

**DESTINATAIRE :** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**EXPÉDITRICE :** \*\*\*\*\*

**DATE :** LE 10 OCTOBRE 2002

**OBJET :** RÉTROCESSION D'UN IMMEUBLE À REVENUS  
N/RÉF. : 02-0108338

---

Nous donnons suite à votre courriel de \*\* \*\*\*\*\* envoyé à l'attention de \*\*\*\*\*, concernant l'application de la *Loi sur les impôts*<sup>1</sup> (ci-après la « L.I.Q. ») à l'égard de la rétrocession d'un immeuble à revenus.

### Exposé des faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. En X3, X vend un immeuble à Y pour un montant de 1 000 \$ (montant utilisé pour les fins de publication) dont 500 \$ est garanti par une hypothèque assortie d'une clause résolutoire. Ce solde est payable le 31 juillet X3.
2. En novembre X3, Y obtiennent un prêt hypothécaire de la Caisse \*\*\*\*\*. X cède donc sa priorité hypothécaire en faveur de la Caisse.
3. Le 29 août X4, le montant de 500 \$ demeurant impayé, X enregistre un avis de défaut puis intente le 1er novembre X4 une action en résolution de la vente et reprise de l'immeuble.
4. En juin X7, Z offrent aux Y d'acheter l'immeuble. Malgré l'action intentée, Y acceptent l'offre que la Banque consent à financer. La Banque charge donc le notaire d'assurer la vérification des titres, de rédiger un rapport préliminaire et de réparer les actes de vente et de prêt hypothécaire.
5. Le 30 juin X7, le notaire enregistre l'acte hypothécaire entre la Banque et Z pour un prêt de 1 500 \$.

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. I-3.

6. Le 1er juillet X7, Z prennent possession de l'immeuble, l'administrent et commencent à percevoir les loyers.
7. Le 10 juillet X7, Z concluent la vente avec Y. L'acte est enregistré le 13 juillet X7. Un mémoire d'ajustement y est joint, lequel prévoit le paiement de l'hypothèque de la Caisse et le remboursement à X du solde dû. Ce solde ne sera pas payé.
8. Le 29 juillet X7, le juge \*\*\*\*\* rend jugement par défaut de comparaître en faveur de X contre les Y. Il ordonne la résolution de la vente et déclare X propriétaire de l'immeuble avec effet rétroactif au 17 mars X3. Ce jugement est porté en appel et cet appel a suspendu l'exécution du jugement jusqu'au jugement final.
9. X a attendu jusqu'au 31 mars X8 pour enregistrer le jugement contre l'immeuble.
10. Vers le 31 août X7, X a signifié le jugement aux Z et aux Y.
11. Le 19 février X8, le juge \*\*\*\*\* rejette la requête des Y en rétraction de jugement. Cette décision est aussi portée en appel.
12. Le 25 mai X8, le juge \*\*\*\*\* rejette une requête de X dirigée contre les Z pour mise sous séquestre de l'immeuble.
13. Le 16 janvier Y2, la Cour d'appel rejette les 2 appels des Y et les Z délaissent volontairement l'immeuble 31 janvier Y2.
14. Le 3 juillet Y2, l'hypothèque de la Banque et l'acte de vente aux Z sont radiés au préjudice de ces derniers.
15. Le 11 mai Y5, le juge de la Cour supérieure tient le notaire responsable des pertes subies par la Banque et par les Z. Les Y sont aussi responsables envers les Z. Le 5 octobre Y8, la Cour d'appel confirme ce jugement.
16. Après plusieurs années de poursuites, les Z doivent remettre l'immeuble ainsi que les fruits et les revenus générés par celui-ci depuis leur possession plus les intérêts.
17. \*\*\*\*\*
18. Les Z veulent savoir quels montants sont admissibles en déduction.

19. En ce qui concerne les honoraires professionnels engagés par les Z, le fédéral a procédé comme suit :

- a) les honoraires professionnels engagés pour contester la remise de l'immeuble sont admissibles comme perte en capital ;
- b) les honoraires professionnels engagés pour contester la remise des loyers sont admissibles comme dépenses locatives.

20. \*\*\*\*\*

### **Interprétation demandée**

Les loyers remboursés sont-ils déductibles ?

\*\*\*\*\*

Les intérêts courus sur les montants remboursés sont-ils déductibles ?

Les frais d'avocat sont-ils déductibles ?

### **Interprétation donnée**

#### **Les loyers remboursés sont-ils déductibles ?**

Les Z ont été évincés de l'immeuble suite au jugement du 29 juillet X7, donnant effet à la clause résolutoire incluse dans le contrat de vente entre X et les Y. Ce jugement déclare X propriétaire absolue de l'immeuble rétroactivement au 17 mars X3, date d'enregistrement de l'acte de vente entre X et les Y. Suite à l'effet rétroactif, les Y ont vendu aux Z un immeuble dont ils n'étaient pas propriétaires. Par conséquent, les Z n'ont jamais été propriétaires de l'immeuble en question.

Les Z étant considérés par la Cour d'appel comme des possesseurs de mauvaise foi, étant donné leur connaissance du vice au moment de l'achat, ont été obligés de restituer les loyers perçus.

Ceci étant, nous sommes d'avis que suite à l'application de la clause résolutoire et son effet rétroactif, la source de revenus, i.e. l'immeuble, est réputée ne jamais avoir existé pour les Z. En conséquence, ils peuvent, pour les années concernées, se faire rembourser, s'il y a lieu, les impôts payés en raison de ces revenus de loyers qui sont

réputés ne jamais avoir été réalisés. Pour ce faire, les Z doivent produire une déclaration fiscale amendée pour chacune des années visées, soit de X7 à Y2. Puisque ces années visées sont prescrites, ils devront produire un avis de renonciation adressé au ministre afin que ce dernier puisse déterminer de nouveau l'impôt.

Cette position diffère de celle mentionnée au paragraphe 8 du bulletin d'interprétation IMP. 484-2/R1 « L'effet de la résolution d'un contrat »<sup>2</sup> à l'effet que le ministère du Revenu considère que le revenu tiré des biens acquis par l'acheteur, pendant la période où il en a eu possession, demeure le sien. En effet, nous sommes d'avis que la position véhiculée par ce bulletin d'interprétation vise uniquement la situation où le possesseur est de bonne foi et qu'il peut faire sien les fruits et les revenus produits par le bien pendant la période où il en a la possession<sup>3</sup>. Dans le cas où le possesseur doit remettre les revenus perçus provenant du bien, nous devons permettre à ce dernier de se faire rembourser les impôts payés sur ces revenus dont la source est réputée ne jamais avoir existé.

\*\*\*\*\*

#### **Les intérêts courus sur les montants remboursés sont-ils déductibles ?**

Les intérêts payés sur les montants remboursés ne sont pas déductibles puisque qu'ils n'ont pas été payés dans le but de gagner un revenu. En effet, puisque l'immeuble est remis avec effet rétroactif cette source de revenu est considérée ne jamais avoir existé.

#### **Les frais d'avocat sont-ils déductibles ?**

Les frais juridiques sont déductibles dans la mesure où :

- a) ils sont engagés en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien ;
- b) ils ne sont pas des dépenses en capital.

Nous sommes d'avis que les frais juridiques engagés afin de ne pas avoir à rembourser les loyers perçus sont déductibles pour les années au cours desquelles ces frais ont été engagés.

---

<sup>2</sup> Daté du 31 août 1993.

<sup>3</sup> *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64, article. 931.

En ce qui concerne les frais juridiques engagés pour contester la remise de l'immeuble, ils représentent une dépense de capital, car ils ont été engagés dans le but de préserver le capital.

Pour toute question concernant la présente note, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée au \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*