



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

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

**DATE** : LE 31 MAI 2011

**OBJET** : **REVENU D'ENTREPRISE – GAIN EN CAPITAL**  
**N/RÉF. : 10-010545-001**

---

La présente est pour faire suite à votre courriel daté du \*\*\*\*\* dans lequel était jointe une demande provenant de \*\*\*\*\* de la Direction des divulgations volontaires, afin d'obtenir notre opinion quant à l'application de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard de la vente d'options d'achat de terrains.

### Faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. La société \*\*\*\*\*, ci-après désignée la « Société », est une société prête-nom.
2. La Société est mandatée par Société 2, Société 3 et Société 4, afin de vendre des options d'achat de terrains.
3. Les terrains sont détenus par Société 2 (40 %), Société 3 (40 %) et Société 4 (20 %).
4. La nature des activités de Société 2 est « *real estate development* ».
5. La nature des activités de Société 3 est « *real estate holding company* ».
6. La nature des activités de Société 3 est la détention de biens immobiliers et de technologies.
7. En \*\*\*\*\*, la Société a effectué une vente d'options d'achat de terrains à \*\*\*\*\*.

8. Société 3 et Société 4 ont déclaré le profit provenant de cette vente comme étant un revenu d'entreprise tandis que Société 2 a plutôt déclaré un gain en capital.

### **Interprétation demandée**

Est-ce que la vente d'options d'achat de terrains donne lieu à un revenu d'entreprise ou un gain en capital ?

### **Interprétation donnée**

#### Options ou promesse unilatérale

La promesse unilatérale ou « option » constitue un véritable contrat préparatoire, qui maintient la proposition de conclure le contrat final pendant un délai déterminé ou raisonnable. Deux volontés sont en présence : celle du promettant de contracter dans le futur avec le bénéficiaire de la promesse, si ce dernier accepte, et celle du bénéficiaire de considérer la promesse qui lui est faite. Cependant, seul le promettant assume une obligation, ce qui en fait un contrat à effet unilatéral. L'objet du contrat est de conclure un autre contrat. La promesse unilatérale donne lieu à un droit personnel<sup>1</sup>.

Une option constitue un « bien » au sens donné à cette expression à l'article 1 de la LI puisque, selon cette définition, un bien comprend un droit de quelque nature qu'il soit. Par ailleurs, nous sommes d'avis que les conséquences fiscales applicables à la vente d'une option d'achat d'un terrain devraient être les mêmes que celles applicables à la vente du terrain lui-même<sup>2</sup>.

#### Revenu d'entreprise ou gain en capital

La question de savoir si une transaction particulière donne lieu à un revenu d'entreprise ou à un gain en capital constitue une question de fait qui doit être analysée en fonction de toutes les circonstances entourant la transaction. Les faits au dossier ne nous permettent pas de répondre avec certitude à cette question, mais nous pouvons néanmoins émettre les commentaires généraux ci-après.

---

<sup>1</sup> Louise LANGEVIN et Nathalie VÉZINA, Obligations et contrats, 2010, Vol. 5, Collection de droit 2010-2011.

<sup>2</sup> *Gyatron Developments Ltd. v. MN.R.*, 86 DTC 1653, TCC et *Morris et al. v. The Queen*, 93 DTC 1186, TCC.

---

Une transaction effectuée par un contribuable de manière isolée peut tout de même donner lieu à un revenu d'entreprise, s'il peut être démontré que le contribuable est engagé dans un « projet comportant un risque ou une affaire à caractère commercial<sup>3</sup> ». Les tribunaux ont élaboré, notamment dans la cause *Happy Valley Farms Ltd. v. The Queen*<sup>4</sup>, certains critères pour déterminer si une transaction constitue un projet comportant un risque ou une affaire à caractère commercial.

Les critères sont les suivants :

- a) la nature du bien vendu (un immeuble peut être acquis autant aux fins de détention qu'aux fins de revente);
- b) la durée de détention (plus la durée de détention est courte plus il est probable que le contribuable n'ait pas eu l'intention de garder le bien mais plutôt de le revendre);
- c) la fréquence des transactions (plus les transactions sont fréquentes plus il y a de chance que le profit soit considéré comme étant un revenu d'entreprise et non un gain en capital);
- d) les travaux effectués sur le bien et les efforts fournis pour faciliter la vente du bien (le contribuable a-t-il fait des travaux selon ses propres spécifications ou selon celles qui pourraient en faciliter la revente);
- e) les raisons qui ont poussé le contribuable à vendre le bien (certaines circonstances peuvent justifier une vente rapide d'un immeuble, par exemple un besoin d'argent rapide);
- f) l'intention du contribuable, au moment de l'acquisition du bien (le but de l'acquisition du bien était-il de pouvoir le revendre à profit à la première occasion ou pour détenir le bien à long terme en vue de l'exploiter).

L'intention du contribuable au moment de l'acquisition est un critère très important. La preuve de l'existence de cette intention devrait être basée sur des inférences découlant

---

<sup>3</sup> Article 1 « entreprise » de la LI.

<sup>4</sup> 86 DTC 6421, FC-TD.

---

des circonstances entourant la transaction plutôt que d'une preuve directe de ce que l'acquéreur avait en tête<sup>5</sup>.

Par ailleurs, l'acquisition d'un bien de nature capital peut également être considérée comme une initiative de nature commerciale si, au moment de l'acquisition du bien, le contribuable était motivé par le fait qu'advenant certaines circonstances il comptait pouvoir revendre le bien à profit plutôt que devoir le conserver<sup>6</sup>.

Ces critères ont également été repris dans le bulletin d'interprétation IMP. 232-1 « Distinction entre un gain en capital et un revenu provenant d'une entreprise ».

Lorsqu'il s'agit de la vente de biens immeubles, des facteurs particuliers, tels que l'emplacement géographique, le zonage et le mode de financement utilisé lors de l'acquisition, doivent être examinés<sup>7</sup>. De plus, le fait que Société 3 et Société 4 aient déclaré le profit provenant de la vente des options d'achat de terrains comme étant un revenu d'entreprise donne également des indices quant à la nature de l'opération, car le genre d'activités exercées par les partenaires du contribuable, leurs intentions avouées ainsi que leur ligne de conduite doivent aussi être pris en considération<sup>8</sup>. À cet égard, lorsque plusieurs contribuables acquièrent conjointement un immeuble, bien qu'il soit possible que chacun ait une intention différente au moment de l'acquisition, les tribunaux ont plutôt tendance à retenir l'intention dominante du groupe<sup>9</sup>.

Aucun des critères mentionnés plus haut n'est à lui seul déterminant pour conclure qu'un gain provenant de l'aliénation d'un bien représente un revenu ou un gain en capital. Chaque situation est particulière et doit être analysée en fonction des faits qui lui sont propres.

Pour toute question concernant la présente note, n'hésitez pas à communiquer avec \*\*\*\*\* au \*\*\*\*\*.

---

<sup>5</sup> *Isaaks v. The Queen*, 2001 DTC 645 (TCC), 2003 DTC 5494 (FCA).

<sup>6</sup> *Racine v. MNR*, 65 DTC 5098 (ECC).

<sup>7</sup> ARC, Bulletin d'interprétation IT-218R « Bénéfices, gain en capital et pertes provenant de la vente de biens immeubles, y compris les terres agricoles et les terres transmises par décès et la conversion de biens immeubles qui sont des biens en immobilisation en biens figurant dans un inventaire et vice versa » (16 septembre 1986), paragraphe 3.

<sup>8</sup> *Id.*

<sup>9</sup> *Len Sardo v. The Queen*, 88 DTC 6464, FC.-TD., *Irene Ungar v. M.N.R.*, 89 DTC 349, TCC, *John and Edward Stroz v. M.N.R.*, 90 DTC 1271, TCC.