



Droits sur les mutations immobilières

Un droit de mutation immobilière est une somme d'argent exigible sur le transfert d'un immeuble. C'est l'acheteur de l'immeuble qui est tenu au paiement des droits de mutation. S'il y a plusieurs acheteurs, ils sont solidairement tenus au paiement de ces droits. Toutes les municipalités doivent percevoir un droit de mutation sur le transfert de tout immeuble situé sur son territoire. (*Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, RLRQ, c. D-15.1)

Les droits sur les mutations immobilières sont imposés lors de l'acquisition d'un immeuble; ils sont payables en un seul versement.

Lors d'un transfert de propriété, la Municipalité de Lac-Sainte-Marie ne réémet pas de comptes de taxes foncières. Il est de la responsabilité du nouveau propriétaire de s'assurer que les taxes municipales dues sont acquittées.

Base d'imposition

La base d'imposition correspond au montant le plus élevé parmi les trois montants suivants :

- Le montant fournie pour le transfert de l'immeuble (n'incluant pas la TPS et la TVQ)
- Le montant stipulée pour le transfert de l'immeuble (généralement le montant inscrit dans l'acte de vente)
- Le montant de la valeur marchande au moment du transfert de l'immeuble (valeur inscrite au rôle d'évaluation multipliée par le facteur comparatif de l'exercice correspondant à la date de transfert).

Facteur comparatif

Si l'imposition s'effectue sur la base de la valeur marchande au moment du transfert, il faut multiplier la valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur comparatif de l'exercice correspondant à la date du transfert.

Les facteurs comparatifs de la Municipalité de Lac-Sainte-Marie pour les exercices suivants sont :

Exercice	Facteur comparatif
2024	1,82
2023	1,47
2022	1,00

Calcul du droit sur les mutations immobilières

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le seuil des tranches prévu à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières est modifié annuellement selon les paramètres établis par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire. Par cohérence, la Municipalité de Lac-Sainte-Marie indexe les seuils additionnels.

Le calcul du droit est effectué conformément aux paramètres suivants.

Seuils pour l'exercice 2024:

Tranche de la base d'imposition	Taux
Qui n'excède pas 58 900 \$	0,5 %
Qui excède 58 900\$ sans excéder 294 600 \$	1,0 %
Qui excède 294 600 sans excéder 500 000 \$	1,5 %
Qui excède 500 000 \$	3,0 %

Voici un exemple de calcul avec une base d'imposition de **539 000 \$** :

On multiplie	58 900 \$	par 0,5 %	=	294.50 \$
On multiplie ensuite	235 700 \$	par 1,0 %	=	2 357.00 \$
Puis, on multiplie	205 400 \$	par 1,5 %	=	3 081.00 \$
Enfin, on multiplie	39 000 \$	par 3,0 %	=	1 170.00 \$
Donc, pour une base d'imposition de 539 000 \$, le total du droit sera de			:	6 902.00 \$

Exonération

Un acquéreur peut être exonéré du paiement du droit de mutation dans les cas prévus par la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, RLRQ, c. D-15.1. Le notaire doit inscrire une mention dans l'acte de vente (ou acte de transfert), afin que l'acquéreur bénéficie de l'exonération du droit de mutation selon les cas prévus à la loi.

Principales situations justifiant une exonération :

- Transfert en ligne directe, ascendante ou descendante (ex. : vente du père au fils, de la grand-mère à sa petite fille);
- Lorsque le cédant est une personne physique et le cessionnaire est une personne morale dont au moins 90% des actions, émises et ayant plein droit de vote, sont la propriété de ce cédant;
- Transfert entre conjoints, qu'ils soient mariés ou conjoints de fait (tels que définis dans la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*). Les conjoints de même sexe sont inclus dans cette disposition de la loi.

Droit supplétif

Le droit supplétif est une forme de compensation des droits de mutation facturés aux acquéreurs dont la transaction est exonérée.

La *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* – RLRQ, c. D-15.1) fixe le montant des droits supplétifs en fonction des valeurs transférées :

Valeur de la propriété	Montant à payer
Immeuble de moins de 5 000 \$	Aucun droit
Immeuble de 5 000 \$ à moins de 40 000 \$	Droit supplétif équivalent au droit de mutation (0,5 %)
Immeuble de 40 000 \$ et plus	200 \$