

# Significant Changes To The Land Transfer Tax Act

23 novembre 2016

Effective January 1, 2017, Land Transfer Tax rates for commercial real property transactions will increase.

On November 16, 2016, the Province of Ontario introduced Bill 70, Building Ontario Up for Everyone Act (Budget Measures), 2016 for first reading. Bill 70 brings significant changes to the Land Transfer Tax Act ("LTTA").

Effective January 1, 2017, Land Transfer Tax ("LTT") rates for commercial real property transactions will increase from 1.5 per cent to 2 per cent for the portion of the value of consideration given for the property that exceeds \$400,000. This increased rate applies to all real property transactions except for conveyances transferring only one or two single-family residences. This is the first time rates have changed since 1989. These changes do not affect Toronto's Municipal Land Transfer Tax by-law, and Toronto has not indicated whether it is considering amending this regime.

Bill 70 contains a grandfathering clause which precludes new rates from applying to agreements of purchase and sale ("APS") executed on or before November 14, 2016.

Purchasers seeking to rely on the grandfathering clause should remain cautious, however. Various issues may affect a purchaser's ability to rely on their pre-November 14, 2016 APS. For example, amending a pre-November 14 APS may risk triggering "novation," whereby extensive amendments could be considered, in effect, to create a new APS, effective after November 14, which would attract the increased rates. Purchasers should consult BLG to ensure they can rely on their pre-November 14 APS to avoid the increased rates.

These rate changes can be significant depending on the circumstances. For example, a \$10 million transaction will attract an additional \$48,000 in LTT if it closes on January 1, 2017 as compared to a closing on December 31, 2016. Purchasers should consider consulting BLG if they are in a position to close before year end.

Par

[Brennan M. Carroll, Jamison Young, Braek Urquhart](#)

## Services

[Immobilier commercial, Location, Fiscalité, Litiges et règlement de différends en matière de fiscalité](#)

---

## BLG | Vos avocats au Canada

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. (BLG) est le plus grand cabinet d'avocats canadien véritablement multiservices. À ce titre, il offre des conseils juridiques pratiques à des clients d'ici et d'ailleurs dans plus de domaines et de secteurs que tout autre cabinet canadien. Comptant plus de 725 avocats, agents de propriété intellectuelle et autres professionnels, BLG répond aux besoins juridiques d'entreprises et d'institutions au pays comme à l'étranger pour ce qui touche les fusions et acquisitions, les marchés financiers, les différends et le financement ou encore l'enregistrement de brevets et de marques de commerce.

[blg.com](http://blg.com)

## Bureaux BLG

### Calgary

Centennial Place, East Tower  
520 3rd Avenue S.W.  
Calgary, AB, Canada  
T2P 0R3

T 403.232.9500  
F 403.266.1395

### Ottawa

World Exchange Plaza  
100 Queen Street  
Ottawa, ON, Canada  
K1P 1J9

T 613.237.5160  
F 613.230.8842

### Vancouver

1200 Waterfront Centre  
200 Burrard Street  
Vancouver, BC, Canada  
V7X 1T2

T 604.687.5744  
F 604.687.1415

### Montréal

1000, rue De La Gauchetière Ouest  
Suite 900  
Montréal, QC, Canada  
H3B 5H4

T 514.954.2555  
F 514.879.9015

### Toronto

Bay Adelaide Centre, East Tower  
22 Adelaide Street West  
Toronto, ON, Canada  
M5H 4E3

T 416.367.6000  
F 416.367.6749

Les présents renseignements sont de nature générale et ne sauraient constituer un avis juridique, ni un énoncé complet de la législation pertinente, ni un avis sur un quelconque sujet. Personne ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la foi de ceux-ci sans procéder à un examen approfondi du droit après avoir soupesé les faits d'une situation précise. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique si vous avez des questions ou des préoccupations particulières. BLG ne garantit aucunement que la teneur de cette publication est exacte, à jour ou complète. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sans l'autorisation écrite de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Si BLG vous a envoyé cette publication et que vous ne souhaitez plus la recevoir, vous pouvez demander à faire supprimer vos coordonnées de nos listes d'envoi en communiquant avec nous par courriel à [desabonnement@blg.com](mailto:desabonnement@blg.com) ou en modifiant vos préférences d'abonnement dans [blg.com/fr/about-us/subscribe](http://blg.com/fr/about-us/subscribe). Si vous pensez avoir reçu le présent message par erreur, veuillez nous écrire à [communications@blg.com](mailto:communications@blg.com). Pour consulter la politique de confidentialité de BLG relativement aux publications, rendez-vous sur [blg.com/fr/ProtectionDesRenseignementsPersonnels](http://blg.com/fr/ProtectionDesRenseignementsPersonnels).

© 2025 Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Borden Ladner Gervais est une société à responsabilité limitée de l'Ontario.