

Note de service

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
SERVICE DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX
ENTREPRISES
DIRECTION GÉNÉRALE DE LA LÉGISLATION ET DES
ENQUÊTES

DATE : 03 décembre 2002

OBJET : TRAITEMENT FISCAL DU CRÉDIT-BAIL, DE LA VENTE À
TEMPÉRAMENT ET DE LA VENTE SOUS CONDITION
SUSPENSIVE
N/RÉF. : 01-010005

La présente fait suite à la demande d'interprétation qui nous a été adressée par ***** et transmise par ***** le ** *****
**** concernant l'objet mentionné en titre.

Étant donné que la demande consiste en plusieurs questions, nous énonçons ci-après ces questions dans l'ordre dans lequel elles nous ont été soumises, suivies de nos réponses.

QUESTION 1

Dans le cas d'un contrat de crédit-bail, le crédit-preneur (locataire) peut-il avoir droit à l'amortissement fiscal avant qu'il n'ait exercé l'option prévue au contrat ? Si oui, pouvez-vous nous préciser dans quelles circonstances ?

Étant donné que le crédit-preneur en vertu d'un contrat de crédit-bail au sens du *Code civil du Québec* n'acquiert pas la propriété du bien faisant l'objet du crédit-bail avant d'avoir exercé l'option lui permettant de l'acquérir, il n'a droit à aucune déduction pour amortissement avant l'exercice de l'option.

QUESTION 2

Le contrat de crédit-bail est-il un contrat distinct du bail ?

Oui. En vertu du *Code civil du Québec*, le crédit-bail est un contrat nommé distinct du louage.

QUESTION 3

Si la réponse à la question 2 est positive :

- a) Devons-nous appliquer au bailleur les règles limitant la déduction de certaines dépenses fiscales qui sont prévues aux articles 130R42.1 à 130R42.14 du Règlement sur les impôts dans le cas d'un bien de location déterminé ?**
- b) Pouvons-nous accepter le choix conjoint soumis par le bailleur et le locataire en vertu de l'article 125.1 de la Loi sur les impôts ?**

Nous vous confirmons que ces dispositions s'appliquent aux biens faisant l'objet d'un crédit-bail. Par conséquent, un crédit-preneur et un crédit-bailleur pourront effectuer le choix prévu à l'article 125.1 de la Loi à l'égard du bien faisant l'objet du crédit-bail si toutes les conditions prévues à cet article sont remplies, et ce bien sera assujéti aux règles concernant les biens de location déterminés si toutes les conditions d'application de ces règles sont remplies.

QUESTION 4

Si la réponse à la question 2 est négative, il s'agirait donc d'un bail et les règles prévues aux articles 125.1 à 125.7 de L.I. et de 130R42.1 et suivants du R.I. seraient applicables pour un bien de location déterminé. Est-ce exact ?

Compte tenu de notre réponse à la question 2, il n'y a pas lieu de répondre à cette question.

QUESTION 5

Dans le cas d'une vente à tempérament, devons-nous considérer que l'acheteur devient propriétaire du bien, pour les fins de l'amortissement fiscal, au moment de la prise de possession du bien ou au moment du dernier paiement ?

Selon l'article 1745 du *Code civil du Québec*, la vente à tempérament est une vente à terme par laquelle le vendeur se réserve la propriété du bien jusqu'au paiement total du prix de vente.

Tant du point de vue civil que fiscal, l'acheteur dans le cadre d'une telle vente n'acquiert pas la propriété du bien avant le paiement total du prix de vente. En conséquence, il n'a droit à aucune déduction pour amortissement avant ce moment, sous réserve toutefois des effets rétroactifs que les parties auront valablement stipulés. Toutefois, par politique administrative, le Ministère accepte de considérer qu'un tel acheteur acquiert le bien aux fins de la partie I de la *Loi sur les impôts*, s'il en obtient la possession, le droit d'en user et d'en percevoir les fruits et en assume les risques de perte ; par conséquent, il pourra se prévaloir de la déduction pour amortissement au moment de la prise de possession du bien dans les circonstances mentionnées précédemment. Dans la même logique, en cas de reprise du bien par le vendeur, dans le cadre d'une vente à tempérament, le Ministère appliquera les règles relatives au délaissement d'un bien prévues aux articles 484.1 à 484.13 de la Loi.

QUESTION 6

S'il y a reprise du bien par le vendeur dans le cas d'une vente à tempérament, devons-nous appliquer les règles concernant le délaissement d'un bien (articles 484 à 484.13 de L.I.) ?

Voir notre réponse à la question précédente.

QUESTION 7

Dans le cas d'une vente sous condition suspensive ou d'une vente sous condition résolutoire, à quel moment l'acheteur devient-il propriétaire ?

À titre de principe général, les conséquences fiscales rattachées à une transaction doivent être résolues sur la base des rapports juridiques créés par l'entente conclue entre les parties. Ainsi, il faut en général tenir compte, sous réserve de règles particulières prévues par la Loi, de l'effet rétroactif rattaché à une obligation conditionnelle pour déterminer les conséquences fiscales découlant d'une transaction comportant une telle obligation.

À cet égard, il convient de noter que l'article 1506 du *Code civil du Québec* prévoit que la condition accomplie a, entre les parties et à l'égard des tiers, un effet rétroactif au jour où le débiteur s'est obligé sous condition. De plus, l'article 1507 du *Code civil du Québec* prévoit que la condition suspensive accomplie oblige le débiteur à exécuter l'obligation, comme si celle-ci avait existé depuis le jour où il s'est obligé sous telle condition, tandis que la condition résolutoire accomplie oblige chacune des parties à restituer à l'autre les prestations qu'elle a reçues en vertu de l'obligation, comme si celle-ci n'avait jamais existé.

Un exemple des conséquences fiscales rattachées à un effet rétroactif est fourni dans le *Bulletin d'interprétation IMP. 484-2/R1*, « L'effet de la résolution d'un contrat », daté du 31 août 1993.
