



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX MANDATAIRES
ET AUX FIDUCIES

DATE : LE 11 NOVEMBRE 2010

OBJET : **NON-PRODUCTION DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ PAR UN
VENDEUR NON-RÉSIDENT – RESPONSABILITÉ DE L'ACQUÉREUR**
N/📁 : **10-010634-001**

La présente est pour faire suite à la demande d'interprétation qui nous a été transmise ***** concernant l'objet mentionné ci-dessus. Plus particulièrement, vous désirez savoir si l'acquéreur d'un bien québécois imposable peut être assujéti au paiement, pour le compte du vendeur, de l'impôt prévu à l'article 1101 de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », lorsque le ministre ne lui a pas délivré un certificat en vertu de l'article 1100 de la LI.

Exposé des faits

Nous comprenons comme suit la situation que vous portez à notre attention :

1. Au cours des années d'imposition 20X1 et 20X2, une société étrangère, société X, a vendu des immeubles situés au Québec à une autre société, société Y.
2. Société X n'a pas donné l'avis prévu à l'article 1099 de la LI au ministre et par conséquent, aucun certificat n'a été délivré à l'acquéreur à l'égard des transactions mentionnées précédemment.
3. Société Y agit à titre de mandataire pour monsieur A et monsieur B, qui sont propriétaires respectivement de 75 % et 25 % des immeubles.
4. Société Y ne déclare dans ses états financiers ni actifs ni revenus, et les revenus provenant des immeubles sont déclarés et imposés entre les mains de monsieur A et de monsieur B.

Interprétation demandée

Est-ce que monsieur A et monsieur B sont assujettis au paiement, pour le compte du vendeur, de l'impôt prévu à l'article 1101 de la LI relativement aux immeubles acquis au cours des années d'imposition 20X1 et 20X2 par société Y et, dans l'affirmative, est-ce que monsieur A et monsieur B peuvent être cotisés à cet égard?

Interprétation donnée

Dans un premier temps, mentionnons que l'acquéreur d'un immeuble, lorsque l'acquisition est effectuée dans le cadre d'un mandat, est le mandant. Par conséquent, les acquéreurs des immeubles vendus par société X sont monsieur A et monsieur B, et ces derniers sont tenus aux obligations qui s'appliquent lors de l'acquisition de biens québécois imposables auprès d'un vendeur non-résident.

Si l'acquéreur d'un bien québécois imposable n'a pas obtenu le certificat prévu à l'article 1100 de la LI, il a l'obligation de payer au ministre du Revenu, à titre d'impôt pour le compte du vendeur, le montant prévu au paragraphe a du premier alinéa de l'article 1101 de la LI dans les 30 jours qui suivent la fin du mois où il acquiert le bien. Par conséquent, si un vendeur ou un acheteur n'a pas respecté les exigences prévues aux articles 1099 et 1101 de la LI, une cotisation pourra être établie à l'égard de l'acheteur dans les quatre ans qui suivent la date à laquelle les droits auraient dû être payés¹.

Dans le cas présent, Revenu Québec peut cotiser monsieur A et monsieur B pour les impôts résultant des transactions effectuées au cours des années d'imposition 20X1 et 20X2, pour autant que ces transactions aient été effectuées dans le délai permettant à Revenu Québec d'établir une cotisation.

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

¹ Articles 23 et 25 de la *Loi sur le ministère du Revenu* (L.R.Q. c. M-31).