

Québec, le 12 juillet 2006

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Objet : Aliénation d'une offre d'achat  
N/Réf. : 06-0103181

---

\*\*\*\*\*,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation datée du \*\*\*\*\* dans laquelle vous demandez notre opinion concernant le traitement fiscal applicable à l'aliénation par une société non résidente d'une offre d'achat à l'égard d'un immeuble situé au Québec.

### **Exposé des faits**

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. une société, ci-après désignée la « Société » a été constituée à l'extérieur du Canada en 2001<sup>1</sup> ;
2. la Société ne possède aucun établissement au Québec ni dans aucune autre province au Canada ;
3. la Société offre des services de placements étrangers et de gestion pour les clients à haut patrimoine ;
4. plus particulièrement, la Société offre des services de gestion de portefeuille et de conseils en placement ;

---

<sup>1</sup> Les dates et les montants sont mentionnés à titre illustratif seulement et ne sont pas réels.

5. dans le but d'élargir l'éventail d'investissement pour leurs clients, la Société a voulu se lancer dans l'investissement immobilier ;
6. elle a débuté cette activité au moyen d'une offre d'achat à l'égard d'un immeuble commercial situé au Québec ;
7. cette transaction ne s'est jamais concrétisée et la Société a vendu son option d'achat sur cet immeuble à une tierce personne pour une contrepartie de 500 000 \$.

### **Interprétation demandée**

La Société est-elle assujettie à l'impôt au Québec?

### **Interprétation donnée**

L'article 22 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », prévoit qu'une société qui possède un établissement au Québec à un moment quelconque d'une année d'imposition doit payer un impôt sur son revenu imposable pour cette année d'imposition. L'article 27 de la LI quant à lui prévoit qu'une société qui ne réside pas au Canada est assujettie à un impôt au Québec lorsqu'elle aliène un « bien québécois imposable » sur les montants décrits aux paragraphes *d*, *e*, *f*, *h* et *l* de l'article 1089 de la LI.

Le paragraphe *a* de l'article 1094 de la LI prévoit qu'un « bien québécois imposable » comprend un bien immeuble situé au Québec. Le paragraphe *b* de l'article 1096 de la LI précise que pour les fins de l'article 1094 de la LI, un bien est réputé comprendre un droit ou une option dans ce bien. Ainsi, une offre d'achat à l'égard d'un immeuble situé au Québec est considérée représenter un bien immeuble situé au Québec et constitue par conséquent un « bien québécois imposable ».

Par ailleurs, puisqu'une des activités de la Société consiste à offrir des placements étrangers à leurs clients, nous sommes d'avis que l'acquisition de l'option d'achat d'un immeuble situé au Québec a été faite dans le cadre de cette activité et que l'aliénation de cette option a donné lieu à un revenu d'entreprise et non à un gain en capital. Ainsi, le produit d'aliénation reçu à la suite de l'aliénation de cette option est visé par le paragraphe *l* de l'article 1089 de la LI

comme étant un montant relatif à un bien, **autre** qu'une **immobilisation**<sup>2</sup>, reçu par une société non résidente, dans le cours de l'exploitation d'une entreprise exploitée au Canada. L'article 1090.1 de la LI prévoit que lorsqu'une société visée à l'article 27 de la LI aliène un bien visé au paragraphe 1 de l'article 1089 de la LI, elle est réputée exercer une entreprise à l'égard de ce bien.

Par conséquent, la Société a aliéné un « bien québécois imposable » et doit payer un impôt au Québec au taux prévu au paragraphe 1 de l'article 771 de la LI à l'égard du montant reçu à la suite de l'aliénation de l'offre d'achat, soit sur un montant de 500 000 \$, lequel est visé au paragraphe 1 de l'article 1089 de la LI<sup>3</sup>.

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

\*\*\*\*\*

Service de l'interprétation relative  
aux entreprises

---

<sup>2</sup> Article 1 « immobilisation » a le sens que lui donne l'article 249 de la LI :  
« Art. 249. Immobilisation.

Aux fins du présent titre, une immobilisation désigne les biens amortissables du contribuable et ses autres biens à l'occasion de l'aliénation desquels tout gain ou perte se traduirait pour lui par un gain en capital ou une perte en capital. »

<sup>3</sup> Article 27 de la LI.