



Québec, le 17 décembre 2013

Objet : Achat d'un immeuble locatif
Article 316.1 de la Loi sur les impôts
N/Réf. : 13-018834-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande ***** concernant l'achat d'un triplex et de l'application possible de l'article 316.1 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI ».

FAITS

Notre compréhension des faits que vous nous avez soumis est la suivante :

Un fils désire faire l'achat d'un triplex dont le propriétaire actuel est son père. Ce dernier a fini de rembourser l'hypothèque prise à l'achat initial de l'immeuble locatif en *****. Il n'y a donc aucun créancier impliqué dans la transaction envisagée. À titre de vendeur, le père deviendrait le créancier du fils qui ferait des paiements mensuels à son père sur une période de 30 ans pour rembourser l'achat du triplex. L'évaluation municipale est de ***** \$ et le prix de vente serait fixé à la juste valeur marchande.

Deux options sont envisagées pour la procédure de remboursement :

- Option 1 : un prêt sans intérêt pour toute la durée du remboursement.
- Option 2 : un prêt portant intérêt à un taux prescrit de 2 % pour toute la durée du prêt.

QUESTION

Est-ce que l'option 1 est sujette à l'application de l'article 316.1 de la LI?

OPINION

L'article 316.1 de la LI prévoit l'application de certaines règles particulières notamment lorsqu'un particulier reçoit un prêt ou devient débiteur d'un créancier et que l'on peut raisonnablement considérer que l'un des buts principaux pour lesquels le prêt a été consenti ou la dette a été contractée est de réduire ou d'éviter un impôt en faisant en sorte que le revenu provenant du bien prêté, ici le triplex, soit inclus dans le revenu du particulier.

Lorsque les conditions d'application de cette règle sont satisfaites, tout revenu pour une année d'imposition donnée, relativement à une période au cours de laquelle le créancier était résident du Canada et avait un lien de dépendance avec le particulier débiteur, sera réputé être un revenu du créancier.

Essentiellement, cette disposition a été introduite dans l'intention de réduire les opportunités de fractionnement de revenu lorsque, techniquement, les règles d'attribution sont inapplicables¹. Ces règles ont donc une portée plus large, puisqu'elles s'appliquent, d'une part, aux prêts et autres formes de dettes consentis à des particuliers avec lien de dépendance et, d'autre part, aux particuliers qui ne sont pas visés par les règles d'attribution². L'article 316.1 de la LI vise donc à empêcher un fractionnement de revenu entre des particuliers ayant un lien de dépendance, par le biais de prêt sans intérêt ou à un taux d'intérêt réduit ou de toutes autres formes d'endettement.

Ainsi, puisque le père, qui est un résident du Canada, transfère la propriété du triplex à son fils en échange d'une dette d'environ ***** \$, ce prêt est susceptible de déclencher l'application de l'article 316.1 de la LI, dans la mesure où l'un des buts principaux du prêt est de réduire ou d'éviter l'impôt. En effet, l'article 316.1 de la LI est une règle anti-évitement spécifique contenant un test d'objet qui est susceptible de s'appliquer toutes les fois où le prêt ne porte pas intérêt à un taux commercial adéquat.

¹ La LI contient certaines règles d'attribution qui visent à annuler ou restreindre les économies d'impôt pouvant être réalisées par l'entremise d'un fractionnement de revenu entre un contribuable, son époux, son conjoint de fait ou ses enfants de moins de 18 ans. Sans ces règles, le contribuable pourrait transférer des biens et laisser les revenus générés par ces biens dans les mains d'un bénéficiaire (époux, conjoint de fait ou enfants) imposé à un taux d'imposition moindre. Ces règles sont prévues aux articles 462.1 et suivants de la LI.

² Nous tenons ici pour acquis que le fils est majeur et donc, qu'il n'est pas visé par les règles d'attribution.

Pour déterminer si un des buts principaux d'un prêt ou d'une dette vise à réduire ou à éviter l'impôt, toutes les circonstances particulières de la situation doivent être analysées, puisqu'il s'agit principalement d'une question de fait. Donc, chaque cas doit être traité selon les faits particuliers. Toutefois, nous pouvons émettre les commentaires généraux suivants.

Dans la mesure où le prêt ou la dette est consenti pour des motifs autres que l'obtention d'un avantage fiscal, l'article 316.1 de la LI ne devrait pas s'appliquer.

À titre d'exemple, lorsqu'un parent consent un prêt sans intérêt à un enfant adulte pour permettre à ce dernier d'acheter une maison, laquelle sera utilisée comme résidence principale, le prêt ne serait pas assujéti à l'application de l'article 316.1 de la LI, puisqu'il n'apparaît pas que l'un des principaux motifs du consentement du prêt soit de réduire ou d'éviter l'impôt³.

Plusieurs facteurs peuvent être considérés pour déterminer si le contribuable avait l'intention d'éviter ou de réduire l'impôt. Notons tout de même que le taux d'imposition applicable au revenu de chaque contribuable peut constituer un élément d'analyse parmi d'autres. En effet, lorsque le prêt est consenti à un enfant majeur dont le taux d'imposition est similaire ou plus élevé que celui de l'auteur du prêt, il devient plus facile pour le père de justifier que le but n'était pas de réduire ou d'éviter l'impôt.

Exception

L'article 316.2 de la LI prévoit que l'article 316.1 de la LI ne s'applique pas au revenu généré dans une année d'imposition donnée, lorsqu'un prêt ou une dette porte intérêt à un taux égal ou supérieur au moins élevé des taux suivants :

- le taux d'intérêt prescrit⁴ en vigueur au moment où le prêt a été consenti ou la dette a été contractée;
- le taux qui aurait été convenu entre des personnes sans lien de dépendance, compte tenu de toutes les circonstances.

³ L'Agence du revenu du Canada a émis le même commentaire lors de la « Table ronde sur la fiscalité fédérale » dans *Congrès 1988*, Vancouver, Association canadienne d'études fiscales, 1988.

⁴ Selon l'article 316.2R1 du Règlement sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3, r. 1), le taux d'intérêt prescrit représente le taux déterminé conformément au sous-alinéa i de l'alinéa a de l'article 4301 du Règlement de l'impôt sur le revenu (C.R.C., c. 945). Pour plus de détails, nous vous invitons à consulter les taux d'intérêt prescrits sur le site de l'Agence du revenu du Canada à l'adresse suivante : http://www.cra-arc.gc.ca/tx/fq/ntrst_rts/menu-fra.html.

- 4 -

Cette dérogation s'applique uniquement si les intérêts payables sur le prêt pour l'année d'imposition donnée et chaque année qui précède ont été payés au plus tard 30 jours après la fin de chacune de ces années.

Puisque l'option 1 prévoit un prêt sans intérêt, nous sommes d'avis que l'exception prévue à l'article 316.2 de la LI ne peut pas s'appliquer. Il est à noter que le même raisonnement s'applique pour l'option 2, puisqu'un taux d'intérêt de 2 % fixe sur 30 ans est également inférieur, pour l'instant du moins, au taux d'intérêt prescrit ou au taux qui aurait été convenu entre des personnes sans lien de dépendance.

En conclusion, le revenu locatif du triplex pourrait être attribué au père qui consent le prêt, dans la mesure où l'un des buts principaux de la transaction vise à réduire ou à éviter l'impôt. À cet égard, Revenu Québec ne peut se prononcer sur l'intention du père lors de l'octroi du prêt, puisqu'il s'agit d'une question de fait qui doit être analysée selon les faits particuliers au dossier.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, ***** , l'expression de nos meilleurs sentiments.

Direction de l'interprétation relative aux entreprises