul>

## Formalités à suivre pour demander l'exemption des droits de cession immobilière

**Enregistrement sur papier** Pour demander l'exemption et enregistrer une cession sans payer les droits, la valeur de la contrepartie doit figurer sur l'[Affidavit sur les droits de cession immobilière](#) qui est joint à la cession et qui doit contenir l'une des explications suivantes.

- Pour l'acquisition d'un intérêt dans un bail viager :

« Il s'agit de l'acquisition d'un intérêt dans un bail viager et le propriétaire de l'aménagement à baux viagers est un organisme sans but lucratif (*ou une municipalité - selon le cas*). Chaque cessionnaire acquiert l'intérêt viager en vue de faire du logement sa résidence principale (*ou la résidence principale d'un de ses parents, de son conjoint ou partenaire de même sexe - selon le cas*). L'exemption des droits est demandée conformément à l'article 2 du règlement de l'Ontario 88 /04 en application de la *Loi sur les droits de cession immobilière.*»

- Pour la réversion d'un intérêt dans un bail viager :

« Il s'agit d'une réversion d'un intérêt dans un bail viager à un propriétaire admissible d'un aménagement à baux viagers, conformément aux modalités de la convention selon laquelle l'intérêt dans le bail viager du logement a été initialement acquis et la réversion s'effectue afin de permettre au propriétaire de l'aménagement à baux viagers de vendre l'intérêt dans le bail viager à un autre acheteur et est exempt des droits conformément à l'article 3 du règlement de l'Ontario 88/04 en application de la *Loi sur les droits de cession immobilière*. »

Tant que tous les changements n'auront pas été apportés au système d'enregistrement électronique, on ne peut pas demander l'exemption par voie électronique. Dans ce cas, on peut se prévaloir de l'une des deux options suivantes :

1. Payer les droits au moment de l'enregistrement électronique, puis demander un remboursement. (Voir les « [formalités suivre pour demander un remboursement des droits](#) » ci-apr s.)
2. Avant l'enregistrement électronique, fournir les documents suivants à la section des impôts fonciers du ministère du Revenu à l'adresse indiquée ci-dessous afin d'obtenir un endossement à l'effet qu'aucun droit de cession immobilière n'est payable à l'enregistrement :
  - deux copies papier du document devant être soumis à l'enregistrement. Les déclarations portant sur les droits de cession immobilière doivent être dûment remplies sur les copies papier,
  - une copie de toutes les conventions passées entre les parties, et
  - un affidavit supplémentaire signé par le(s) cessionnaire(s) indiquant que les dispositions du règlement de l'Ontario 88/04 ont été respectées.

Une copie papier du document devant être soumis à l'enregistrement sera endossée et retournée. Le document ainsi endossé doit alors être soumis au Registrateur comme preuve que l'endossement a été reçu du ministère du Revenu.

#### Aliénation non enregistrée

Il est possible de se prévaloir de l'exemption même si la cession du bien-fonds n'est pas enregistrée.

Dans ces cas, il faut soumettre les documents suivants à la Ministère dans les 30 jours qui suivent la date de l'aliénation :

- la [Déclaration sur l'acquisition d'un intérêt à titre bénéficiaire dans un bien-fonds](#), dûment remplie
- une photocopie de toutes les conventions passées entre les parties, et
- un affidavit supplémentaire signé par le(s) cessionnaire(s) indiquant que les dispositions du règlement de l'Ontario 88 /04 ont été respectées.

## Formalités à suivre pour demander le remboursement des droits

<b>Demande de remboursement</b>	Si les droits de cession immobilière ont été payés relativement à la cession d'un intérêt dans un bail viager et si le critère pour avoir droit à l'exemption des droits de cession immobilière est satisfait, on peut demander le remboursement des droits de cession immobilière directement au ministère du Revenu à l'adresse indiquée à la fin de ce bulletin. L'exemption est en vigueur depuis le 19 juillet 1989.
<b>Documentation requise pour obtenir un remboursement</b>	<p>Pour pouvoir prendre en considération un remboursement des droits de cession immobilière, le ministère exige la documentation suivante :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. un affidavit supplémentaire signé par le(s) cessionnaire(s) indiquant que les dispositions du règlement de l'Ontario 88/04 ont été respectées;</li> <li>2. une photocopie de toutes les conventions passées entre les parties; et             <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) dans le cas d'une cession enregistrée, une copie de l'acte enregistré sur lequel les droits de cession immobilière ont été payés; ou</li> <li>(b) dans le cas d'un enregistrement électronique, une copie du sommaire du dossier se rapportant à la transaction; ou</li> <li>(c) dans le cas d'une aliénation non enregistrée, les détails du paiement effectué.</li> </ol> </li> </ol>
<b>Limite</b>	Lorsque les droits ont été payés le 19 juillet 1989 ou par la suite, mais avant le 28 mars 2003, la demande de remboursement doit parvenir au ministère pour le 28 mars 2007. Les demandes de remboursement de paiements effectués à compter du 28 mars 2003 doivent être faites dans les quatre ans qui suivent le paiement des droits.

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

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](http://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](http://www.e-laws.gov.on.ca).

***This publication is available in English.***