

Québec, le 10 avril 2008

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

Objet : Aliénation par un particulier non-résident  
N/Réf. : 08-001152

---

\*\*\*\*\*,

La présente est pour faire suite à votre lettre datée du \*\*\*\*\* que vous destiniez à \*\*\*\*\* , en regard du sujet décrit en objet.

Dans cette lettre, vous mentionnez que vous traitez actuellement un dossier de divorce entre deux particuliers non-résidents du Canada, et que dans le cadre du règlement du divorce, l'ex-époux doit transférer sa moitié indivise dans une propriété située au Québec à son ex-épouse qui en est actuellement copropriétaire. Vous indiquez également que le transfert doit se faire sans contrepartie, mais que le gain en capital doit être calculé en tenant compte de la juste valeur marchande du bien étant donné que les parties sont liées. Vous désirez savoir si cette transaction est assujettie aux articles 1097 et 1099 de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI ».

Dans un premier temps, mentionnons que le paragraphe *a* de l'article 1094 de la LI prévoit qu'un immeuble situé au Québec est un bien québécois imposable, tandis que l'article 1096 de la LI prévoit que pour l'application de l'article 1094 de la LI, un bien est réputé comprendre un droit dans ce bien. Une part indivise dans un immeuble situé au Québec est donc un bien québécois imposable au sens du paragraphe *a* de l'article 1094 de la LI.

En vertu du premier alinéa de l'article 1097 de la LI, un particulier qui ne réside pas au Canada et qui se propose d'aliéner un bien québécois imposable visé à cet article peut, avant cette aliénation, faire parvenir au ministre du Revenu un avis contenant :

- a) les nom et adresse de l'acquéreur éventuel ;
- b) une description du bien suffisamment précise pour le reconnaître ;
- c) le montant qu'il estime recevoir comme produit de l'aliénation de ce bien; et
- d) le montant du prix de base rajusté (PBR) de ce bien à la date de l'avis.

L'article 1099 de la LI prévoit notamment qu'une personne ne résidant pas au Canada doit, lorsque l'aliénation d'un bien visé à l'article 1097 de la LI est faite, en donner avis au ministre dans les dix jours de l'aliénation, par courrier recommandé, lorsque l'avis prévu à l'article 1097 de la LI n'a pas été envoyé. Cet avis doit contenir les renseignements mentionnés aux paragraphes *a* et *b* ci-dessus et indiquer le produit effectif de l'aliénation du bien ainsi que son PBR immédiatement avant l'aliénation.

Ainsi, l'avis prévu à l'article 1097 de la LI est facultatif tandis que celui prévu à l'article 1099 de la LI est obligatoire. Ces avis sont transmis au moyen du formulaire TP-1097.

Les articles 1097 et 1099 de la LI sont applicables à l'égard du bien que votre client se propose de transférer étant donné qu'il s'agit d'un bien québécois imposable qui est visé à l'article 1097 de la LI. Par conséquent, l'avis prévu à l'article 1097 de la LI peut être transmis au ministre du Revenu avant l'aliénation. Si cet avis n'est pas envoyé, l'avis prévu à l'article 1099 de la LI devra être transmis au ministre dans les dix jours de l'aliénation.

Pour ce qui est du produit de l'aliénation du bien, l'article 1102 de la LI prévoit que lorsque l'aliénation est faite en faveur d'une personne avec laquelle le particulier a un lien de dépendance, à titre gratuit ou moyennant une contrepartie inférieure à la juste valeur marchande du bien au moment de l'aliénation ou de l'aliénation projetée, le produit de l'aliénation correspond à la juste valeur marchande du bien à ce moment.

D'autre part, l'article 1098 de la LI prévoit que le ministre doit délivrer sans délai au particulier visé à l'article 1097 de la LI et à l'acquéreur éventuel de ce bien, sur réception de l'avis prévu à l'article 1097 de la LI et sur paiement, à valoir sur l'impôt à payer par ce particulier, d'un montant égal à 12 % de l'excédent du produit de l'aliénation estimé du bien sur le montant du PBR du bien à la date de l'avis prévu à l'article 1097 de la LI, ou sur dépôt d'une sûreté que le ministre accepte à cet égard, un certificat faisant état du montant que ce particulier estime recevoir de l'aliénation du bien.

\*\*\*\*\*

- 3 -

Une règle semblable à celle mentionnée à l'article 1098 de la LI s'applique lorsqu'il y a transmission de l'avis prévu à l'article 1099 de la LI. Cette règle est exposée à l'article 1100 de la LI.

Finalement, mentionnons que la règle prévue à l'article 454 de la LI à l'effet qu'une immobilisation d'un particulier qui est transférée à son conjoint ou à son ex-conjoint en règlement des droits découlant de leur mariage est réputée aliénée pour un montant égal au PBR de l'immobilisation ne s'applique pas dans le cas présent, puisque les parties ne résident pas au Canada au moment du transfert.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction et nous vous prions d'agrèer, \*\*\*\*\*, l'expression de nos meilleurs sentiments.

\*\*\*\*\*

Service de l'interprétation relative  
aux mandataires et aux fiducies