

Acquisition d'un immeuble au Québec : frais et coûts à prévoir par le futur propriétaire

L'achat d'un bien immobilier au Québec par une personne non-résidente du Canada comporte certaines particularités qu'il importe de souligner. Que ce soit avant la transaction notariée, au cours de la possession ou au moment de la revente, certains frais et responsabilités incombent au propriétaire.

Ainsi, tout non-résident du Québec serait bien avisé de solliciter les conseils d'un notaire et d'un comptable québécois avant de faire l'acquisition d'une propriété immobilière en sol canadien.

1. AVANT LA TRANSACTION

La toute première étape consiste à signer une promesse bilatérale d'achat-vente avec le propriétaire de l'immeuble à acquérir. Ce pré-contrat contiendra les conditions essentielles de votre entente (prix, garantie, délais, conditions particulières, etc.) et oblige chacune des parties à conclure la transaction projetée.

“

il importe de négocier un taux de change avantageux...

En plus du prix de vente convenu, certains frais sont à prévoir. Tout d'abord, il importe de négocier un taux de change avantageux avec votre institution bancaire, puisque la transaction s'effectuera en dollars canadiens. Les fonds devront être virés dans le compte en fidéicommis du notaire québécois par un transfert électronique effectué par un réseau de communication interbancaire (SWIFT, CHIPS, FEDWIRE)¹.

Vous devrez également prévoir quelques milliers de dollars pour les frais et honoraires du notaire instrumentant.

Finalement, si une société par actions (personne morale) fait l'acquisition, elle devra s'immatriculer² au Registraire des Entreprises au préalable.

2. FRAIS PAYABLES À TITRE DE PROPRIÉTAIRE

Quelques semaines après l'achat, la municipalité dans laquelle est située votre propriété vous enverra un relevé indiquant le montant du droit de mutation³ à payer. Aux fins du calcul, le montant utilisé est, inscrivez le plus élevé de :

- I. La valeur au rôle de l'évaluation
- II. Du prix payé
- III. Le montant de la contrepartie stipulée pour le transfert

“

Le droit de mutation n'est payable qu'une seule fois, au moment de l'acquisition.



Le montant de la taxe est calculé sur le plus haut montant des trois montants de la base d'imposition et suit le barème suivant :

0.5% sur les premiers 50 000 \$

1.0% sur la tranche de 50 001 \$ à 250 000 \$

Province de Québec, hors de Montréal :

1.5% sur la tranche qui excède 250 001 \$

Suivant cette formule :

- Pour un achat à 1 000 000,00 \$, la taxe est de 13 500 \$;
- Pour un achat de 3 000 000 \$, elle est de 43 500 \$.

Le droit de mutation n'est payable qu'une seule fois, au moment de l'acquisition.

Toutefois, à chaque année, des taxes foncières (scolaires et municipales) sont facturées au propriétaire. Leur montant est directement proportionnel à la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation foncière.

3. ASPECT FISCAL

Bien d'autres aspects sont à considérer et devraient être plus amplement examinés selon votre situation particulière. Un comptable québécois devra être consulté à ces égards :

- L'immeuble est-il taxable? La taxe de vente du Québec de 9,975% et la taxe sur les produits et services de 5% s'ajoute au prix de vente de certains immeubles⁴.
- Si l'immeuble est exploité dans le cadre d'une entreprise, une déclaration de revenus fédérale et provinciale pourrait devoir être produite annuellement⁵.
- Lors de la revente de l'immeuble, un impôt est payable au Canada sur le gain en capital réalisé (la plus-value acquise par l'immeuble)⁶.

Pour conclure ce survol sommaire, nous rappelons que les impacts d'une acquisition immobilière au Québec sont sensiblement différents de ceux applicables en France. Nous soulignons encore la généralité des faits énoncés et invitons les non-résidents à consulter un notaire et un professionnel de la fiscalité afin d'entreprendre une démarche d'achat en toute sérénité.

Notes et références

1. RACINE, Chantal, « Capsules immobilières », dans *Entracte*, vol. 17, no 9, 15 novembre 2008, p.12.

2. Sur les personnes (physiques ou morales) concernées par l'obligation d'immatriculation au Québec, voir : <http://www.registreentreprises.gouv.qc.ca/fr/demarrer/immatriculer/default.aspx>

3. Voir l'article 2 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (RLRQ, c. D-15.1)

4. LACHAPELLE, Josée, « L'impact des dispositions particulières de la TPS/TVH et de la TVQ sur la pratique notariale », *Répertoire de droit/Nouvelle Série*, 3^{ème} éd., Wilson et Lafleur, Montréal, 2013, par. 250. La vente d'un terrain est taxable dès qu'elle est effectuée par une personne qui n'est pas un particulier (ou une fiducie personnelle), ou dans le cadre d'une entreprise, ou qu'il s'agit d'une immobilisation du vendeur utilisée principalement dans le cadre de son entreprise. L'acheteur devrait consulter un comptable québécois concernant l'opportunité de s'inscrire aux fichiers de la TPS/TVQ avant la transaction, afin de réclamer un crédit de taxe sur les intrants (C.T.I.).

5. SAMOISSETTE, Luce, « La fiscalité », *Répertoire de droit/Nouvelle Série*, 2^{ème} éd., Wilson et Lafleur, Montréal, 2008, par. 29-31. Voir également la Convention entre le Canada et la France tendant à éviter les doubles impositions et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune, disponible à l'adresse suivante : https://www.fin.gc.ca/treaties-conventions/france_fra.asp

6. *Idem*, par. 80-81.