

Sainte-Foy, le 11 octobre 2005

Objet : Avantage relatif à un logement
situé dans une région prescrite
N/Réf. : 05-010390

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande de précision relativement au sujet mentionné ci-dessus.

***** aimerait obtenir la position de Revenu Québec relativement au calcul des avantages relatifs aux logements mis à la disposition de ses employés dans une région prescrite. Plus particulièrement, votre requête s'inscrit dans le cadre des nombreuses demandes provenant du personnel enseignant et professionnel de *****, d'apporter des corrections à la valeur des avantages imposables inscrits au relevé 1 pour les années d'imposition *****, sur la base de l'affaire *SMRQ c. Carl Cyr*¹.

Brièvement, l'article 37 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », prévoit que les montants que le particulier doit inclure dans le calcul de son revenu comprennent, notamment, la valeur de la pension, du logement et des autres avantages que le particulier reçoit ou dont il bénéficie en raison ou à l'occasion de sa charge ou de son emploi.

En règle générale, lorsqu'un employeur fournit la pension ou le logement à son employé pour un montant moindre à ce qu'il en coûterait normalement pour une telle pension ou un tel logement dans un marché ouvert à la concurrence, il est établi, en règle générale, que l'excédent de cette valeur locative du logement ou de la pension sur le montant payé par l'employé est, pour l'application de l'article 37 de la LI, un avantage imposable qui doit être ajouté dans le calcul du revenu en provenance de son emploi.

¹ Cour d'appel du Québec, 500-09-005361-977, 14 mars 2001.

Cela étant dit, la question de savoir quelle est la valeur du logement fourni à un employé par son employeur est essentiellement une question de fait. L'établissement de cette valeur présuppose nécessairement la présence d'un réel marché locatif où les parties peuvent librement négocier.

Par ailleurs, Revenu Québec, dans l'éventualité d'une absence d'un réel marché du logement dans certaines régions, a élaboré, en fonction de certaines lignes directrices, une valeur théorique plafond (valeur maximale) dans le Bulletin d'interprétation IMP. 37-5/R12 du 31 mai 2004. Essentiellement, cette valeur théorique neutralise, en quelque sorte, les coûts supplémentaires attribuables au logement encourus par l'employeur dans cette région et qui auraient, aux fins du calcul de cet avantage imposable relié à la fourniture d'un tel logement, une incidence généralement désavantageuse pour l'employé. Ainsi, l'avantage imposable que doit déclarer un employeur correspondra au moins élevé des montants suivants, soit la valeur marchande déterminée du logement offert et le plafond établi par Revenu Québec sur le loyer réellement payé par l'employé.

Or, il est possible que l'employeur ait déclaré un avantage imposable qui est moins élevé que le montant plafond déterminé dans ce bulletin d'interprétation. Comme la juste valeur marchande est une question de fait qui doit être analysée à la lumière de circonstances particulières à chaque cas, plusieurs paramètres différents peuvent être considérés afin de déterminer une telle valeur mais aucun n'est déterminant à lui seul.

L'employeur appelé à évaluer cette juste valeur marchande doit donc prendre tous les moyens nécessaires afin de s'assurer que le montant qu'il considère être la juste valeur marchande à un moment donné représente bel et bien cette juste valeur marchande à ce moment et, à cet égard, l'existence d'un rapport d'évaluation préparé par un évaluateur agréé peut s'avérer très utile, même s'il n'est pas nécessaire. Ainsi, l'employeur pourra être en mesure de démontrer que la juste valeur marchande du logement en question est inférieure au plafond fixé par le Bulletin d'interprétation IMP. 37-5/R12.

Ce qui nous amène à traiter de la position de Revenu Québec à la suite de la décision de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *SMRQ c. Carl Cyr*.

Selon notre compréhension tant du jugement de la Cour d'appel que celui de la Cour du Québec², leurs conclusions sont, à notre avis, essentiellement

² *Carl Cyr c. SMRQ*, Cour du Québec, 500-02-000053-954, 9 juillet 1997.

- 3 -

tributaires de l'exercice du pouvoir discrétionnaire judiciaire, en l'occurrence la prépondérance de la preuve présentée ce qui, dans la présente situation, comporte un degré de subjectivité très élevé.

Enfin, nous sommes d'opinion que ces jugements ne modifient pas la position véhiculée par Revenu Québec dans le Bulletin d'interprétation IMP. 37-5R/12. Comme mentionné ci-dessus, ce bulletin ne fait qu'établir des paramètres permettant à un employeur de déterminer la valeur des avantages relatifs au logement qu'il fournit à un employé.

Service de l'interprétation relative aux particuliers