

AIDE-MÉMOIRE ACHETEUR À PRÉVOIR DÈS LA SIGNATURE DE L'ACCEPTATION DE L'ACTE DE VENTE (PROMESSE D'ACHAT)

Étant très consciente de votre horaire chargé, ce petit aide-mémoire a été préparé pour vous faciliter la tâche.

- Prévoir un rendez-vous à l'institution financière pour signer le prêt dès que l'acceptation de la promesse d'achat est signée. Il est important de prendre le rendez-vous le plus tôt possible pour ne pas retarder la signature de l'acte de vente.
- Déterminer le choix du notaire dès que vous faites une promesse d'achat.
- Prévoir un rendez-vous chez le notaire pour signer l'acte de garantie hypothécaire. Le notaire vous expliquera aussi, le certificat de localisation. Ce rendez-vous se fait seul avec le notaire, seulement les acheteurs y assistent.
- Prévoir un rendez-vous chez le notaire pour signer l'acte de vente. Le vendeur, le ou les courtiers et les acheteurs sont habituellement présents.
- Assurer la nouvelle propriété pour la date de l'acquisition (L'acte de vente) et faire suivre une copie au notaire **avant** la date de transaction.
- Plusieurs informations à transmettre à votre assureur se retrouvent dans la fiche descriptive, à déclaration du vendeur et le rapport d'inspection (au besoin, nous pourrions faire suivre ces documents à votre assureur pour vous, afin de faciliter la transmission d'informations).

IMPORTANT: Le notaire va communiquer avec vous à la dernière minute. Pour avoir l'heure exacte du rendez-vous, veuillez communiquer avec lui.

AIDE-MÉMOIRE ACHETEUR À PRÉVOIR DÈS LA SIGNATURE DE L'ACCEPTATION DE L'ACTE DE VENTE (PROMESSE D'ACHAT)

- Apporter 2 preuves d'identité avec photo.
- Apporter un chèque pour les ajustements des taxes.
- Prévoir les fonds nécessaires aux ajustements des taxes municipale et scolaire.
- Apporter un chèque pour les honoraires du notaire.
- Aller au bureau de poste après la signature de l'acte de vente pour faire le transfert de responsabilité dans le cas d'une boîte postale. Poste Canada pourrait exiger une preuve d'achat comme l'acte de vente ainsi que des frais d'environ 50 \$ seront demandés. Si vous acheter une résidence secondaire, pour recevoir votre courrier nous vous suggérons de donner la même adresse que la résidence principale.
- Vous devez aviser Hydro Québec, la journée après votre déménagement, que vous ne serez plus responsable de la facture. **IMPORTANT** : veuillez attendre que l'acte de vente soit signé pour aviser Hydro Québec.

Voici un aide-mémoire ou guide des étapes et des coûts rattachés à l'achat d'une propriété.

FRAIS POUR RÉALISER LA PROMESSE D'ACHAT (Coûts approximatifs)

- 1) Test d'eau potable: 90 \$ (taxes incluses).
- 2) Inspection en bâtiment: 500 \$ à 750 \$ (taxes incluses).
- 3) Évaluation agréée si votre mise de fond est de 20 % et plus : 300 \$ à 500 \$.
- 4) Mise de fonds minimale de 5 % du prix de vente de la propriété ou du prix de vente et le montant des travaux à réaliser dans le cas d'un prêt-rénovation.
- 5) Montant de 1,5 % (FRAIS DE DÉMARRAGE) supplémentaire au 5 % de mise de fonds mentionnée au point précédent du prix de vente de la propriété pour couvrir les frais; de notaire, déménagement et la taxe de mutation totalisant un montant de 6.5 % de la vente.
- 6) Les sommes d'argent des points 5 et 6 doivent être dans votre compte de banque afin de prouver que vous avez réellement épargné cette somme.
- 7) Lettre de don, (père, mère, frère, sœur, fils, fille) le cas échéant.

POUR REPRISE DE FINANCE (Coûts approximatifs)

- 1) Certificat de localisation (1 200 \$ à 1 800 \$) ou copie conforme du certificat de localisation (150 \$ à 300 \$).
- 2) Tout autres tests nécessaires (air, vermiculite, ocre ferreux).
- 3) Assurance titres (s'il y a un ou des problèmes avec le certificat de localisation des frais entre 300 \$ à 650 \$).
- 4) Possiblement un chèque certifié pour garantir le sérieux de l'offre au créancier ou actuel vendeur. Souvent, un minimum de 2 000 \$ ou un pourcentage du prix offert.

FRAIS D'ACQUISITION (Coûts approximatifs)

- 1) Frais de notaire (acte de vente) : 1 200 \$ à 1 600 \$
- 2) Ajustement des taxes municipale et scolaire (selon chaque transaction) voir avec le notaire.
- 3) Prévoir les taxes applicables de 9 % sur le montant de la prime SCHL, payable chez le notaire.
- 4) Taxe de mutation communément appelée << Taxe de Bienvenue >> (payable d'une semaine à trois mois après l'acquisition, à la municipalité) cette taxe est calculée à partir du montant le plus élevé soit, l'évaluation municipale, la valeur uniformisée ou le prix payé de la propriété.

CALCUL DE LA TAXE DE MUTATION

Vous recevez la facture environ 30 jours après avoir passé chez le notaire.

- La première tranche de 0,00\$ à 53 200\$ = 0,5 % du prix de vente
- La deuxième tranche de 53 200,01\$ à 266 200\$ = 1 % du prix de vente
- La troisième tranche de 266 200,01\$ à 500 000 \$ = 1,5 % du prix de vente
- La quatrième tranche de 500 000,01\$ et plus = 2 à 3 % du prix de vente

Il faut faire le total des montants obtenus.

Toutefois, une municipalité a le droit de fixer un taux supérieur, allant jusqu'à 3 %, pour les valeurs d'immeubles dépassant 500 000 \$.

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 effectuera le calcul suivant pour l'année 2023.

Tranches de la base d'imposition 2023 :

- 0,5 % de la tranche n'excédant pas 55 200 \$;
- 1 % de la tranche excédant 55 200 \$ sans excéder 276 200 \$;
- 1,5 % de la tranche excédant 276 200 \$.

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.

Pour la Ville de Montréal :

- 0,5 % de la tranche n'excédant pas 55 200 \$;
- 1 % de la tranche excédant 55 200 \$ sans excéder 276 200 \$;
- 1,5 % de la tranche excédant 276 200 \$ sans excéder 552 300 \$;
- 2 % de la tranche excédant 552 300 \$ sans excéder 1 104 700 \$;
- 2,5 % de la tranche excédant 1 104 700 \$ sans excéder 2 136 500 \$;
- 3,5 % de la tranche excédant 2 136 500 sans excéder 3 113 000 \$;
- 4 % de la tranche égale ou excédant 3 113 000 \$.

Pour la Ville de Québec :

- 0,5 % de la tranche n'excédant pas 55 200 \$;
- 1 % de la tranche excédant 55 200 \$ sans excéder 276 200 \$;
- 1,5 % de la tranche excédant 276 200 \$ sans excéder 500 000 \$;
- 2 % de la tranche excédant 500 000 \$ sans excéder 1 000 000 \$;
- 2,5 % de la tranche excédant 1 000 000 \$ sans excéder 2 000 000 \$;
- 3,0 % de la tranche excédant ou excédant 2 000 000 \$.

Exemple

Un immeuble situé à Montréal est vendu, en février 2023, 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 55 200 \$ multipliés par 0,5 % = 276 \$;
- Les 221 000 \$ suivants multipliés par 1,0 % = 2 210 \$;
- Les 276 100 \$ suivants multipliés par 1,5 % = 4 141,50 \$;
- Les 147 700 \$ restants multipliés par 2,0 % = 2 954 \$.

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](#).

Dernière mise à jour : **03 janvier 2023**

Numéro d'article : **122375**

Qu'est-ce que la « garantie légale »? La personne qui vend un meuble ou un immeuble est tenue de garantir, qu'il est exempt de tous vices de titres et de tous vices cachés, sauf ceux dénoncés avant la vente. C'est ce qu'on appelle, de façon générale, la « garantie légale », qui comporte deux volets: la garantie du droit de propriété et la garantie de qualité. Ces garanties existent par le seul effet de la loi, c'est-à-dire, sans qu'il ne soit nécessaire de les prévoir au contrat.

La garantie du droit de propriété

La garantie du droit de propriété assure l'acheteur que:

- le bien est libre de tous droits, autres que ceux déclarés par le vendeur;
- le vendeur aura libéré le bien de toutes les hypothèques l'affectant, sauf celles assumées par l'acheteur;
- le bien ne fait pas l'objet d'empiètement de la part du vendeur ou d'un tiers;
- le bien ne viole aucune limitation de droit public, sauf celles dénoncées par le vendeur ou celles que l'acheteur aurait dû découvrir.

La garantie de qualité

En vertu de la garantie de qualité, le vendeur garantit l'acheteur que l'immeuble est exempt de vices existants au moment de la vente, qui le rendrait impropre à l'usage auquel on le destine ou qui à un tel point son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas offert le même prix, s'il les avait connus. Toutefois, le vendeur ne garantit pas le vice connu de l'acheteur, ni le vice qu'un acheteur prudent et diligent aurait pu constater. Il est donc important pour un acheteur de toujours faire inspecter par un expert compétent l'immeuble qu'il se propose d'acquérir. Le fait que le vendeur ignore le vice, ou que le vice ne se manifeste qu'après la vente, ne diminue en rien la garantie. Cependant, si le vendeur connaissait le vice, sa responsabilité serait augmentée pour couvrir, outre la diminution de valeur de l'immeuble, tous les autres dommages subis par l'acheteur.

L'exclusion de la garantie légale de qualité

La garantie légale peut être augmentée, diminuée, limitée dans le temps ou même exclue, selon la volonté des parties à la transaction. Sauf pour de rares exceptions, il n'est jamais recommandé d'exclure la garantie du droit de propriété (garantie de titres). Il est plus fréquent, cependant, de voir une exclusion de la garantie de qualité, notamment en matière de vente d'un immeuble par une succession ou à la suite d'une reprise de possession.

Dans certaines circonstances, il peut même être indiqué de recommander à un vendeur de vendre sans garantie de qualité. Ce pourrait être le cas lors de la vente de l'immeuble d'une personne âgée ne voulant pas avoir le souci d'un éventuel recours en vice caché de la part de l'acheteur, recours qui pourrait être exercé contre sa succession.

L'exclusion de la garantie de qualité peut porter sur l'ensemble de l'immeuble ou uniquement sur certaines composantes, tel que la piscine ou les électroménagers, inclus dans la vente. S'il y a exclusion de la garantie de qualité sur l'ensemble de l'immeuble, la clause suivante devra être inscrite à la Promesse d'achat.

« La présente vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur. »

Si l'exclusion touche uniquement une ou plusieurs composantes, il faudra ajouter à la fin de la clause les mots « relativement à » et décrire la ou les composantes exclues. Si l'exclusion de garantie de qualité est exigée, dès le départ par le vendeur, une mention à cet effet devra être inscrite tant au contrat de courtage, qu'à la fiche de description détaillée. Par ailleurs, dans des cas exceptionnels, si le souhait du vendeur est de limiter la garantie de qualité dans le temps, le courtier devra informer les parties à la transaction des enjeux que cela peut représenter. La consultation d'un juriste est fortement recommandée dans une telle situation.

Les devoirs du courtier immobilier

Le courtier immobilier a le devoir de bien informer le vendeur et l'acheteur des conséquences de l'exclusion de garantie de qualité. Ainsi, le vendeur qui désire vendre un immeuble sans garantie de qualité doit savoir:

- que cette information doit apparaître sur la fiche descriptive et que, selon l'état du marché, cela pourrait diminuer l'intérêt d'éventuels acheteurs;
- que l'exclusion de garantie peut avoir un effet sur le prix de vente et qu'elle ne le mettra pas à l'abri d'une poursuite pour les vices qu'il connaissait et qu'il aurait dû dénoncer.

Les déclarations du vendeur

À cet égard, dans le cas d'un immeuble résidentiel de moins de cinq logements, le formulaire [Déclarations du vendeur sur l'immeuble](#) (ou *Déclarations du vendeur sur l'immeuble – Copropriété divisée*, le cas échéant) dénonçant tout facteur susceptible d'affecter la valeur de l'immeuble doit être dûment rempli dans les mêmes circonstances que le formulaire du contrat de courtage vente appropriée. La personne qui achète sans garantie de qualité doit, pour sa part, être informée du fait que même si elle découvre un vice qu'elle ignorait, elle n'aura aucun recours contre le vendeur, à moins de démontrer qu'il était de mauvaise foi en lui cachant volontairement un vice dont il connaissait l'existence.

L'inspection préachat

Il faudra aussi conseiller à l'acheteur de faire faire une inspection préachat plus poussée que l'inspection usuelle lors de l'achat d'une propriété vendue avec une garantie de qualité. Notons au passage que l'article « [Faire inspecter, c'est se protéger](#) » rappelle les responsabilités du courtier en matière d'inspection. Évidemment, l'expert en bâtiments retenu pour cette inspection devra être informé que l'immeuble est vendu sans garantie légale, pour qu'il en tienne compte lors de son inspection. Enfin, l'acheteur devrait exiger que le vendeur lui remette une copie du formulaire [Déclarations du vendeur sur l'immeuble](#) (ou *Déclarations du vendeur sur l'immeuble – Copropriété divisée*, le cas échéant).

Dernière mise à jour: **10 juin 2020**

Numéro d'article: **122929**

UN DÉMÉNAGEMENT PAYANT!

Il est de plus en plus fréquent qu'un particulier doit se relocaliser dans une autre municipalité à la suite de l'obtention d'un nouvel emploi ou un transfert (volontaire ou involontaire) vers un autre établissement de son employeur actuel ou futur.

Pour des raisons pratiques, cette personne envisagera de vendre sa maison pour se rapprocher de son nouveau lieu de travail. Une bonne nouvelle l'attend peut-être...

En effet, la rétribution du courtier immobilier, de même que tous les frais de déménagement, pourraient devenir entièrement déductibles des revenus réalisés au nouveau lieu de travail!

Voyons les règles applicables un peu plus en détail

Les lois fiscales, tant fédérales que provinciales, prévoient que lorsqu'un particulier change de lieu de résidence au Canada, parce qu'il est ou sera employé dans un nouveau lieu de travail, ou parce qu'il exploitera une entreprise dans un nouveau lieu de travail, il peut déduire les frais de déménagement admissibles incluant la rétribution du courtier immobilier dans la mesure où sa nouvelle résidence (maison, appartement loué, condo, etc.) lui permet de se rapprocher **d'au moins 40 kilomètres de son nouveau lieu de travail** (que le travail soit à temps plein ou à temps partiel).

L'HISTOIRE DE JEAN ET NICOLE

Jean et Nicole résident à **Sainte-Thérèse**, sur la Rive-Nord de Montréal. À la suite d'une offre d'emploi alléchante pour Jean, ils décident de vendre leur maison de Sainte-Thérèse pour accepter un nouvel emploi à **Brossard** sur la Rive-Sud de Montréal et ils déménagent dans cette municipalité.

Le calcul à effectuer est le suivant:

Distance entre:

L'ancienne résidence (Sainte-Thérèse) et le nouveau lieu de travail (Brossard)= 48 km

Moins

Distance entre:

La nouvelle résidence (Brossard) et le nouveau lieu de travail (Brossard)= 3 km

Différence: 45 km

La différence étant de 40 kilomètres et plus, Jean pourra déduire tous les frais de déménagement, incluant la rétribution du courtier immobilier, des revenus réalisés à son nouveau lieu de travail.

ATTENTION: si la différence avait été inférieure à 40 kilomètres, les frais n'auraient pas été déductibles.

 **TEXTEZ-MOI!**

Les distances sont calculées en utilisant le trajet routier le plus court. Dans certaines situations, l'utilisation du site [mapquest.com](https://www.mapquest.com) pourrait s'avérer fort utile. On peut donc constater que de nombreux frais sont admissibles en déduction même les frais de notaire et le droit de mutation de la nouvelle résidence peuvent être déduits, si l'ancienne résidence est vendue et qu'une nouvelle résidence est effectivement acquise!

Un vrai cadeau du ciel

Notez que les personnes qui ont déménagé dans les dernières années et qui étaient admissibles à ces déductions mais qui ont omis de les réclamer, peuvent demander à Revenu Canada et à Revenu Québec, un remboursement rétroactif, pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de 10 ans entre l'année du déménagement et l'année de la réclamation.

Derniers points techniques

Si vous avez payé des frais lors de l'une des années suivant votre déménagement, vous pouvez désormais déduire ces frais des revenus de l'année où vous les avez payés.

Votre déduction ne peut dépasser le montant de votre revenu gagné à votre nouveau lieu de travail. Vous pouvez cependant, reporter toute partie inutilisée sur les années suivantes ou jusqu'à ce que vos revenus à votre nouveau lieu de travail vous permettent de la déduire. Notez que le déménagement n'a pas besoin d'avoir lieu dans la même année que le changement de lieu de travail, mais doit, entre autres, avoir eu lieu en raison du changement de travail.

En additionnant toutes vos déductions fiscales possibles, imaginez l'important retour d'impôt que vous pourriez recevoir!

N'hésitez plus, appelez votre courtier Via Capitale

Formules fiscales à produire avec les déclarations: Fédéral: **T-1M** Provinciale: **TP-348**

Le présent document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être interprété comme tel.

Ce document tient compte de la législation fiscale existante et connue au **1er octobre 2009**.