

**NORMES RELATIVES AUX LOIS SUR LA TAXE  
SUR LES TRANSFERTS FONCIERS DES PREMIÈRES NATIONS (2014)**

[Codifiées le 2019-03-27]

**PARTIE I  
PRÉAMBULE**

Attendu :

- A. que l'article 35 de la *Loi sur la gestion financière des premières nations* confère à la Commission de la fiscalité des premières nations le pouvoir d'établir des normes concernant la forme et le contenu des textes législatifs sur les recettes locales des premières nations édictés en vertu du paragraphe 5(1) de la Loi;
- B. que les normes sont établies par la Commission pour favoriser la réalisation des objectifs stratégiques de celle-ci et de la Loi, y compris pour assurer l'intégrité du régime d'imposition foncière des premières nations et pour aider ces dernières à réaliser une croissance économique au moyen de la génération de recettes locales stables;
- C. que l'article 31 de la Loi exige que la Commission examine chaque texte législatif sur les recettes locales et que le paragraphe 5(2) de la Loi prévoit qu'un tel texte est inopérant tant qu'il n'a pas été examiné et agréé par la Commission.

**PARTIE II  
OBJET**

Les présentes normes énoncent les exigences que doivent respecter les textes législatifs sur la taxe sur les transferts fonciers des premières nations édictés en vertu du paragraphe 5(1) de la Loi. La Commission se fonde sur ces normes pour examiner et agréer les textes législatifs sur l'imposition foncière des premières nations, conformément à l'article 31 de la Loi. Les exigences énoncées dans les présentes normes s'ajoutent à celles établies dans la Loi.

La Commission reconnaît que chaque régime d'imposition foncière d'une première nation fonctionne dans le contexte plus général de ses relations financières avec d'autres gouvernements. Les présentes normes visent à appuyer un cadre financier plus global des premières nations à l'échelle du Canada.

**PARTIE III  
AUTORISATION ET PUBLICATION**

Les présentes normes sont établies en vertu du paragraphe 35(1) de la Loi et sont publiées dans la *Gazette des premières nations*, comme l'exige le paragraphe 34(1) de la Loi.

**PARTIE IV  
APPLICATION**

Les présentes normes s'appliquent à tous les textes législatifs portant sur la taxe sur les transferts fonciers qui sont soumis à la Commission pour agrément en vertu de la Loi.

**PARTIE V  
TITRE**

Les présentes normes peuvent être citées sous le titre : *Normes relatives aux lois sur la taxe sur les transferts fonciers des premières nations (2014)*.

## **PARTIE VI**

### **DÉFINITIONS**

Les définitions qui suivent s'appliquent aux présentes normes.

- « administrateur » La personne responsable de l'application et du contrôle d'application du texte législatif qui est nommée par le conseil.
- « auteur du transfert » Personne qui effectue un transfert en faveur du destinataire du transfert.
- « bail » Est assimilé à un bail tout sous-bail.
- « bureau d'enregistrement » Bureau d'enregistrement foncier où sont enregistrés les droits ou intérêts sur les terres de réserve.
- « Commission » La Commission de la fiscalité des premières nations constituée en vertu de la Loi.
- « conseil » S'entend du conseil de la première nation, au sens de la Loi.
- « contribuable » Personne assujettie aux taxes exigibles à l'égard d'un transfert.
- « convention de modification du bail » Convention visant à prolonger la durée d'un bail.
- « date d'enregistrement » Date à laquelle une demande est présentée pour faire enregistrer un transfert au bureau d'enregistrement.
- « déclaration » Déclaration fiscale concernant un transfert produite par le destinataire du transfert.
- « destinataire du transfert » Personne à qui un droit ou intérêt sur les terres de réserve est transféré ou dont le droit ou l'intérêt est créé, augmenté ou mis en vigueur dans le cadre d'un transfert.
- « détenteur » S'agissant d'un droit ou intérêt sur les terres de réserve, la personne qui, selon le cas :
- a) est en possession du droit ou de l'intérêt;
  - b) jouit du droit ou a droit à l'intérêt en vertu d'un bail ou d'un permis ou par tout autre moyen légal;
  - c) occupe de fait le droit ou l'intérêt;
  - d) est fiduciaire du droit ou de l'intérêt.
- « droit » S'agissant de terres de réserve situées au Québec, tout droit de quelque nature que ce soit portant sur celles-ci, notamment tout droit d'occupation, de possession ou d'usage sur elles et, par assimilation, tout droit du locataire; est cependant exclu le titre de propriété détenu par Sa Majesté.
- « entité de la première nation » Selon le cas :
- a) personne morale dont la première nation détient, directement ou indirectement, la propriété effective d'un certain nombre d'actions qui :
    - (i) soit confèrent au moins cinquante pour cent (50 %) des voix pouvant être exprimées à l'assemblée annuelle des actionnaires de la personne morale,
    - (ii) soit représentent au moins cinquante pour cent (50 %) de la juste valeur marchande de toutes les actions émises du capital-actions de la personne morale;
  - b) société de personnes dont la première nation détient, directement ou indirectement, la propriété effective :
    - (i) soit d'au moins cinquante pour cent (50 %) de tous les droits de vote de la société de personnes,
    - (ii) soit de participations dans la société de personnes représentant au moins cinquante pour cent (50 %) de la juste valeur marchande de l'ensemble des participations dans la société de personnes.
- « époux » Est assimilé à l'époux le conjoint de fait.

« intérêt » S'agissant de terres de réserve situées au Canada mais ailleurs qu'au Québec, tout domaine, droit ou autre intérêt portant sur celles-ci, notamment tout droit d'occupation, de possession ou d'usage sur elles; est cependant exclu le titre de propriété détenu par Sa Majesté.

« Loi » La *Loi sur la gestion financière des premières nations*, L.C. 2005, ch. 9, ainsi que les règlements pris en vertu de cette loi.

« première nation » Bande dont le nom figure à l'annexe de la Loi.

« province » Province dans laquelle sont situées les terres de réserve d'une première nation.

« réserve » Réserve d'une première nation au sens de la *Loi sur les Indiens*.

« taxe sur les transferts fonciers » Taxe imposée, prélevée, évaluée ou évaluable en vertu du texte législatif, ainsi que tous les intérêts, pénalités et frais qui y sont ajoutés conformément à ce texte.

« texte législatif » Texte législatif édicté en vertu de l'alinéa 5(1)a) de la Loi qui impose une taxe sur un intérêt foncier au moment de l'enregistrement au bureau d'enregistrement d'un transfert visant cet intérêt.

« transfert » Tout transfert visé au paragraphe 2.2.

Il est entendu que les améliorations sont comprises dans les droits ou intérêts sur les terres de réserve.

Sauf disposition contraire des présentes normes, les termes utilisés dans celles-ci s'entendent au sens de la Loi.

[mod. Résolution de la CFPN 2016-03-30; 2019-03-27.]

## **PARTIE VII**

### **NORMES**

#### **1. Administrateur**

1.1 Le texte législatif doit prévoir, pour la surveillance de l'application et du contrôle d'application de celui-ci :

- a) soit la nomination d'un administrateur par voie de résolution;
- b) soit la désignation à titre d'administrateur de l'administrateur fiscal nommé en vertu du texte législatif sur l'imposition foncière de la première nation.

1.2 Le texte législatif doit exiger que l'administrateur présente chaque année au conseil un rapport sur l'application du texte législatif au cours de l'exercice précédent, qui contient notamment les renseignements suivants :

- a) le montant des taxes sur les transferts fonciers prélevées;
- b) le montant des taxes sur les transferts fonciers reçues;
- c) le montant des exemptions de la taxe sur les transferts fonciers, le cas échéant;
- d) le montant des remboursements de la taxe sur les transferts fonciers, le cas échéant;
- e) une liste des demandes de réexamen reçues et de la décision rendue dans chaque cas;
- f) les appels déposés;
- g) les mesures d'exécution prises, le cas échéant.

[mod. Résolution de la CFPN 2019-03-27.]

#### **2. Assujettissement à la taxe et prélèvement**

2.1 Le texte législatif doit prévoir que la taxe sur les transferts fonciers ne peut être prélevée qu'à l'égard des droits ou intérêts à bail sur les terres de réserve.

2.2 Le texte législatif doit prévoir que la taxe sur les transferts fonciers ne peut être prélevée qu'au moment où est présentée la demande d'enregistrement au bureau d'enregistrement de l'une ou l'autre des opérations suivantes :

- a) le transfert, l'octroi, la cession ou autre aliénation d'un bail par quelque moyen que ce soit, y compris par ordonnance d'un tribunal (notamment une ordonnance définitive de forclusion), ou par l'effet d'une loi ou d'un règlement;
- b) le transfert, l'octroi ou autre aliénation d'un domaine viager sur un bail, y compris par ordonnance d'un tribunal (notamment une ordonnance définitive de forclusion), ou par l'effet d'une loi ou d'un règlement;
- c) la prolongation de la durée d'un bail au moyen d'une convention de modification du bail;
- d) l'octroi de l'option de renouveler un bail ou d'en prolonger la durée.

2.3 Le texte législatif doit préciser que la taxe sur les transferts fonciers s'applique à tous les transferts, exception faite des exemptions qui y sont expressément prévues.

2.4 Le texte législatif doit prévoir que la taxe sur les transferts fonciers :

- a) est calculée par la multiplication du taux de cette taxe par la juste valeur marchande du transfert;
- b) est payable par le destinataire du transfert.

[mod. Résolution de la CFPN 2019-03-27.]

### **3. Calcul de la juste valeur marchande**

Le texte législatif doit exiger que la juste valeur marchande d'un transfert soit calculée en conformité avec les règles et les formules énoncées à l'annexe.

### **4. Taux de taxe**

4.1 Le texte législatif doit :

- a) fixer un taux unique ou une échelle de taux pour la taxe sur les transferts fonciers à prélever sur tous les transferts;
- b) exprimer le taux ou l'échelle de taux de cette taxe comme taux pour chaque dollar (1 \$) de la juste valeur marchande du transfert.

4.2 Malgré l'alinéa 4.1a), lorsque la première nation est située dans une province qui utilise un différent taux ou une différente échelle de taux pour un ou plusieurs types de transferts ou de droits ou intérêts sur les terres de réserve, le texte législatif peut mettre en œuvre la même approche que celle employée par la province.

4.3 Le texte législatif doit fixer le taux ou l'échelle de taux de la taxe sur les transferts fonciers de manière qu'il soit :

- a) égal ou inférieur au taux ou à l'échelle de taux en vigueur dans la province pour les transferts de terres;
- b) égal ou inférieur au taux maximum que peut fixer une municipalité de la province pour les transferts de terres, si la province ne prélève pas de taxe sur les transferts de terres.

4.4 Lorsque la première nation est située dans une province qui ne prélève pas de taxe sur les transferts fonciers relativement aux transferts de terres et que l'alinéa 4.3b) ne s'applique pas, le texte législatif doit fixer un taux ou une échelle de taux qui est égal ou inférieur au taux ou à l'échelle de taux en vigueur dans la province choisie par la première nation.

[mod. Résolution de la CFPN 2017-11-03; 2019-03-27.]

## **5. Taxe minimale et dégrèvement**

5.1 Le texte législatif ne peut fixer aucun montant minimum de taxe sur les transferts fonciers à prélever sur un transfert.

5.2 Le texte législatif peut fixer un montant seuil en deçà duquel la taxe sur les transferts fonciers n'est pas prélevée.

5.3 Sauf disposition contraire du paragraphe 5.4, le texte législatif ne peut prévoir aucune forme de réduction ou d'allègement fiscal – notamment subventions, dégrèvements ou reports de taxe – à l'égard de la taxe sur les transferts fonciers.

5.4 Le texte législatif peut prévoir un programme de subventions ou de remboursements qui est autorisé en vertu de la législation régissant la taxe sur les transferts fonciers dans la province.

[mod. Résolution de la CFPN 2017-11-03.]

## **6. Exemptions**

6.1 Lorsque la première nation souhaite accorder des exemptions de la taxe sur les transferts fonciers, ces exemptions doivent être expressément prévues dans le texte législatif.

6.2 Si le texte législatif prévoit des exemptions, celles-ci doivent faire partie de l'une ou plusieurs des catégories suivantes :

- a) l'exemption faisant partie d'une catégorie d'exemptions prévue par la législation provinciale régissant la taxe sur les transferts fonciers;
- b) l'exemption à l'égard d'un transfert de bail lorsque les conditions suivantes sont réunies :
  - (i) il s'agit de terres non aménagées ou de terres destinées à être réaménagées,
  - (ii) le destinataire du transfert entend lotir et aménager aux fins de revente au moins cinq (5) parcelles de ces terres,
  - (iii) le destinataire du transfert achève le lotissement de manière à créer au moins cinq (5) parcelles dans le délai prévu dans le texte législatif, lequel délai ne peut excéder cinq (5) ans après la date d'enregistrement;
- c) l'exemption accordée aux membres de la première nation lorsque le destinataire du transfert est :
  - (i) soit un membre et nulle autre personne,
  - (ii) soit un (1) ou plusieurs membres et nulle autre personne,
  - (iii) soit un (1) membre et son époux;
- d) l'exemption en cas de transfert à un fiduciaire qui détiendra en fiducie le droit ou l'intérêt sur les terres de réserve uniquement pour le compte d'un ou de plusieurs membres de la première nation;
- e) l'exemption accordée à la première nation lorsque celle-ci est l'unique destinataire du transfert;
- f) l'exemption accordée à une personne morale dont la première nation détient, directement ou indirectement, la propriété effective de la totalité des actions, lorsque la personne morale est l'unique destinataire du transfert;
- g) l'exemption accordée à une entité de la première nation, lorsque cette entité est l'unique destinataire du transfert.

6.3 L'exemption de la taxe sur les transferts fonciers visée à l'alinéa 6.2c) ne peut dispenser aucun transfert dont le destinataire détiendrait le droit ou l'intérêt sur les terres de réserve pour le compte d'une personne qui n'est pas membre de la première nation.

6.4 Lorsqu'il prévoit une exemption visée aux alinéas 6.2c), 6.2d) ou 6.2g), le texte législatif doit exiger que la première nation :

- a) d'une part, verse dans le compte de recettes locales un montant correspondant aux taxes sur les transferts fonciers qui auraient été payables par la personne ou l'entité exemptée si elle n'avait pas bénéficié de l'exemption;
- b) d'autre part, fasse le versement visé à l'alinéa a) au moyen de fonds qui ne sont pas des recettes locales.

6.5 Lorsque la première nation est située dans une province qui ne prélève pas de taxe sur les transferts fonciers relativement aux transferts de terres, la mention de province à l'alinéa 6.2a) vaut mention de la province que choisit la première nation aux fins de l'application d'un taux ou d'une échelle de taux.

[mod. Résolution de la CFPN 2016-03-30; 2019-03-27.]

## **7. Production d'une déclaration et paiements**

7.1 Le texte législatif doit exiger que tout destinataire d'un transfert produise une déclaration au moment où il demande l'enregistrement du transfert au bureau d'enregistrement.

7.2 Le texte législatif doit exiger que la déclaration contienne au moins les renseignements suivants :

- a) les nom et adresse du destinataire du transfert;
- b) l'adresse réelle et la description officielle du droit ou de l'intérêt sur les terres de réserve visé par le transfert;
- c) la date d'enregistrement du transfert;
- d) le nom de l'auteur du transfert;
- e) la durée du bail, calculée conformément au texte législatif;
- f) la juste valeur marchande du transfert, calculée conformément au texte législatif;
- g) dans le cas d'un bail prépayé, le prix d'achat brut payé pour le transfert, y compris toute contrepartie non monétaire ou autre, versée ou remise;
- h) si le prix d'achat brut diffère de la juste valeur marchande, la raison de cet écart;
- i) s'il ne s'agit pas d'un bail prépayé, le montant du loyer, la contrepartie forfaitaire et tout autre renseignement qui est nécessaire pour calculer la juste valeur marchande conformément au texte législatif;
- j) le calcul du montant de la taxe sur les transferts fonciers exigible sur le transfert.

7.3 Le texte législatif doit exiger, lorsque le destinataire du transfert demande une exemption de la taxe sur les transferts fonciers en vertu de ce texte, qu'il dépose, à la date d'enregistrement, une demande d'exemption contenant des renseignements suffisants pour permettre à l'administrateur de déterminer si l'exemption s'applique.

7.4 Le texte législatif doit exiger que la déclaration soit datée et certifiée :

- a) si aucune exemption n'est demandée, par le destinataire du transfert ou la personne autorisée à certifier la déclaration au nom de ce dernier;
- b) si une exemption est demandée et que le destinataire du transfert est un individu, par le destinataire du transfert ou son mandataire qui est personnellement au courant des questions certifiées;
- c) si une exemption est demandée et que le destinataire du transfert est une personne morale, par une personne qui est personnellement au courant des questions certifiées et est autorisée à certifier la déclaration au nom du destinataire du transfert.

7.5 Le texte législatif doit :

- a) exiger que la taxe sur les transferts fonciers soit payée au moment où est présentée la demande d'enregistrement du transfert au bureau d'enregistrement;
- b) préciser les modes de paiement acceptables.

7.6 Malgré le paragraphe 7.5, s'il est impossible de déterminer, au moment de l'enregistrement, le montant de la taxe sur les transferts fonciers exigible à l'égard du transfert parce que des renseignements supplémentaires sont nécessaires relativement à l'évaluation, le texte législatif peut prévoir un processus selon lequel :

- a) l'administrateur peut faire une estimation de la taxe sur les transferts fonciers exigible à l'égard du transfert;
- b) le destinataire du transfert peut choisir de procéder à l'enregistrement du transfert et d'acquitter le montant estimatif de la taxe sur les transferts fonciers;
- c) l'administrateur doit calculer la taxe sur les transferts fonciers exigible à l'égard du transfert lorsque les renseignements nécessaires sont disponibles et ensuite transmettre au destinataire du transfert un avis indiquant le montant payé en trop ou le montant à payer, selon le cas.

[mod. Résolution de la CFPN 2016-03-30; 2019-03-27.]

## **8. Remboursements de taxe**

8.1 Le texte législatif doit :

- a) prévoir les procédures applicables aux remboursements à accorder au destinataire d'un transfert et les circonstances dans lesquelles un remboursement sera accordé;
- b) comporter au moins les dispositions contenues dans le présent article.

8.2 Le texte législatif doit prévoir le remboursement de la somme versée lorsqu'une personne a payé un montant à titre de taxe sur les transferts fonciers alors qu'elle n'avait pas l'obligation légale de payer cette taxe aux termes du texte législatif, à condition qu'elle remette à l'administrateur dans le délai – non inférieur à deux (2) ans – qui y est spécifié :

- a) une demande de remboursement dûment remplie sur le formulaire prescrit par l'administrateur;
- b) une preuve suffisante pour convaincre l'administrateur qu'elle a droit au remboursement.

8.3 Le texte législatif doit prévoir le remboursement des taxes payées en trop lorsque le destinataire d'un transfert a payé la taxe sur les transferts fonciers en fonction de l'évaluation faite par l'administrateur et que, à la suite d'une décision de ce dernier lors du réexamen, ou d'une décision d'un tribunal compétent, la taxe exigible est inférieure au montant effectivement payé.

8.4 Le texte législatif doit prévoir le remboursement de la taxe sur les transferts fonciers payée lorsqu'une personne a payé cette taxe conformément à ce texte et que par la suite, selon le cas :

- a) elle retire la demande d'enregistrement du transfert;
- b) la demande d'enregistrement est rejetée et non soumise de nouveau.

8.5 Le texte législatif doit prévoir le paiement d'intérêts sur les montants remboursés conformément aux paragraphes 8.3 et 8.4, à un taux inférieur d'au moins deux pour cent (2 %) au taux préférentiel de la banque principale de la première nation en vigueur le quinzième jour du mois précédant le calcul des intérêts pour la période subséquente de trois (3) mois.

[mod. Résolution de la CFPN 2016-03-30.]

## **9. Évaluations, réexamens et appels**

9.1 Le texte législatif doit autoriser l'administrateur à évaluer la taxe sur les transferts fonciers qui est exigible sur un transfert, notamment :

- a) en calculant la juste valeur marchande du transfert;
- b) en déterminant l'applicabilité de toute exemption qui y est prévue;
- c) en calculant le montant de la taxe sur les transferts fonciers que doit payer le destinataire du transfert aux termes de ce texte.

9.2 Lorsque l'administrateur procède à l'évaluation de la taxe sur les transferts fonciers exigible, le texte législatif doit :

- a) exiger qu'il transmette au destinataire du transfert un avis de l'évaluation relative au transfert;
- b) préciser la procédure à suivre par le destinataire du transfert pour demander que cette évaluation soit soumise à un réexamen par l'administrateur.

9.3 La procédure de réexamen prévue dans le texte législatif doit :

- a) permettre à la personne qui reçoit un avis d'évaluation de demander le réexamen par l'administrateur de cette évaluation;
- b) accorder à la personne un délai d'au moins soixante (60) jours après la date de transmission de l'avis d'évaluation pour demander le réexamen par l'administrateur;
- c) exiger que l'administrateur effectue le réexamen dans les trente (30) jours après en avoir reçu la demande et, selon le cas :
  - (i) qu'il confirme l'évaluation et transmette un avis écrit de sa décision au destinataire du transfert,
  - (ii) qu'il modifie l'évaluation et transmette au destinataire du transfert un avis d'évaluation modifié qui tient compte de sa décision.

9.4 Le texte législatif doit prévoir la possibilité d'interjeter appel devant un tribunal compétent de la décision prise par l'administrateur lors du réexamen.

9.5 Si le texte législatif prévoit un délai pour interjeter appel, ce délai doit être d'au moins soixante (60) jours.

[mod. Résolution de la CFPN 2016-03-30.]

## **10. Perception de la taxe et contrôle d'application**

10.1 Le texte législatif doit prévoir les mesures d'exécution que peut prendre la première nation pour percevoir les taxes sur les transferts fonciers qui demeurent impayées.

10.2 Si la première nation souhaite recouvrer les frais engagés pour les mesures d'exécution, le texte législatif doit préciser les types de frais et le mode de calcul des montants de ceux-ci.

10.3 Si le texte législatif impose une pénalité à l'égard des taxes sur les transferts fonciers impayées, il doit prévoir les circonstances dans lesquelles cette pénalité sera imposée et le délai à l'expiration duquel elle sera imposée.

[mod. Résolution de la CFPN 2016-03-30.]

## **11. Dossiers et reçus**

11.1 Le texte législatif doit exiger que l'administrateur tienne des dossiers de ce qui suit :

- a) toutes les taxes sur les transferts fonciers prélevées en vertu du texte législatif;
- b) toutes les déclarations reçues conformément au texte législatif;

- c) toutes les demandes d'exemptions reçues en vertu du texte législatif et la décision prise pour chaque demande;
- d) tous les paiements de taxe sur les transferts fonciers effectués et tous les reçus délivrés au titre du texte législatif;
- e) toutes les demandes de réexamen reçues par l'administrateur et la décision prise pour chaque demande;
- f) toutes les demandes de remboursement reçues et tous les remboursements accordés;
- g) toutes les mesures d'exécution prises.

11.2 Le texte législatif doit exiger que la première nation délivre un reçu au destinataire d'un transfert pour chaque paiement qu'elle reçoit aux termes de ce texte.

[mod. Résolution de la CFPN 2017-11-03.]

## **12. Confidentialité**

Le texte législatif doit assurer la confidentialité des renseignements et documents obtenus par l'administrateur et toute autre personne ayant la garde ou le contrôle des dossiers obtenus ou créés en vertu du texte législatif; toutefois, ces renseignements et documents peuvent être communiqués :

- a) dans le cadre de l'application du texte législatif ou de l'exercice de fonctions aux termes de celui-ci;
- b) dans le cadre d'une procédure devant un tribunal compétent ou un tribunal judiciaire;
- c) lorsqu'un détenteur ou le destinataire d'un transfert a autorisé par écrit son mandataire à obtenir des renseignements confidentiels concernant un droit ou intérêt sur les terres de réserve ou un transfert taxable;
- d) par l'administrateur à un tiers à des fins de recherche, y compris la recherche statistique, pourvu que ces renseignements ou documents ne contiennent pas de renseignements sous une forme permettant d'identifier des individus ou des entreprises;
- e) par le conseil à un tiers à des fins de recherche, y compris la recherche statistique.

[mod. Résolution de la CFPN 2016-03-30; 2019-03-27.]

## **PARTIE VIII**

### **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Les présentes normes sont établies et entrent en vigueur le 26 mars 2014.

## **PARTIE IX**

### **DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS**

Toutes les demandes de renseignements concernant les présentes normes doivent être adressées à :

Commission de la fiscalité des premières nations  
 345, Chief Alex Thomas Way, bureau 321  
 Kamloops (Colombie-Britannique) V2H 1H1  
 Téléphone : (250) 828-9857

**ANNEXE**  
**CALCUL DE LA JUSTE VALEUR MARCHANDE**

**Définition**

1. Dans la présente annexe :

a) « loyer » ne vise pas les montants qui sont calculés séparément aux termes d'un bail et qui sont payables au bailleur en remboursement :

(i) soit de taxes,

(ii) soit de dépenses raisonnables liées à l'exploitation de locaux à locataires multiples dont fait partie le droit ou l'intérêt sur les terres de réserve donné à bail;

b) « évaluation » s'entend d'une évaluation effectuée par un évaluateur indépendant qui détient le titre de A.A.C.I. décerné par l'Institut canadien des évaluateurs ou qui est désigné, enregistré ou autorisé par permis à titre d'évaluateur agréé conformément aux lois de la province, selon le cas;

c) « valeur imposable » s'entend de la valeur imposable la plus récente d'un droit ou intérêt sur les terres de réserve déterminée conformément au texte législatif sur l'évaluation foncière de la première nation pris en vertu du sous-alinéa 5(1)a(i) de la Loi.

[mod. Résolution de la CFPN 2019-03-27.]

**Calcul de la durée du bail**

2.(1) Sous réserve de l'article 6 et des paragraphes (2), (3) et (5), la durée d'un bail est la somme des éléments suivants :

a) le nombre d'années pour lesquelles le destinataire du transfert est autorisé à occuper le droit ou l'intérêt sur les terres de réserve donné à bail;

b) le nombre maximum d'années non comptées en application de l'alinéa a) durant lesquelles le destinataire du transfert, par l'exercice de droits ou d'options de renouveler ou de prolonger le bail, peut occuper le droit ou l'intérêt sur les terres de réserve donné à bail.

(2) Sous réserve du paragraphe (4), la durée d'un bail est la partie non écoulée de la durée calculée conformément au paragraphe (1) à la date d'enregistrement.

(3) Si le bail vise une multipropriété ou un régime de propriété partagée, la durée du bail est calculée en additionnant le nombre d'années durant lesquelles le destinataire du transfert peut, pour toute partie d'une année, occuper le droit ou l'intérêt sur les terres de réserve.

(4) Sous réserve du paragraphe (5), la durée d'un domaine viager est le nombre d'années d'espérance de vie, fondé sur le tableau 3, qu'il reste au détenteur du domaine viager à la date d'enregistrement de celui-ci au bureau d'enregistrement.

(5) La durée d'un bail ou d'un domaine viager qui serait autrement exprimée comme une fraction d'année ou un nombre d'années plus une fraction d'année doit être arrondie au nombre entier supérieur.

[mod. Résolution de la CFPN 2019-03-27.]

**Juste valeur marchande des baux prépayés**

3.(1) La juste valeur marchande d'un transfert comportant l'octroi ou le transfert d'un bail prépayé est égale au montant du prix d'achat payé en numéraire ou toute autre contrepartie par le destinataire du transfert, si :

a) d'une part, le loyer prévu au bail n'est soumis à aucun rajustement ni révision et a été payé pour la durée du bail avant la date d'enregistrement ou sera payé dans un délai d'un (1) an suivant cette date;

b) d'autre part, le bailleur et le destinataire du transfert n'ont pas de lien de dépendance entre eux.

(2) Dans le cas où le bailleur a un lien de dépendance avec le destinataire du transfert, la juste valeur marchande est égale au montant qui aurait été payé si le droit ou l'intérêt à bail sur les terres de réserve avait été vendu à la date d'enregistrement sur le marché libre par un vendeur consentant à un acheteur consentant, libre de fiducie et non grevé d'un jugement ordonnant un paiement en espèces ou d'une hypothèque ou autre instrument financier garantissant le paiement d'une somme ou l'exécution d'une obligation.

[mod. Résolution de la CFPN 2019-03-27.]

#### **Juste valeur marchande des baux d'une durée maximale de 30 ans**

4.(1) La juste valeur marchande d'un transfert comportant l'octroi ou le transfert d'un bail :

- a) auquel l'article 3 ne s'applique pas,
- b) dont la durée n'excède pas trente (30) ans,
- c) dont le bailleur n'a pas de lien de dépendance avec le destinataire du transfert,

est égale, sous réserve du choix exercé en vertu du paragraphe (2), au montant calculé selon la formule suivante :

$$CF + (PAL \times FVA)$$

où :

CF représente la contrepartie forfaitaire payée par le destinataire du transfert pour l'octroi ou le transfert du bail, y compris les améliorations situées sur le bien à bail;

PAL représente le paiement annuel de loyer à verser la dernière année pour laquelle des loyers sont établis aux termes du bail;

FVA représente le facteur de valeur actualisée prévu à la colonne 2 du tableau 2 en regard du nombre d'années indiqué à la colonne 1 qui correspond à la durée du bail.

(2) Le destinataire du transfert peut choisir de calculer la juste valeur marchande du bail conformément à l'article 5.

#### **Juste valeur marchande des autres baux**

5.(1) Sous réserve du paragraphe (2), la juste valeur marchande d'un bail auquel l'article 4 ne s'applique pas est égale au montant calculé selon la formule suivante :

$$VFS \times P$$

où :

VFS représente la juste valeur marchande de l'intérêt en fief simple, y compris les améliorations se trouvant sur le droit ou l'intérêt sur les terres de réserve donné à bail;

P représente le pourcentage prévu à la colonne 2 du tableau 1 en regard de la période indiquée à la colonne 1 qui correspond à la durée du bail.

(2) Pour l'application du paragraphe (1), lorsqu'une partie des améliorations sur une parcelle de terre sont louées, la juste valeur marchande du droit ou de l'intérêt sur les terres de réserve donné à bail est calculée selon la formule suivante :

$$\frac{VFS \times P \times SLTIB}{SLT}$$

où :

VFS représente la juste valeur marchande de l'intérêt en fief simple, y compris les améliorations, où est situé le droit ou l'intérêt sur les terres de réserve donné à bail;

P représente le pourcentage prévu à la colonne 2 du tableau 1 en regard de la période indiquée à la colonne 1 qui correspond à la durée du bail;

SLTIB représente la superficie louable totale du droit ou de l'intérêt sur les terres de réserve donné à bail;

SLT représente la superficie louable totale des améliorations se trouvant sur les terres où est situé le droit ou l'intérêt sur les terres de réserve donné à bail.

(3) La VFS visée aux paragraphes (1) et (2) correspond à la valeur imposable du droit ou de l'intérêt à bail sur les terres de réserve, si cette donnée est disponible.

(4) Si la valeur imposable n'est pas disponible, l'administrateur peut :

a) soit calculer la VFS en utilisant les meilleures données disponibles, y compris notamment la valeur imposable ou les données d'évaluation de biens fonciers comparables;

b) soit exiger du destinataire du transfert qu'il fournisse à ses frais une évaluation de la VFS.

(5) Si l'administrateur calcule la VFS en application de l'alinéa (4)a), le destinataire du transfert peut, dans les dix (10) jours après que l'administrateur lui a donné avis de la VFS ainsi calculée, choisir de fournir une évaluation de la VFS à ses frais, auquel cas il dispose d'un délai supplémentaire de vingt et un (21) jours ou de tout autre délai qu'accepte l'administrateur.

(6) Si le destinataire du transfert fournit l'évaluation visée au paragraphe (5), l'administrateur est tenu d'utiliser la VFS fondée sur cette évaluation pour l'application du présent article.

[mod. Résolution de la CFPN 2019-03-27.]

### **Juste valeur marchande d'une convention de modification du bail**

6.(1) Pour l'application du présent article, la durée d'une convention de modification du bail est égale à la somme des éléments suivants :

a) la durée du bail avant la prolongation accordée par la convention de modification du bail, calculée conformément au paragraphe 2(1) sans égard au paragraphe 2(2) à compter de la date de signature initiale de la convention de bail;

b) le nombre d'années, selon le paragraphe 2(5), dont le bail est prolongé grâce à la convention de modification du bail.

(2) Pour l'application de l'alinéa (1)b), les options ou les droits de renouveler ou de prolonger le bail aux termes de la convention de modification du bail sont réputés avoir été exercés afin de prévoir la plus longue prolongation possible.

(3) Sous réserve du paragraphe (5), si la durée de la convention de modification du bail est de cent (100) ou moins, la juste valeur marchande de celle-ci est calculée selon la formule suivante :

$$CF + (PAL \times FVA)$$

où :

CF représente la contrepartie forfaitaire payée par le destinataire du transfert pour la modification du bail, y compris les améliorations situées sur le bien à bail;

PAL représente le paiement annuel du loyer à verser la dernière année pour laquelle des loyers sont établis aux termes du bail tel que prolongé par la convention de modification du bail;

FVA représente le facteur de valeur actualisée prévu à la colonne 2 du tableau 2 en regard du nombre d'années indiqué à la colonne 1 qui correspond au nombre d'années applicable selon l'alinéa (1)b).

(4) Si la durée de la convention de modification du bail dépasse cent (100) ans, l'article 5 s'applique aux fins du calcul de la juste valeur marchande de celle-ci, sauf que l'élément « P » est égal au pourcentage prévu à la colonne 2 du tableau 1 en regard de la période indiquée à la colonne 1 qui correspond au nombre d'années applicable selon l'alinéa (1)b).

(5) Le destinataire du transfert peut choisir de calculer la juste valeur marchande du bail conformément à l'article 5 tel que modifié par le paragraphe (4).

### **Juste valeur marchande des domaines viagers**

7. La juste valeur marchande du domaine viager sur un bail est le montant calculé selon la formule suivante :

$$\text{VIB} \times \text{P}$$

où :

VIB représente la juste valeur marchande du droit ou de l'intérêt à bail sur les terres de réserve, calculée :

- a) comme si le domaine viager n'existait pas;
- b) conformément aux articles 3, 4 ou 5, selon le cas;

P représente le pourcentage prévu à la colonne 2 du tableau 1 en regard de la période indiquée à la colonne 1 qui correspond à la durée du domaine viager.

[mod. Résolution de la CFPN 2019-03-27.]

### **Transferts avec lien de dépendance**

8. Lorsque l'auteur du transfert a un lien de dépendance avec le destinataire du transfert, l'administrateur peut :

- a) soit utiliser la valeur imposable;
- b) soit obliger le destinataire du transfert à fournir à ses frais avec sa déclaration, le cas échéant, une évaluation de l'un ou l'autre des éléments suivants :
  - (i) l'évaluation visée au paragraphe 3(2),
  - (ii) le PAL visé aux articles 4 ou 6 qui serait payé sur le marché libre à la date d'enregistrement par le destinataire d'un transfert sans lien de dépendance,
  - (iii) la VFS visée à l'article 5 qui serait payée sur le marché libre à la date d'enregistrement par le destinataire d'un transfert sans lien de dépendance.

**TABLEAU 1 – POURCENTAGE DE LA JUSTE VALEUR MARCHANDE**

<b>Colonne 1</b>	<b>Colonne 2</b>
<b>Durée de la convention de bail ou espérance de vie</b>	<b>Pourcentage de la juste valeur marchande des lieux donnés à bail ou des terres assujetties au domaine viager</b>
5 ans ou moins	40 %
Plus de 5 ans sans excéder 10 ans	50 %
Plus de 10 ans sans excéder 20 ans	60 %

Plus de 20 ans sans excéder 30 ans	70 %
Plus de 30 ans sans excéder 40 ans	80 %
Plus de 40 ans sans excéder 50 ans	90 %
Plus de 50 ans	100 %

**TABLEAU 2 – FACTEURS DE VALEUR ACTUALISÉE**

<b>Colonne 1</b>	<b>Colonne 2</b>
<b>Durée de la convention de bail</b>	<b>Facteur de valeur actualisée (à 8 %)</b>
1	1,0
2	1,8
3	2,6
4	3,3
5	4,0
6	4,6
7	5,2
8	5,7
9	6,2
10	6,7
11	7,1
12	7,5
13	7,9
14	8,2
15	8,6
16	8,9
17	9,1
18	9,4
19	9,6
20	9,8
21	10,0
22	10,2
23	10,4
24	10,5
25	10,7
26	10,8
27	10,9
28	11,1
29	11,2
30-31	11,3
32	11,4
33	11,5
34	11,6
35-36	11,7
37-38	11,8

<b>Colonne 1</b>	<b>Colonne 2</b>
<b>Durée de la convention de bail</b>	<b>Facteur de valeur actualisée (à 8 %)</b>
39-40	11,9
41-43	12,0
44-46	12,1
47-50	12,2
51-57	12,3
58-71	12,4
72-100	12,5

**TABLEAU 3 – ESPÉRANCE DE VIE**

<b>Âge du destinataire du transfert</b>	<b>Espérance de vie des hommes</b>	<b>Espérance de vie des femmes</b>
0	71,88	78,98
1	71,67	78,65
2	70,73	77,70
3	69,77	76,74
4	68,80	75,77
5	67,84	74,79
6	66,86	73,81
7	65,88	72,83
8	64,90	71,84
9	63,91	70,86
10	62,92	69,87
11	61,94	68,88
12	60,95	67,90
13	59,97	66,91
14	59,00	65,93
15	58,04	64,95
16	57,10	63,97
17	56,16	63,00
18	55,23	62,02
19	54,31	62,05
20	53,39	60,08
21	52,47	59,11
22	51,55	58,14
23	50,63	57,16
24	49,71	56,19
25	48,78	55,22
26	47,86	54,25
27	46,92	53,27
28	45,99	52,30
29	45,05	51,33
30	44,11	50,36
31	43,17	49,39
32	42,22	48,42
33	41,28	47,45

Âge du destinataire du transfert	Espérance de vie des hommes	Espérance de vie des femmes
34	40,34	46,48
35	39,39	45,51
36	38,45	44,55
37	37,52	43,59
38	36,58	42,63
39	35,65	41,68
40	34,72	40,73
41	33,80	39,78
42	32,88	38,84
43	31,97	37,90
44	31,06	36,97
45	30,16	36,04
46	29,27	35,11
47	28,39	34,19
48	27,52	33,28
49	26,66	32,37
50	25,81	31,47
51	24,97	30,57
52	24,14	29,68
53	23,33	28,80
54	22,52	27,93
55	21,73	27,06
56	20,95	26,20
57	20,18	25,35
58	19,43	24,51
59	18,69	23,68
60	17,96	22,85
61	17,25	22,03
62	16,56	21,22
63	15,88	20,42
64	15,21	19,63
65	14,57	18,85
66	13,93	18,09
67	13,32	17,33
68	12,72	16,59
69	12,14	15,86
70	11,58	15,14
71	11,03	14,44
72	10,49	13,75
73	9,98	13,08
74	9,48	12,42
75	9,00	11,78
76	8,53	11,15
77	8,09	10,54
78	7,66	9,95
79	7,25	9,39

<b>Âge du destinataire du transfert</b>	<b>Espérance de vie des hommes</b>	<b>Espérance de vie des femmes</b>
80	6,85	8,84
81	6,48	8,32
82	6,12	7,82
83	5,78	7,34
84	5,45	6,88
85	5,14	6,45
86	4,85	6,04
87	4,57	5,65
88	4,30	5,28
89	4,05	4,93
90	3,82	4,60
91	3,59	4,29
92	3,38	3,99
93	3,19	3,71
94	2,96	3,39
95	2,65	2,99
96	2,27	2,51
97	1,84	1,99
98	1,41	1,50
99	1,05	1,10
100	0,79	0,81
101	0,60	0,61
102	0,50	0,50