

Purchase price and the Affidavit of Value/Transfer

The purpose of this communicate is to address the importance of the correct purchase price in the *affidavit of value/transfer*, and the requirement to retain a paper version of Form 54 on file following the registration of an electronic Transfer.

The value of the land (Real Property)

When a Transfer/Deed is submitted on paper for registration purposes in any Land Registry office, the requirement is that an *Affidavit of Value* (Form 54) must be attached to the Transfer or that an *Affidavit of Transfer* (Form 1) must be attached to the Deed. Similarly, as discussed in more detail below, when a Transfer is submitted electronically, it must be accompanied by a *Certificate of Value* which is a declaration of the material facts found in the *Affidavit of Value*.

Clause 6 of both the *Affidavit of Value* and the *Affidavit of Transfer* requires that the deponent declare the true and actual consideration for which the “land” is being transferred.

Subsection 80(4) of the *Land Titles Act* states the following:

*Before any transfer of registered land is registered, the value of the **land** shall be ascertained by an affidavit of value **in prescribed form** of the applicant, transferor or transferee or of such other person as the*

PRIX D'ACHAT ET L’AFFIDAVIT DE VALEUR/TRANSFERT

Le présent communiqué a pour but d’adresser l’importance de refléter le véritable prix d’achat dans l’*affidavit de valeur/transfert*, et l’exigence de conserver la formule 54 en version papier dans nos filières suite à l’enregistrement d’un transfert par voie électronique.

La valeur du bien-fonds (bien réel)

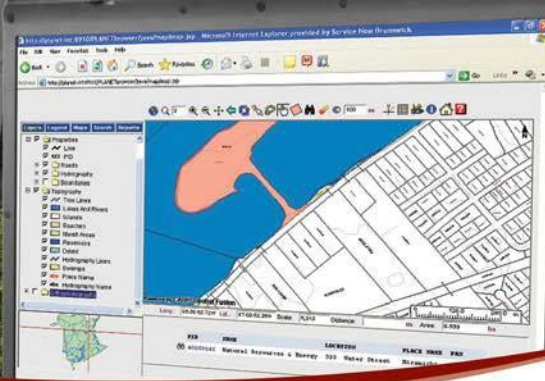
Lorsqu’un transfert ou un acte de transfert sont présentés en format papier pour des fins d’enregistrement dans le registre foncier, on exige qu’un *affidavit de valeur* (formule 54) accompagne le transfert ou qu’un *affidavit de transfert* (formule 1) accompagne l’acte de transfert. Également, tel que discuté plus en détails dans ce qui, lorsque le transfert est présenté par voie électronique, il doit être accompagné par le *certificat de valeur*, qui représente une déclaration des faits pertinents contenus dans l’*affidavit de valeur*.

La clause 6 de l’*affidavit de valeur* et de l’*affidavit de transfert* exige que le signataire déclare la contrepartie véritable et réelle pour laquelle le “bien-fonds” est cédé.

Le paragraphe 80(4) de la *Loi sur l’enregistrement foncier* déclare ce qui suit :

*Avant l’enregistrement d’un transfert d’un bien-fonds enregistré, la valeur du **bien-fonds** doit être attestée par un affidavit de valeur **dans la forme prescrite** par le requérant, l’auteur du transfert, le*

Land Registry News Bulletin du registre foncier



registrar believes **to be acquainted with the value of the land** and whose oath or affirmation the registrar is willing to accept, and such affidavit of value shall be filed with the registrar.

The Registry Act defines “land” to include “real estate”. The Interpretation Act defines “real estate” “land” or “lands” as **houses**, and all rights and incident therein.

Under the *Land Titles Act*, “land” means:

*“land, **messuages**, tenements, hereditaments, uses or usufructs, whether corporeal or incorporeal, of every nature and description, and every estate or **interest therein**, whether such estate or interest is legal or equitable, together with paths, passages, ways, watercourses, liberties, **privileges** or easements appertaining thereto and trees and timber thereon”*

Black’s Law Dictionary defines “messuage” as a dwelling house together with the curtilage, including any outbuildings; “curtilage” is defined as the land or yard adjoining a house.

The substantive obligation to declare the consideration for the land being transferred originates from subsection 2(1.03) of the *Real Property Transfer Tax Act (RPTTA)*:

bénéficiaire du transfert ou par toute autre personne que le registrateur estime **en mesure de connaître la valeur du bien-fonds** et dont le registrateur est prêt à accepter le serment; cet affidavit de valeur doit être déposé auprès du registrateur.

En vertu de la *Loi sur l’enregistrement*, la définition de “bien-fonds” comprend “biens réels”. La définition de “biens réels”, “bien-fonds” ou “biens-fonds”, en vertu de la *Loi sur l’interprétation*, comprend les **maisons**, et tous les droits sur ceux-ci et y accessoires.

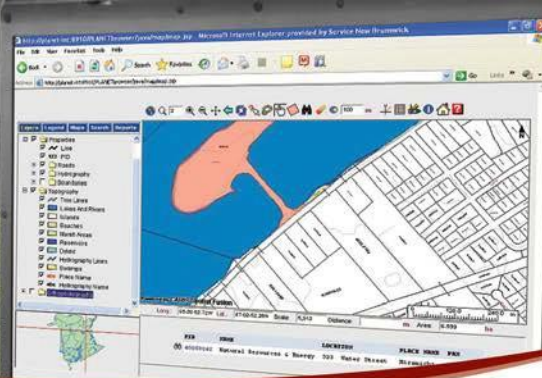
En vertu de la *Loi sur l’enregistrement foncier*, “bien-fonds” est défini comme suit :

*“désigne les terres et terrains, **bâtiments** et dépendances, usages et usufruits, biens corporels et droits incorporels transmissibles par succession, de toute espèce et nature, et tout **droit ou droit de propriété légal** ou en equity s’y rapportant ainsi que tous sentiers, passages, voies, cours d’eau, facultés, **privileges** ou servitudes, qui en font partie, de même que les arbres et le bois qui s’y trouvent, à l’exception des mines et des minéraux à moins que ce soit prescrit”*

Les dictionnaires juridiques définissent “bâtiments” comme une demeure avec un enclos de la cour au complet, pour y inclure toutes les autres structures permanentes sur le terrain qui sont reliées à la demeure;

L’obligation substantielle de déclarer la contrepartie pour le bien-fonds cédé provient du paragraphe 2(1.03) de la *Loi sur la taxe de transfert de biens réels (LTTBR)* :

Land Registry News Bulletin du registre foncier



2(1.03) On or after April 1, 2016, every person who tenders a **deed** for registration in the Province shall pay, before the deed is registered, a tax computed at the rate of 1% of the greater of

- (a) the consideration for the transfer, or
- (b) the assessed value of the real property.

Under RPTTA, a **deed** is defined as "any instrument whereby **real property** is conveyed, transferred, assigned to or vested in any person". **Real Property** is defined as follows:

"real property"

- (a) means **land**, messuages, tenements, of every nature and description, and every estate or interest therein etc...and
- (b) **includes a mobile home** which is assessed as real property under the Assessment Act;

The **assessed value** is also defined under RPTTA as:

"assessed value"

means the value of real property at the time of registering a deed respecting that **real property** as taken or extrapolated from the **current assessment** and tax roll by the Executive Director of Assessment under the Assessment Act;

And finally under the *Assessment Act*, the definition of Real Property is quite extensive and includes land, buildings, machinery and installations and a **mobile home**.

Accordingly, all definitions of "land" or "real property" under New Brunswick legislation include the buildings and all other interests

2(1.03) À compter du 1er avril 2016, la personne qui présente un **acte de transfert** à l'enregistrement dans la province paie, avant l'enregistrement, une taxe calculée au taux de 1 % sur le plus élevé des deux montants suivants :

- a) la contrepartie du transfert;
- b) la valeur d'évaluation du bien réel.

La LTTBR définit **acte de transfert** comme "désignant un instrument au moyen duquel un **bien réel** est transféré, cédé ou dévolu à une personne". **Bien réel** y est défini comme suit:

"bien réel"

- (a) désigne les **terres et terrains**, bâtiments et dépendances, de toute espèce et nature, et tout droit de tenure ou autre droit sur ceux-ci...et
- (b) **comprend une maison mobile** qui est évaluée comme bien réel en vertu de la Loi sur l'évaluation;

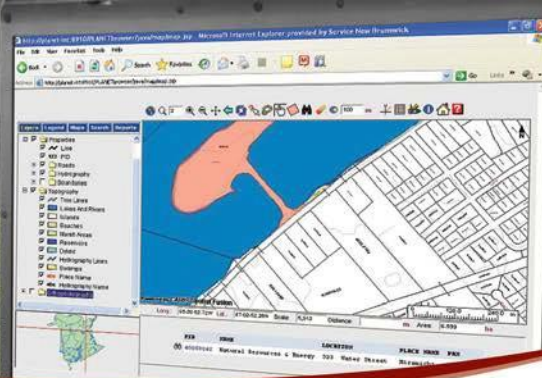
La **valeur d'évaluation** est également définie sous la LTTBR comme étant:

"valeur d'évaluation"

désigne la valeur d'un **bien réel** à la date de l'enregistrement d'un acte de transfert pris ou **extrapolé du rôle d'évaluation et d'impôt courant** par le directeur exécutif de l'évaluation en vertu de la Loi sur l'évaluation;

Et finalement, en vertu de la *Loi sur l'évaluation*, la définition de bien réel est très élaborée et inclue le bien-fonds, les structures, la machinerie et les installations et une **maison mobile**.

Par conséquent, toutes les définitions de "bien-fonds" ou de "biens réels", en vertu des lois du Nouveau-Brunswick, comprennent



and privileges associated to the land that is being purchased and a mobile home, if the transfer includes both the land or real property and the mobile home.

It has recently come to our attention that certain transfers and deeds are submitted for registration purposes with an *affidavit of value/transfer* that wrongly excludes buildings and various interests from the purchase price, which reduces the stated consideration and the collection of the real property transfer tax significantly in certain instances. These wrongful exclusions may also result in an inaccurate assessed value for the property.

Some examples of the wrongful exclusions from the purchase price, as mentioned above, are as follows:

- instances where an individual conveys a modular or mobile home **and** the land to which it is affixed, but where the purchase price does not reflect the value of the affixed buildings, essentially excluding the value of the modular or mobile home from the purchase price;
- commercial transactions where the land, buildings, installations and equipment have been allocated a share of the total purchase price by the parties, but where only the apportioned amount for the

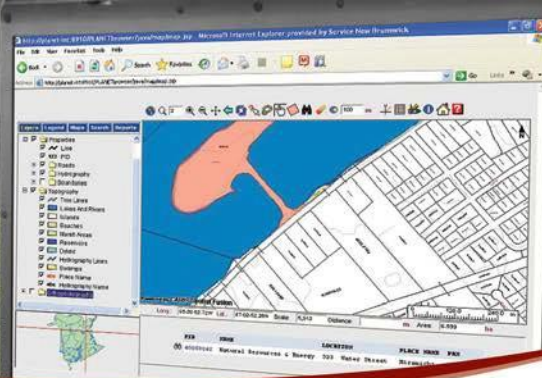
tous les bâtiments et structures, et tous les autres intérêts ou privilèges qui se rapportent au bien-fonds qui est acheté et comprend une maison mobile si le transfert comprend le bien-fonds ou le bien réel et la maison mobile également.

Nous avons récemment été avisés que certains transferts et acte de transferts sont présentés pour des fins d'enregistrement avec un *affidavit de valeur/transfert* qui exclue, de façon erronée, les bâtiments et divers autres intérêt du prix d'achat, ce qui réduit significativement la contrepartie établie et la collecte de la taxe de transfert sur les biens réels dans certains cas. Ces exclusions erronées peuvent également produire une valeur d'évaluation inexacte du bien-fonds.

Voici quelques exemples de ces exclusions erronées du prix d'achat, tel que mentionné ci-haut:

- les situations où un individu cède une maison modulaire ou mobile **et** le bien-fonds à laquelle elle est attachée, mais où le prix d'achat ne reflète pas la valeur des bâtiments qui y sont attachés, excluant essentiellement la valeur de la maison modulaire ou mobile du prix d'achat;
- les transactions commerciales où le bien-fonds, les bâtiments, les installations et l'équipement se voient allouer une portion du prix d'achat total par les parties, mais où seul le montant de la

Land Registry News Bulletin du registre foncier



land as unimproved is being declared on the *affidavit of value*, essentially excluding the value of the buildings and installations;

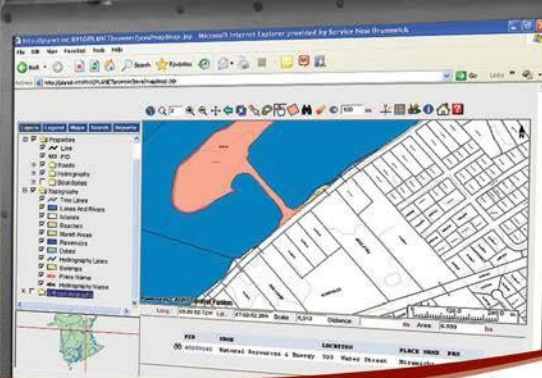
- sales of condominium units where the unit holder's interest in the common elements is being excluded from the total consideration, even if the description of the unit states that it includes the appurtenant interest in the common areas.

On a go-forward basis, Service New Brunswick in conjunction with the Law Society of New Brunswick, will monitor more closely if the total consideration in the *affidavit of value/transfer* includes the value of the land **and** the building or structures, as well all its other appurtenant interests, such as the value of the portion of the common elements associated to a condo unit and the value of a mobile home. Please be advised that where it is perceived that the total declared consideration excludes the value of buildings or appurtenant interests, an audit of the file may occur. This could also include a request for further information to support the exclusions, which may also trigger a reassessment of the property, and a recalculation of the actual real property transfer tax that should have been paid by the purchaser upon registration. A lawyer submitting an *affidavit of value/transfer* or a Certificate of Value has a professional duty to ensure that it is truthful, particularly if he or she is the deponent.

portion nue du bien-fonds est déclarée dans l'*affidavit de valeur*, excluant essentiellement la valeur des bâtiments et des installations;

- les ventes de parties privatives condominiales où l'intérêt du propriétaire de la partie privative dans les éléments en commun est exclus de la contrepartie totale, même si la description de la partie privative mentionne qu'elle inclue les intérêts attachés aux éléments en commun.

À partir de maintenant, Services Nouveau-Brunswick, avec le Barreau du Nouveau-Brunswick et du Ministère des finances, va vérifier davantage pour voir si la contrepartie dans l'*affidavit de valeur/transfert* comprend la valeur du bien-fonds **et** les bâtiments, en plus des autres intérêts pertinents, tels la valeur de la portion des éléments en commun associée à une partie privative ou la valeur d'une maison mobile. Soyez avisés que lorsqu'on va percevoir que la contrepartie totale déclarée exclue la valeur des bâtiments et des autres intérêts pertinents, une vérification de la filière pourrait se produire par les vérificateurs du Barreau. Ceci pourrait également comprendre une demande pour des renseignements additionnels pour soutenir les exclusions, ce qui peut également engendrer une ré-évaluation du bien-fonds, et un re-calcul de la taxe de transfert du bien réel qui aurait dû être payée par l'acheteur à l'enregistrement. Tout avocat qui présente un *affidavit de valeur/transfert*, ou un certificat de valeur, a l'obligation



Retention of original Form 54

Section 3.3.3 of the *Standards for the Practice of Real Property Law* states the following:

*3.3.3 In the case of an electronic instrument that effects a transfer of registered land, **no such instrument shall be submitted for filing or registration unless the Subscriber:***

*(b) has in his or her possession **a duly executed original affidavit of value in paper format** as described in subsection 80(4) of the Land Titles Act (ESUB Agreement 5.3(b)).*

Sections 5.3 and 5.4 of the E-Sub Agreement confirm this requirement as follows:

5.3 The electronic submission of a Transfer by a Subscriber

- (a) shall include a declaration of all the material facts that would have been contained in an affidavit of value if the transfer had been submitted for registration in paper format and*
- (b) is a certification that the subscriber is **in possession** of the affidavit of value **in prescribed form and in paper format** required under the Act, and that, to the best of his/her knowledge and belief, **the affidavit has been duly executed and sworn.***

professionnelle de s'assurer qu'il est véridique, surtout si l'avocat signe la formule pour l'acheteur.

Conserver l'original de la formule 54

L'article 3.3.3 des *Normes de pratique immobilière* dit ce qui suit :

*3.3.3 S'agissant du transfert d'un bien-fonds enregistré, il ne peut être présenté d'instrument électronique pour dépôt ou enregistrement à cet égard **que si le souscripteur qui procède à la présentation remplit les deux conditions suivantes:***

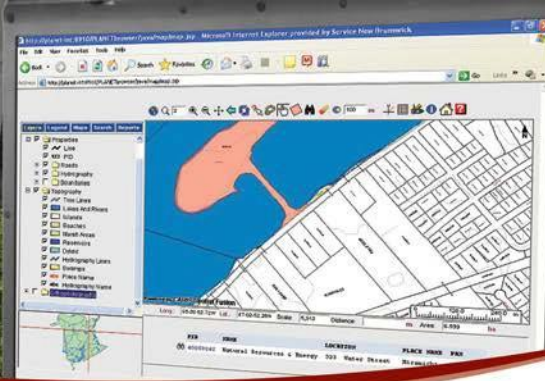
*(b) il a en sa possession **l'affidavit de valeur original, dûment passé et sur support papier,** que vise le paragraphe 80(4) de la Loi sur l'enregistrement foncier (*Entente sur la présentation électronique, al. 5.3b*)).*

Les articles 5.3 et 5.4 de l'Entente sur la présentation électronique confirme cette exigence comme suit :

5.3 La présentation électronique d'un transfert par le souscripteur

- (a) doit comprendre une déclaration portant sur tous les faits déterminants qui auraient été relatés dans l'affidavit de valeur si le transfert avait été présenté pour enregistrement sur support papier;*
- (b) constitue une certification que le souscripteur a **en sa possession** l'affidavit de valeur établi **sur support papier en la forme prescrite** exigé par la Loi et que, pour autant qu'il le sache, **l'affidavit a été dûment passé et fait sous serment.***

Land Registry News Bulletin du registre foncier



5.4 The subscriber who makes a declaration referred to in clause 5.3 a) is entitled to rely on the information contained in the affidavit of value in paper format unless the subscriber has reason to believe that the information therein contained is inaccurate.

The retention of the original Affidavit, especially if sworn by the transferee, will protect the Subscriber if ever the electronically declared sale price is called into question.

Consequently, there is a clear obligation under the *Land Titles Act*, the practice standards and the E-sub Agreement that a duly sworn and executed paper Form 54 (*affidavit of value*) be retained in the lawyer's file following the submission of an electronic Transfer (Form 13).

We have recently been made aware that a significant number of subscribers do not retain a paper version of Form 54 when they submit a transfer in electronic format.

Please be reminded that pursuant to subsection 80(4) of the *Land Titles Act* the Certificate of Value (COV) that accompanies the electronic submission of a transfer is a declaration of the material facts contained in the *affidavit of value*, **but does not eliminate the requirement for the subscriber to ascertain the true and actual consideration for the land (as discussed above) being transferred by an affidavit of value (Form 54)**, which establishes that the deponent is "acquainted with the value of the

5.4 Le souscripteur qui fait une déclaration visée à l'alinéa 5.3a) a le droit de se fier aux renseignements contenus dans l'affidavit de valeur établi sur support papier, sauf s'il a des raisons de croire que les renseignements sont inexacts.

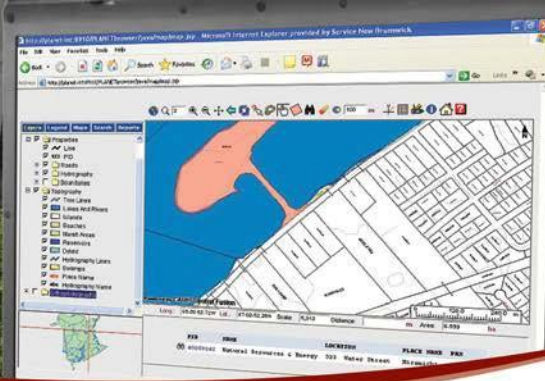
La rétention de l'affidavit original, surtout s'il est fait sous serment par le bénéficiaire du transfert, protège le souscripteur si jamais le prix de vente déclaré par voie électronique est mis en question.

Par conséquent, il existe une ferme obligation en vertu de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, les normes de pratique et l'Entente sur la présentation électronique qu'une formule 54 (*affidavit de valeur*) doit être dûment faite sous serment et passée, et gardée dans la filière de l'avocat suivant la présentation d'un transfert par voie électronique (formule 13).

On nous a récemment mis au courant qu'un nombre important de souscripteurs ne gardent pas la version papier de la formule 54 lorsqu'ils présentent un transfert par voie électronique.

On vous rappelle qu'en vertu du paragraphe 80(4) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, le certificat de valeur (CDV) qui accompagne la présentation électronique d'un transfert, est une déclaration des faits matériels contenus dans l'*affidavit de valeur*, **mais n'élimine pas l'exigence du souscripteur de certifier la contrepartie véritable et réelle du bien-fonds transféré (tel que discuté auparavant), par un affidavit de valeur (formule 54)**, qui démontre que le signataire est "en mesure de connaître la

Land Registry News Bulletin du registre foncier



land” . Subsections 80(4.1) and 80(4.2) mandate the subscriber to provide a COV electronically, which satisfies the filing requirement of a paper **Form 54**, but does not negate the requirement of having such paper Form 54 drafted and sworn and retained in the file.

The Registrar General of Land Titles can request a copy of the sworn Form 54 under 6.2 of the *E-Submission Agreement*, which reads as follows:

6.2 Upon request from the Registrar General, the subscriber or a former subscriber shall promptly produce for inspection the original duly executed and sworn counterpart instrument in paper format with all original affidavits, certificates or statutory declarations required by the Act, including all original duly executed and sworn affidavit of value.

Also, please note that audits conducted by the Law Society will include ascertaining that the original Form 54 is present in the transaction file.

Thank you for your cooperation.

Serge Gauvin
Registrar General of Land Titles and Chief
Registrar of Deeds

“valeur du bien-fonds” . Les paragraphes 80(4.1) et 80(4.2) exigent que le souscripteur présente un CDV par voie électronique, ce qui rencontre les exigences de dépôt d’une **formule 54** sur support papier, mais n’annule pas l’exigence de préparer, d’assermenter et de conserver la formule 54 en filière.

Le registrateur général des titres fonciers peut faire la demande de produire la copie de la formule 54 dûment assermentée en vertu de l’article 6.2 de l’Entente sur la présentation électronique, qui se lit comme suit :

6.2 À la demande du registrateur général, le souscripteur ou l’ancien souscripteur doit produire sans délai, pour fins d’inspection, le correspondant original sur support papier – dûment passé et fait sous serment – de l’instrument ainsi que tous les affidavits, certificats ou déclarations statutaires originaux exigés par la Loi, y compris tous les affidavits de valeur originaux dûment passés et faits sous serment.

Également, soyez avisés que les vérifications effectuées par le Barreau vont comprendre la certification que la formule 54 originale se retrouve dans dans la filière de transaction.

Merci de votre coopération.

Serge Gauvin
Registrateur général des titres de biens-fonds
et Conservateur en chef des titres de
propriétés