



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

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

**DATE** : LE 31 OCTOBRE 2008

**OBJET** : **OPTION D'ACHAT – LIEN DE DÉPENDANCE**  
N/📁 : **07-000676**

---

La présente est pour faire suite à la demande d'interprétation qui nous a été transmise en date du \*\*\*\*\* relativement au traitement fiscal applicable à l'égard de la vente d'un terrain et d'un immeuble, ci-après désignés « Immeuble », par une fiducie personnelle, soit la Fiducie ABC en faveur d'une autre fiducie, soit la Fiducie DEF à la suite de l'exercice d'une option d'achat accordée antérieurement à l'égard de l'Immeuble.

## LES FAITS

La Fiducie DEF et la Fiducie ABC ont toutes les deux été constituées à la même date. La Fiducie ABC détient plus de 51 % des parts dans les biens et dans les revenus de la Fiducie DEF.

La Fiducie DEF est déficitaire depuis plusieurs années et dispose d'un solde de pertes autres qu'en capital.

Le \*\*\*\*\* , la Fiducie ABC a acquis un terrain pour une considération de \*\*\*\*\* \$.

Par la suite, il y a eu construction sur ce terrain d'une bâtisse commerciale.

Le \*\*\*\*\* , la Fiducie ABC a accordé une option exclusive et irrévocable d'acheter l'Immeuble à la Fiducie DEF. Le coût de l'option est de 1 \$. L'option peut être levée en tout temps. Le prix d'achat fixé est le cumulatif de la valeur du terrain, du coûts des améliorations effectuées sur le terrain, des frais de courtage et d'un montant forfaitaire.

Deux années plus tard, la Fiducie DEF a exercé l'option et une convention de vente a été signée à l'égard de l'Immeuble. Le prix de vente convenu est de \*\*\*\*\* \$ qui inclut les

---

frais de courtage. La Fiducie ABC reçoit en contrepartie un billet à demande du même montant.

À la fin de la même année, la Fiducie DEF, a vendu l'Immeuble à un tiers pour une considération égale à la juste valeur marchande de l'Immeuble. La Fiducie DEF a utilisé ses pertes autres qu'en capital pour compenser le gain en capital réalisé lors de cette vente.

## QUESTIONS

Compte tenu des faits soumis, vous désirez connaître le traitement fiscal à appliquer dans les circonstances. Plus particulièrement, vous vous interrogez sur la possibilité pour le Ministère d'appliquer les dispositions de l'article 427.4 de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard de la vente de l'Immeuble par la Fiducie ABC en faveur de la Fiducie DEF.

## OPINION

Nous sommes d'avis que lorsqu'un contribuable octroie une option pour acquérir un immeuble à une personne avec laquelle il a un lien de dépendance, le paragraphe *c* de l'article 422 de la LI s'applique à l'aliénation de l'Immeuble si le prix de l'option et le prix de levée, ci-après désigné « contrepartie totale », sont inférieurs à la juste valeur marchande de l'immeuble autrement établie au moment de la levée de l'option.

Par ailleurs, le paragraphe *b* de l'article 18 de la LI répute un lien de dépendance entre un contribuable et une fiducie personnelle autre qu'une fiducie visée à l'un des paragraphes *a* à *d* du troisième alinéa de l'article 647 de la LI, si le contribuable avait un droit à titre de bénéficiaire dans la fiducie et si l'article 7.11.1 de la LI se lisait sans tenir compte des paragraphes *b* à *d* du deuxième alinéa.

Dans les circonstances, la Fiducie ABC a un lien de dépendance avec la Fiducie DEF, puisque la Fiducie ABC possède un droit à titre de bénéficiaire dans la Fiducie DEF au sens de l'article 7.11.1 de la LI et la Fiducie DEF ne constitue pas une fiducie visée à l'un des paragraphes *a* à *d* du troisième alinéa de l'article 647 de la LI. Toutefois, nous ne disposons pas suffisamment d'informations sur la juste valeur marchande de l'Immeuble au moment de la levée de l'option. S'il s'avérait que la contrepartie totale versée par la Fiducie DEF était inférieure à la juste valeur marchande de l'Immeuble à ce

\*\*\*\*\*

- 3 -

---

moment, le produit de l'aliénation du bien pour la Fiducie ABC serait réputé, en vertu du paragraphe *c* de l'article 422 de la LI, être égal à la juste valeur marchande de l'Immeuble et le coût d'acquisition de l'Immeuble pour la Fiducie DEF resterait égal au montant qu'elle a payé.

Application de l'article 427.4 de la LI

Considérant que la Fiducie ABC est affiliée à la Fiducie DEF en vertu du paragraphe *g* de l'article 21.0.3 de la LI, car elle détient une participation majoritaire dans la Fiducie DEF, nous sommes d'avis que l'article 427.4 de la LI ne s'applique pas dans les circonstances.

\*\*\*\*\*