

Québec, le 11 mars 2009

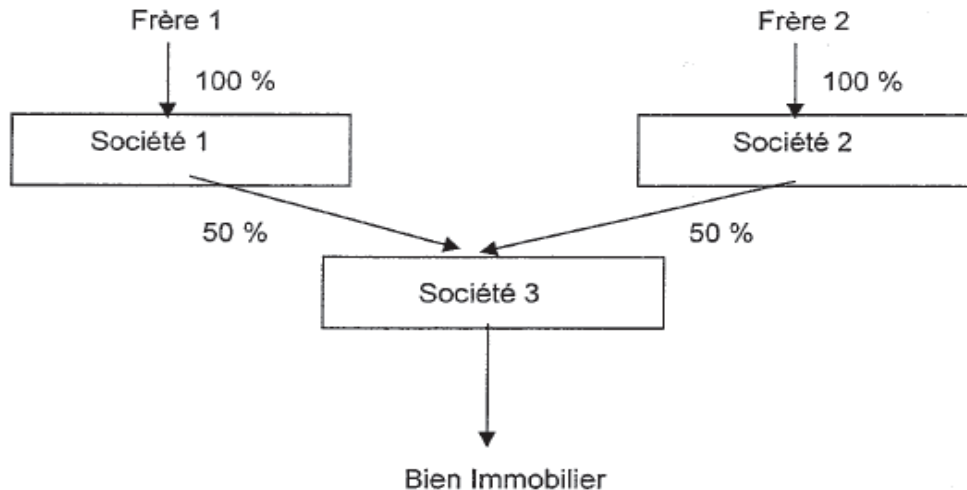
Objet : Droit supplétif relatif au
transfert d'un immeuble dans
certaines circonstances
N/Réf. : 09-006213

*****,

La présente concerne la demande d'interprétation que vous avez formulée relativement à l'objet mentionné en rubrique, et a pour but de vous informer de notre opinion à cet égard.

FAITS SOUMIS

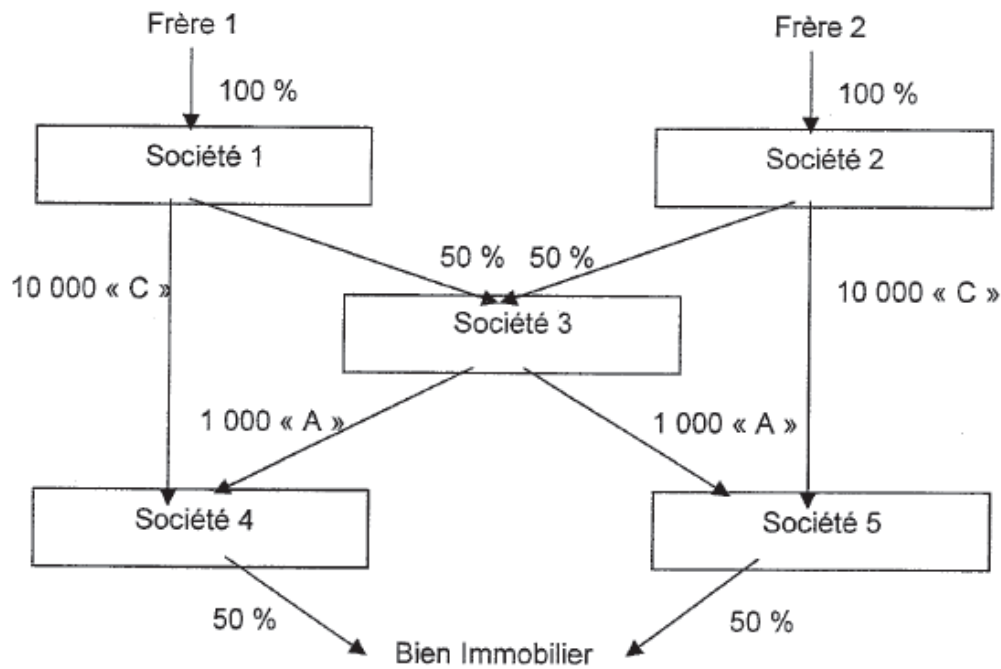
De façon sommaire, votre demande concerne la situation de deux frères qui, par l'entremise de leur société de gestion respective, détiennent 50 % chacun des actions d'une troisième société dont le seul actif est un bien immobilier. Cette situation est illustrée par le schéma ci-après :



Société 1 et Société 2 désirent devenir copropriétaires du bien immobilier plutôt que de le détenir par l'entremise de Société 3, et envisagent donc que la

propriété de ce bien immobilier leur soit transférée en parts égales, le tout sans impact fiscal.

Une série de transactions est prévue à cette fin, dans le cadre de laquelle le transfert de la propriété du bien immobilier serait ultimement réalisé entre deux personnes morales étroitement liées. Compte tenu du paragraphe *d* de l'article 19 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (L.R.Q., c. D-15.1) [ci-après LDMI], ce transfert bénéficierait d'une exonération du paiement du droit de mutation prévu par cette loi. Le résultat après la troisième étape de la série de transactions est illustré par le schéma ci-après :



QUESTIONNEMENT

En matière d'impôt sur le revenu, vous soumettez qu'aucune acquisition de contrôle ne surviendrait du fait de l'acquisition des 10 000 actions « C »¹ du capital-actions de Société 5 par Société 2 (ou des 10 000 actions « C » du capital-actions de Société 4 par Société 1). Essentiellement, cette absence d'acquisition de contrôle découle du paragraphe *a* de l'article 21.3 de la Loi sur les impôts (L.R.Q.,

¹ Ces actions sont votantes mais ne comportent aucun autre droit.

c. I-3) [ci-après LI] qui prévoit une présomption à cet égard dans le cas de l'acquisition d'actions d'une société par une personne qui les acquiert d'une autre personne à laquelle elle est liée. Ainsi, dans le cas soumis, le statut de frères des deux individus concernés est déterminant.

Par ailleurs, l'article 1129.29 de la LI prévoit que lorsque le contrôle d'une société est acquis dans les 24 mois suivant le transfert à celle-ci d'un immeuble et que ce transfert a fait l'objet d'une exonération du paiement du droit de mutation en vertu de l'article 19 de la LDMI, un droit supplétif égal à 125 % du montant du droit de mutation qui aurait été autrement exigible peut être payable par cette société.

Or, le deuxième alinéa de l'article 1129.33 de la LI prévoit que pour l'application de ce droit supplétif, plus particulièrement pour l'application de l'article 21.3 de la LI dans le contexte du droit supplétif, la définition de « personnes unies par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption » à l'article 21 de la LI doit se lire de façon que de tels liens ne comprennent pas ceux qui unissent entre eux des frères et sœurs.

Sur cette base, vous vous interrogez quant à l'application potentielle de l'article 1129.29 de la LI dans le cas soumis.

OPINION

Dans un premier temps, il y a lieu de rappeler qu'aucune exonération du paiement du droit de mutation n'est prévue par la LDMI relativement au transfert d'un immeuble entre deux frères. En effet, de façon sommaire, les exonérations du paiement du droit de mutation relativement aux transferts d'un immeuble entre des personnes physiques se limitent aux transferts en ligne ascendante ou descendante ou entre conjoints².

Nous comprenons que le transfert d'un bien immobilier entre deux frères n'est pas l'objet précis de votre questionnement, mais il nous apparaît utile de rappeler cette réalité qui, dans une certaine mesure, explique la particularité prévue au deuxième alinéa de l'article 1129.33 de la LI.

De façon plus particulière, le droit supplétif relatif au transfert d'un immeuble dans certaines circonstances prévu par la LI est une règle anti-

² Paragraphe *d* de l'article 20 de la LDMI.

- 4 -

évitements qui visent à préserver l'intégrité de la LDMI, en contrariant les planifications ayant pour but d'éviter le paiement des droits de mutations exigibles par ailleurs.

Sur cette base, les dispositions de la LI concernant le droit supplétif s'inspirent donc des particularités législatives inhérentes au droit de mutation lui-même, dont la non-reconnaissance du lien entre frères et sœurs.

Ainsi, votre compréhension du deuxième alinéa de l'article 1129.33 de la LI est exacte, et la règle qui y est prévue fait en sorte que l'acquisition du contrôle d'une société dans un cas tel que celui que vous nous avez soumis ne peut bénéficier de la présomption d'absence d'acquisition de contrôle prévue au paragraphe *a* de l'article 21.3 de la LI.

Enfin, il y a lieu de souligner que la non-reconnaissance du lien entre frères et sœurs dans la LI n'est pas unique au droit supplétif relatif au transfert d'un immeuble dans certaines circonstances, un tel lien étant aussi écarté dans le contexte de la présomption de gain en capital prévue aux articles 308.1 et suivants de la LI³.

Nous vous prions d'agréer, *****, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Service de l'interprétation relative
aux entreprises

³ Sous-paragraphe *i* du paragraphe *e* du premier alinéa de l'article 308.6 de la LI.