

Québec, le 19 juillet 2006

Objet : Transferts d'immeubles par des non-résidents
N/Réf. : 05-010572

*****,

La présente est pour faire suite à la demande que vous nous avez adressée le ***** concernant l'objet mentionné ci-dessus. Vous désirez connaître la position de Revenu Québec applicable lors de la disposition d'un bien par un non-résident lorsque les formalités prévues aux articles 1099 et 1101 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », n'ont pas été respectées.

Vous nous avez soumis les faits suivants concernant un premier cas :

1. Transmission successorale par la succession d'une personne résidente canadienne en faveur d'un légataire non résident canadien (résident des États-Unis) de terrains vacants situés à *****.
2. Cession des terrains par le non-résident à un cessionnaire résident canadien.
3. Vente des terrains par un vendeur résident canadien à un acheteur résident canadien.

Vous nous avez également transmis les faits suivants concernant un second cas :

1. Vente par une personne non résidente canadienne (résidente des États-Unis) d'un terrain vacant situé à ***** à une personne résidente canadienne.

2. Transmission successorale du terrain par la succession de la personne résidente canadienne en faveur de son épouse résidente canadienne.
3. Transmission successorale du terrain par la succession de l'épouse résidente canadienne en faveur de ses enfants, tous résidents du Canada.
4. Vente du terrain par la succession de l'épouse (dont les bénéficiaires sont ses enfants résidents canadiens) à une personne résidente canadienne (le beau-frère des bénéficiaires de la succession et le gendre de la défunte).
5. Vente par cette personne résidente du Canada à son épouse qui est aussi un des enfants de la défunte.

Vous nous mentionnez qu'aucun des actes de transfert de propriété concernant les terrains vacants situés à ***** et à ***** ne contient les déclarations requises par les lois fiscales quant à l'exécution des formalités d'usage.

Interprétations demandées

Vous désirez connaître la position de Revenu Québec à l'égard des questions suivantes :

1. Les actes de transfert de propriété entre le non-résident canadien et le résident canadien, qui ne respectent pas les formalités fiscales particulières applicables aux non-résidents canadiens, sont-ils valides ou nuls (nullité absolue - de plein droit) ou annulables (nullité relative - à la demande d'une personne intéressée seulement)?
2. Le dernier acte de vente des deux dossiers ci-dessus, par lequel le propriétaire actuel résident canadien a acquis son immeuble d'un vendeur également résident canadien, mais qui est la suite d'un acte de transfert de propriété entre un non-résident canadien et un résident canadien, qui ne respecte pas les formalités fiscales particulières applicables aux non-résidents canadiens, est-il valide ou nul (nullité absolue - de plein droit) ou annulable (nullité relative - à la demande d'une personne intéressée seulement)?

3. Est-ce que Revenu Québec peut réclamer le paiement des droits fiscaux seulement de la personne non résidente canadienne et de son successeur immédiat au titre de propriété (que ce soit un acheteur, un cessionnaire, un légataire ou un héritier) ou peut-il réclamer ce paiement de tous les détenteurs suivants du droit de propriété, jusqu'au propriétaire actuel, nonobstant le nombre de transferts de propriété qu'il y a eu entre eux?
4. Est-ce que Revenu Québec peut saisir l'immeuble en quelques mains que ce soit (ex.: l'acquéreur du non-résident ou le deuxième, troisième ou autre acquéreur subséquent de cet immeuble) pour obtenir paiement de ses droits fiscaux ou seulement entre les mains de la première personne qui a acquis l'immeuble du non-résident?

Interprétations fournies

1. Aux fins de l'application des articles 1099 et 1101 de la LI, il faut en premier lieu qu'il y ait eu aliénation de bien conformément au droit civil. Les règles prévues par la LI ne constituent pas une condition à la réalisation de l'aliénation du bien, mais découlent plutôt de la réalisation de cette aliénation. Par conséquent, le non-respect de ces règles n'entraîne pas la nullité de transferts de propriété, par ailleurs valides, intervenus entre les parties. Enfin, la LI n'exige pas qu'il y ait une inscription dans un acte constatant l'aliénation d'un bien lorsque ce dernier est aliéné par un non-résident.
2. Nous vous référons à la réponse donnée au point 1 qui mentionne que les règles fiscales particulières applicables aux non-résidents canadiens ne constituent pas une condition à la réalisation de l'aliénation du bien, mais découlent plutôt de cette aliénation.
3. Si l'acheteur n'a pas obtenu le certificat prévu à l'article 1100 de la LI, il a l'obligation de payer au ministre du Revenu, à titre d'impôt pour le compte du vendeur, le montant prévu au paragraphe *a* du premier alinéa de l'article 1101 de la LI. Seul l'acquéreur d'un bien québécois imposable d'une personne ne résidant pas au Canada est assujéti aux règles prévues à cet article.
4. Comme mentionné au point 3, seul l'acquéreur d'un bien québécois imposable est assujéti aux règles prévues à l'article 1101 de la LI et peut

- 4 -

donc être cotisé à cet égard. Si Revenu Québec découvre qu'un vendeur ou un acheteur n'a pas respecté les exigences prévues aux articles 1099 et 1101 de la LI, une cotisation pourra être établie à l'égard de l'acheteur dans les quatre ans qui suivent la date à laquelle les droits auraient dû être payés¹.

En espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, ***** , l'expression de nos meilleurs sentiments.

Service de l'interprétation relative
aux mandataires et aux fiducies

¹ Articles 23 et 25 de la *Loi sur le ministère du Revenu* (L.R.Q., c. M-31).