



Calcul des 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.

- Il remplace le Bulletin d'information 1-89 sur les droits de cession immobilière.
- Les renseignements indiqués dans le bulletin ne remplacent pas les dispositions de la Loi sur les droits de cession immobilière (« Loi ») et des règlements y afférents.
- 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

Les droits de cession immobilière sont exigibles lors de toute cession de bien-fonds présentée aux fins d'enregistrement et d'une aliénation non enregistrée d'intérêt à titre bénéficiaire dans un bien-fonds, à moins qu'il ne s'agisse d'une exonération spéciale aux termes de la Loi ou des règlements y afférents.

La définition de « bien-fonds », telle qu'elle figure au paragraphe 1(1) de la Loi, est vaste et englobe les biens-fonds, les bâtiments, toute construction devant être édifiée, les accessoires fixes, et tout intérêt qui s'y rattache.

Les droits de cession immobilière sont calculés sur la « valeur de la contrepartie », tel qu'elle est définie au paragraphe 1(1) de la Loi. Elle comprend le prix de vente, toute obligation assumée, tout avantage, les frais accessoires et le coût des améliorations. Dans certains cas, la valeur de la contrepartie est réputée être la juste valeur marchande du bien-fonds, lorsqu'il est visé, par exemple, par un bail de plus de 50 ans ou lorsqu'il s'agit de la cession par une personne morale d'un bien-fonds à ses actionnaires.

Pour les définitions de la « valeur de la contrepartie » et du « bien-fonds », il faut consulter la fin du présent bulletin ou la Loi.

Taux des droits

Taux des droits

Les taux de droits s'appliquent comme suit à la valeur de la contrepartie :

Montants ne dépassant pas 55 000 \$	0,5 %
Montants supérieurs à 55 000 \$ sans dépasser 250 000 \$	1,0 %
Montants supérieurs à 250 000 \$	1,5 %
Montants supérieurs à 400 000 \$, lorsque le bien-fonds comporte une ou deux habitations unifamiliales	2,0 %

Pour la définition d'« habitation unifamiliale », telle qu'elle est définie au paragraphe 1(1) de la Loi, il faut consulter la fin du présent bulletin ou bien la Loi.

Exemples de calculs

Exemple 1	La valeur de la contrepartie est de 95 000 \$.	
	a) Multiplier 55 000 par 0,5 % (55 000 x 0,005)	275 \$
	b) Multiplier le montant supérieur à 55 000 \$ sans dépasser 250 000 \$ par 1,0 % (40 000 x 0,01)	<u>400</u>
	Total des droits de cession immobilière exigibles	675 \$
Exemple 2	La valeur de la contrepartie est de 450 000 \$ pour un bien-fonds qui ne comporte pas une ou deux habitations unifamiliales.	
	a) Multiplier 55 000 par 0,5 % (55 000 x 0,005)	275 \$
	b) Multiplier le montant supérieur à 55 000 \$ sans dépasser 250 000 \$ par 1,0 % (195 000 x 0,01)	1 950
	c) Multiplier le montant supérieur à 250 000 \$ par 1,5 % (200 000 x 0,015)	<u>3 000</u>
	Total des droits de cession immobilière exigibles	5 225 \$
Exemple 3	La valeur de la contrepartie est de 450 000 \$ pour un bien-fonds qui comporte un ou deux habitations unifamiliales.	
	a) Multiplier 55 000 par 0,5 % (55 000 x 0,005)	275 \$
	b) Multiplier le montant supérieur à 55 000 \$ sans dépasser 250 000 \$ par 1,0 % (195 000 x 0,01)	1 950
	c) Multiplier le montant supérieur à 250 000 \$ sans dépasser 400 000 \$ par 1,5 % (200 000 x 0,015)	2 250
	d) Multiplier le montant supérieur à 400 000 \$ par 2,0 % (50 000 x 0,02)	<u>1 000</u>
	Total des droits de cession immobilière exigibles	5 475 \$

Formule de calcul rapide

Pour un calcul rapide des droits de cession immobilière, il suffit de consulter le tableau ci-dessous. Un bien-fonds résidentiel se rapporte à un bien-fonds comportant une ou deux habitations unifamiliales, telles que définies par la Loi. La « valeur de la contrepartie » pour une cession ou une aliénation est indiquée par « VC ». « DCI » indique les droits de cession immobilière exigibles.

Si la valeur de la contrepartie	Formule
ne dépasse pas 55 000 \$	DCI = VC x 0,005
est supérieure à 55 000 \$ sans dépasser 250 000 \$	DCI = (VC x 0,01) - 275 \$
est supérieure à 250 000 \$ pour un bien-fonds non résidentiel	DCI = (VC x 0,015) - 1 525 \$
est supérieure à 250 000 \$ sans dépasser 400 000 \$ pour un bien-fonds résidentiel	DCI = (VC x 0,015) - 1 525 \$
est supérieure à 400 000 \$ pour un bien-fonds résidentiel	DCI = (VC x 0,02) - 3 525 \$

Enregistrement électronique

Calcul automatique des droits pour les enregistrements immobiliers électroniques

Le système d'enregistrement immobilier électronique calcule automatiquement les droits de cession immobilières exigibles en fonction du montant de la case (g) « *VALUE of land, building, fixtures and goodwill subject to Land Transfer Tax* » à l'onglet « **Consideration** ». Le système tient également compte des exonérations de droits demandées.

Lorsque la valeur de la contrepartie dépasse 400 000 \$, il faut remplir les renseignements à l'onglet « **> \$400,000** » de la rubrique des droits de cession immobilière du système d'enregistrement immobilier électronique. À cet écran, il faut choisir l'énoncé 9031 :

9031: I have read and considered the definition of "single family residence" set out in subsection 1(1) of the Act. The land being conveyed herein:

Il faut également choisir l'**un** des trois énoncés suivants :

9032: contains at least one and not more than two single family residences.

9033: does not contain a single family residence or contains more than two single family residences.

9038: contains at least one and not more than two single family residences and the lands are used for other than just residential purposes. The transferee has accordingly apportioned the value of consideration on the basis that the consideration for a single family residence is AMOUNT and the remainder of the lands are used for TEXT purposes.

La sélection de l'énoncé 9038 exige que le montant réparti de la valeur de la contrepartie soit inséré à « AMOUNT ». De plus, il faut insérer à « TEXT » une description de l'utilisation du reste du bien-fonds. Il est à noter que les mentions « vacant » ou « non utilisé » ne constituent pas une autre utilisation.

Définitions

Bien-fonds

« **bien-fonds** » S'entend notamment des biens-fonds, tènements et héritages, ainsi que des domaines et des intérêts qui s'y rattachent; s'entend de la construction devant être édifée sur un bien-fonds dans le cadre d'un arrangement relatif à la cession d'un bien-fonds, à une tenure à bail ou un domaine à bail, à l'intérêt du bénéficiaire d'une option, à l'intérêt d'un acheteur aux termes d'une convention de vente d'un bien-fonds, à l'achalandage imputable à l'emplacement de ce bien-fonds ou imputable à la présence sur ce dernier d'un bâtiment ou d'un accessoire fixe et d'accessoires fixes.

Habitation unifamiliale

« **habitation unifamiliale** » Partie privative ou partie privative projetée au sens de la Loi sur les condominiums ou construction ou partie d'une construction qui est conçue pour servir d'habitation à une famille, y compris les personnes à la charge d'un membre de la famille ou les employés de maison à son service, qu'un loyer soit perçu ou non pour en occuper une partie et que le bien-fonds sur lequel elle est située soit désigné ou non, aux fins de zonage, pour servir à l'habitation. De plus, ce terme :

- a) s'entend en outre d'une telle habitation qui doit être érigée dans le cadre d'un arrangement relatif à une cession;

Valeur de la
contrepartie

- b) exclut une telle habitation qui est érigée ou doit être érigée sur un bien-fonds agricole qui peut être classé dans la catégorie des biens agricoles prescrite en application de la *Loi sur l'évaluation foncière*.

« **valeur de la contrepartie** » S'entend notamment :

- a) du prix de vente brut ou du montant en numéraire de la contrepartie versée ou devant être versée pour la cession par le cessionnaire ou pour son compte, plus la valeur en numéraire de toute obligation assumée ou endossée par le cessionnaire ou pour son compte, dans le cadre de l'arrangement relatif à la cession, plus la valeur en numéraire de tout avantage accordé directement ou indirectement par le cessionnaire à une personne dans le cadre de cet arrangement;
- b) dans le cas d'une ordonnance définitive portant forclusion d'une hypothèque ou d'une sûreté réelle grevant un bien-fonds, du moins élevé des montants suivants :
- (i) la valeur de la contrepartie établie aux termes de l'alinéa a), plus le montant dû aux termes de l'hypothèque ou de la sûreté réelle au moment de la forclusion, y compris le principal, les intérêts, ainsi que tous les frais et débours dus à ce moment et garantis par l'hypothèque ou la sûreté réelle, sauf les impôts municipaux, plus le montant calculé de la façon précitée, dû aux termes d'une hypothèque ou d'une sûreté réelle de rang postérieure à celle qui fait l'objet de l'enregistrement de l'ordonnance définitive portant forclusion et dont est titulaire le même créancier,
 - (ii) un montant établi de sorte que le ministre soit convaincu qu'il équivaut à la juste valeur marchande du bien-fonds grevé de l'hypothèque ou de la sûreté réelle;
- b.1) dans le cas de la cession d'un bien-fonds à un créancier titulaire d'une hypothèque ou d'une sûreté réelle grevant le bien-fonds effectuée en paiement du montant dû aux termes de l'hypothèque ou de la sûreté réelle, du moins élevé des montants suivants :
- (i) la valeur de la contrepartie établie aux termes de l'alinéa a), plus le montant dû aux termes de l'hypothèque ou de la sûreté réelle au moment de la cession, y compris le principal, les intérêts, ainsi que tous les frais ou débours dus à ce moment et garantis par l'hypothèque ou la sûreté réelle, sauf les impôts municipaux, plus le montant calculé de la façon précitée, dû aux termes de toute autre hypothèque ou sûreté réelle de rang postérieure à celle qui fait l'objet de la cession, si le créancier en faveur de qui la cession est effectuée en est le (que celui-ci soit ou non qualifié ainsi dans l'acte de cession) à cette personne,
 - (ii) un montant établi de sorte que le ministre soit convaincu qu'il équivaut à la juste valeur marchande du bien-fonds faisant l'objet de la cession;
- c) de la juste valeur marchande, établie à la date de la présentation à l'enregistrement sous forme électronique ou autre, du bien-fonds visé par un bail ou d'une partie de ce bien-fonds, s'il n'en est cédé qu'une partie, dans le

- cas où le bail du bien-fonds, la cession de l'intérêt du locataire aux termes du bail, ou un avis écrit quelconque signalant l'existence d'un bail non enregistré de ce bien-fonds ou de la cession non enregistrée de l'intérêt du locataire dans ce bail, ne fait pas l'objet d'une dispense de droits aux termes du paragraphe (6);
- d) de la valeur de la contrepartie établie aux termes de l'alinéa a) ou b) à l'égard de la cession du bien-fonds que constate un acte ou un écrit non enregistré qui ne constitue pas un avis écrit visé à l'alinéa c), dans le cas d'un avertissement ou d'un avis écrit quelconque qui signale l'existence de cet acte ou de cet écrit, mais qui ne constitue pas un avis écrit visé à l'alinéa c);
 - e) de la valeur de la contrepartie établie aux termes des alinéas a) à d), selon le cas qui s'applique, à l'égard d'une ou plusieurs cessions non enregistrées qui ont cédé un intérêt en equity ou à titre bénéficiaire dans un bien-fonds à une personne, ou à son profit, dans le cas de la cession de ce bien-fonds par un fiduciaire (que celui-ci soit ou non qualifié ainsi dans l'acte de cession) à cette personne;
 - f) de la juste valeur marchande du bien-fonds visé par la cession, établie à la date de la présentation à l'enregistrement sous forme électronique ou autre, dans le cas de la cession d'un bien-fonds par un fiduciaire à un autre fiduciaire (que l'un ou l'autre des fiduciaires soit ou non qualifié ainsi dans l'acte de cession), si les deux conditions suivantes sont réunies :
 - (i) un intérêt en equity ou à titre bénéficiaire dans le bien-fonds est détenu au profit d'une personne autre que celle au profit de laquelle l'intérêt était détenu par le fiduciaire qui a consenti la cession au moment où ce dernier a acquis pour la première fois l'intérêt dans le bien-fonds que lui reconnaît la common law,
 - (ii) le cessionnaire d'un intérêt en equity ou à titre bénéficiaire a donné une contrepartie de valeur pour la cession de cet intérêt dans le bien-fonds que détient le fiduciaire cédant, alors que ce dernier détenait l'intérêt dans le bien-fonds que lui reconnaît la common law;
 - g) de la juste valeur marchande du bien-fonds visé par la cession établie à la date de la présentation à l'enregistrement sous forme électronique ou autre, dans le cas de la cession d'un bien-fonds à une personne morale, si une portion quelconque de la contrepartie consiste dans l'attribution et l'émission des actions de cette personne morale, ou dans le cas de la cession par une personne morale d'un bien-fonds à l'un de ses actionnaires.

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 cession immobilière
33 rue King Ouest
Oshawa ON L1H 8H9

Tél. : 1 866 ONT-TAXS (1 866 668-8297)
Télec. : 905 433-5770
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.

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, 2005