

Comme mentionné à l'article 2.1 de la [Loi concernant les droits sur les mutations immobilières](#), les tranches d'imposition sont augmentées chaque année selon l'indice des prix à la consommation pour le Québec.

Calcul du droit de mutation

Le montant du droit de mutation immobilière qui doit être payé par l'acquéreur de l'immeuble se calcule en deux étapes.

Premièrement, on doit déterminer la base d'imposition du droit de mutation de l'immeuble. Il s'agit du montant le plus élevé parmi les trois suivants :

- le prix payé pour l'acquisition de l'immeuble, soit le prix d'achat (n'incluant pas la TPS ni la TVQ);
- le montant de la contrepartie inscrite à l'acte de vente (par exemple, le prix de vente total moins la valeur des meubles);
- la valeur de l'immeuble inscrite au rôle d'évaluation multipliée par le facteur comparatif pour tenir compte de la valeur marchande réelle de l'immeuble. Il ne faut pas se fier uniquement au facteur comparatif apparaissant au compte de taxes puisqu'il peut différer de celui indiqué au rôle d'évaluation. En effet, le compte de taxes ne reflète que le facteur comparatif établi pour le premier exercice financier auquel le rôle s'applique. Il se peut que le facteur comparatif soit modifié subséquemment, pour les exercices financiers suivants. Le facteur comparatif de la Ville de Montréal en vigueur pour l'année 2023 est de 1,00 et de 1,09 pour la Ville de Québec.

Deuxièmement, partant de la base d'imposition établie à la première étape, on effectue le calcul suivant pour l'année 2024.

Tranches de la base d'imposition 2024 :

- 0,5 % de la tranche n'excédant pas 58 900 \$;
- 1 % de la tranche excédant 58 901 \$ sans excéder 294 600 \$;
- 1,5 % de la tranche excédant 294 601 sans excéder 500 000 \$;
- 2% à 3% de la tranche excédant 500 001 \$ (VARIE SANS LA VILLE).

Toutefois, une municipalité peut, par règlement, fixer un taux supérieur à 1,5 % pour toute tranche qui excède 500 000 \$. Lors de la vente d'un immeuble pour une somme supérieure à 500 000 \$, il est donc important de vérifier auprès de la municipalité concernée si elle a adopté un tel règlement. Le taux fixé ne peut cependant dépasser 3 %, sauf dans le cas de la Ville de Montréal.

Contactez-moi dès aujourd'hui

Exemple ANNÉE 2024

Un immeuble situé à Montréal est vendu, en février 2024, pour une somme de 700 000 \$. La valeur de l'immeuble apparaissant au rôle d'évaluation est de 600 000 \$ et le facteur comparatif est de 1,00. La base d'imposition est donc établie à 700 000 \$, soit le montant le plus élevé entre le prix de vente (700 000 \$) et la valeur marchande de l'immeuble (valeur de l'immeuble inscrite au rôle multipliée par le facteur comparatif : $600\,000 \$ \times 1,00 = 600\,000 \$$). En conséquence, les droits de mutation dus à la municipalité sont de 9 581,50 \$, soit :

- Les premiers 58 900 \$ multipliés par 0,5 % = 295 \$;
- Les 294 600 \$ suivants multipliés par 1,0 % = 2 357 \$;
- Les 552 300 \$ suivants multipliés par 1,5 % = 3 866 \$;
- Les 147 700 \$ restants multipliés par 2,0 % = 2 954 \$;

Pour un total de 9 472 \$.

Pour plus d'information sur les droits de mutation immobilière payables lors d'une transaction, n'hésitez pas à communiquer avec la [municipalité](#) concernée.

Pour la [Ville de Montréal](#), vous pouvez communiquer avec l'[arrondissement](#) concerné, composer le 311 (sur l'île de Montréal) ou le 514 872-0311 (de l'extérieur de l'île) ou encore transmettre un courrier électronique.

Pour toute question, n'hésitez pas à contacter [Info OACIQ](#)

Contactez-moi dès aujourd'hui