



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

**EXPÉDITEUR** : \*\*\*\*\*  
SERVICE DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

**DATE** : 23 NOVEMBRE 2005

**OBJET** : **Réunification de l'Allemagne de l'Est et de l'Ouest – Prix de base rajusté d'un immeuble jusqu'alors sous contrôle du régime communiste de l'Allemagne de l'Est.**  
N/📁 : 05-010457

---

La présente est en réponse au courriel qu'a fait parvenir \*\*\*\*\* à \*\*\*\*\* le \*\*\*\*\* dernier et fait suite à nos échanges des dernières semaines relativement à l'objet mentionné en rubrique.

Les faits et la problématique nous ont été présentés dans les termes suivants<sup>1</sup>.

- « 📁 L'immeuble commercial est situé à \*\*\*\*\* , sur le territoire de l'ancienne Allemagne de l'Est (RDA).
- 📁 Le contribuable, résident canadien, a hérité de 50% de l'immeuble de \*\*\*\*\* en 1945. L'autre 50% de la propriété a été légué à \*\*\*\*\* , lui résident de l'Allemagne de l'Ouest.
- 📁 Le contribuable canadien est décédé en \*\*\*\*\*.
- 📁 La réunification des deux Allemagnes a eu lieu en juillet 1990.
- 📁 Antérieurement à cette date, le contribuable était propriétaire de l'immeuble mais n'y avait ni accès ni droit aux revenus, le régime politique communiste de la RDA l'en empêchant. Le gouvernement de la RDA appointait un « administrateur » qui avait les pleins pouvoirs; les revenus devant couvrir les frais d'entretien et tout surplus étant versés au gouvernement de la RDA.
- 📁 Lors de la réunification, les co-propriétaires ont repris leurs droits sur l'immeuble, lequel était grevé d'une hypothèque résiduelle de \*\*\*\*\* deutsche marks (DM). Ils

---

<sup>1</sup> Les données et les dates sont mentionnées à titre illustratif seulement et ne sont pas réelles.

ont contracté des hypothèques en \*\*\*\*\* au montant de \*\*\*\*\* de DM afin de rénover la bâtisse.

- ✚ Tous les revenus locatifs ont été déclarés en Allemagne seulement.
- ✚ L'édifice a été vendu le \*\*\*\*\* pour une somme de \*\*\*\*\* DM.
- ✚ Une évaluation de la valeur de l'immeuble au \*\*\*\*\* a été faite le \*\*\*\*\* par un bureau d'architectes allemand. Selon ce document, la valeur de l'immeuble en 1990 serait de \*\*\*\*\* DM.
- ✚ Nous n'avons pas accès au testament de \*\*\*\*\* , ni aux documents hypothécaires. Nous avons l'évaluation faite en 1995 ainsi que les déclarations d'impôts allemandes.

### La problématique

Aux fins du calcul du gain de capital, lors de la vente en \*\*\*\*\* , nous devrions utiliser la valeur de l'immeuble au 31 décembre 1971. Or cette donnée nous est inconnue; le contribuable ne pouvait exercer ses droits sur son bien et ne pouvait prévoir pouvoir le faire dans quelqu'avenir que ce soit à cette date (régime communiste en RDA).

Devons-nous prendre la valeur de l'évaluation fournie comme PBR, ce qui ne dégagerait qu'une hausse de \*\*\*\*\* DM (\*\*\*\*\* ) de la valeur de l'immeuble entre \*\*\*\*\* et \*\*\*\*\* , sans tenir compte de l'investissement de \*\*\*\*\* (les hypothèques de \*\*\*\*\*)?

Devons-nous plutôt considérer cette valeur de \*\*\*\*\* de 1990 actualisée au 31 décembre 1971. Mais quel taux utiliser pour ce calcul puisqu'il ne s'agit pas d'un marché libre?

Devrions-nous plutôt considérer que la valeur de l'immeuble était de 0 lorsqu'ils en ont repris possession en 1990, ceci déniait toute valeur intrinsèque à l'immeuble et le fait que le contribuable en était propriétaire à cette date?

Est-ce que le Ministère a prévu de telles situations et si oui, quelle méthode devrait être utilisée pour évaluer le PBR de la bâtisse au moment de sa disposition. »

### Notre interprétation

Le paragraphe a) de l'article 422 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », prévoit, entre autres, que l'acquisition d'un bien par un contribuable est

réputée faite à la juste valeur marchande de ce bien au moment de l'acquisition lorsque le contribuable l'acquiert par donation, succession ou testament.

La détermination du moment où la propriété d'un bien est acquise est une question de fait qui ne peut être résolue qu'après analyse de la documentation et des circonstances pertinentes.

À la seule lumière des faits qui nous sont présentés (qui nous indiquent essentiellement qu'au moment où le contribuable a hérité de l'immeuble, celui-ci était sous le contrôle de l'État est-allemand, que le contribuable ne jouissait d'aucun des droits liés à la propriété et qu'il n'avait même aucune certitude qu'il prendrait un jour possession de son héritage), nous sommes d'avis qu'aux fins de la détermination du prix de base rajusté de l'immeuble et de l'application du paragraphe a) de l'article 422 de la LI, le contribuable n'a acquis l'immeuble dont il a hérité qu'au moment où il a recouvré ou aurait pu recouvrer les droits associés à la propriété, tels, par exemple, dans le cas qui nous occupe, le droit d'entrer en possession du bien, le droit aux revenus de location, le droit d'aliéner l'immeuble par vente ou testament, l'obligation de payer les taxes exigées, etc. La législation allemande applicable suite à la réunification des deux Allemagne devra donc être examinée sous ce rapport.

Aussi, à notre avis, l'appréciation de la valeur de l'immeuble entre le moment où le contribuable en a hérité et le moment décrit au paragraphe précédent n'est pas sujet à impôt et doit être considéré comme un gain fortuit.

\*\*\*\*\*