



Québec, le 6 mars 2015

Objet : Qualification du revenu – Achat et revente de terrains
N/Réf. : 15-024204-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation ***** concernant la qualification des revenus de la société *****, ci-après désignée « Société » découlant de la vente de terrains.

FAITS

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

Société a été incorporée en ***** pour faire l'achat et la revente de terrains. En date de votre demande, Société avait acheté deux terrains, lesquels ont été mis en vente dans la même semaine et elle prévoit faire l'achat et la revente de 4 à 5 terrains cette année.

QUESTION

Est-ce que la vente des terrains donnera lieu à un revenu d'entreprise ou un gain en capital?

OPINION

D'entrée de jeu, il convient de mentionner que la jurisprudence a établi qu'il existe une présomption réfutable selon laquelle le revenu d'une société provient de l'exploitation d'une entreprise¹. Ainsi, dans l'éventualité où Revenu

¹ *Canadian Marconi Company v. Her Majesty The Queen*, 86 DTC 6526 (Cour suprême du Canada).

Québec se questionnait sur la qualification des revenus d'une société qui achète et revend des terrains, ce serait au contribuable de faire la démonstration qu'il s'agit de gain en capital et non de revenu d'entreprise à la lumière des critères élaborés par la jurisprudence.

À cet égard, la jurisprudence abondante traitant de ce sujet, notamment l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire *Fiducie Charbonneau*², permet de dégager les critères retenus pour qualifier ou non de revenus d'entreprise les profits tirés de la vente d'un immeuble. Dans cette affaire, la Cour d'appel s'exprime comme suit :

« [22] Les parties s'accordent sur l'interprétation des principes juridiques applicables. Elles s'appuient toutes deux sur le bulletin d'interprétation IT-218, qui, à leur avis, reflète l'état de la jurisprudence pertinente :

1. Un gain provenant de la vente de biens immeubles sera considéré comme un revenu d'entreprise, un revenu tiré d'un bien ou un gain en capital. Ce bulletin ne traite pas des gains résultant de la vente de biens immeubles qui sont ou étaient désignés comme résidence principale, étant donné que de tels gains sont expliqués dans le IT-120R3.

2. Le terme « entreprise » est défini dans le paragraphe 248(1) et comprend entre autres choses, un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial. En vertu de cette définition, une transaction isolée mettant en cause des biens immeubles peut être considérée comme une transaction d'entreprise. Comme pour toute entreprise, les gains ou les pertes qui en découlent doivent, en vertu de l'article 9, être pris en compte dans le calcul du revenu ou de la perte, selon le cas.

3. Dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*, aucune disposition ne précise dans quelles circonstances des gains provenant de la vente de biens immeubles doivent être considérés comme un revenu ou une recette en capital. Toutefois, en faisant de telles déterminations, les tribunaux ont considéré des facteurs du genre de ceux qui sont énumérés ci-dessous. En voici une liste qui ne doit pas être considérée comme limitative :

a) l'intention du contribuable en ce qui concerne le bien immeuble au moment de l'achat;

² *Fiducie Charbonneau c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2013 QCCQ 12263 (CanLII).

- b) la vraisemblance de l'intention du contribuable;
- c) l'emplacement géographique du bien immeuble acquis et son zonage;
- d) la mesure dans laquelle l'intention du contribuable est réalisée;
- e) la preuve que l'intention du contribuable a changé après l'achat du bien immeuble;
- f) la nature de l'entreprise, de la profession, du métier ou de l'occupation du contribuable et des associés;
- g) la mesure dans laquelle l'argent emprunté a servi à financer l'acquisition du bien immeuble et les modalités arrêtées pour le financement s'il y a lieu;
- h) la période pendant laquelle le bien immeuble a été détenu par le contribuable;
- i) le fait que la possession du bien immeuble soit partagée, avec des personnes autres que le contribuable;
- j) la nature de la profession des autres personnes mentionnées en *i)* ci-dessus, de même que leurs intentions avouées et leur ligne de conduite;
- k) les facteurs qui ont motivé la vente du bien immeuble;
- l) la preuve que le contribuable et/ou les associés se livrent sur une grande échelle au commerce de l'immeuble.

4. Aucun des facteurs mentionnés en 3 ci-dessus n'est en soi un facteur concluant pour déterminer si un gain provenant de la vente de biens immeubles représente un revenu ou un gain en capital. La pertinence de tout facteur dans cette détermination dépendra des circonstances entourant chaque cas.

5. L'intention du contribuable au moment de l'achat du bien immeuble est un facteur important à considérer pour déterminer si un gain provenant de sa vente sera traité

- 4 -

comme un revenu d'entreprise ou un gain en capital. Au moment de l'acquisition du bien immeuble, le contribuable peut avoir comme deuxième intention de le revendre à profit s'il doit abandonner son intention première. S'il réalise sa deuxième intention, tout gain réalisé sur la vente sera habituellement imposé à titre de revenu tiré d'une entreprise.

6. Plus l'entreprise ou la profession d'un contribuable (par exemple, un entrepreneur, un agent immobilier) est liée aux transactions immobilières, plus il est probable que tout gain réalisé par le contribuable sur cette transaction sera considéré comme un revenu tiré d'une entreprise plutôt que comme un gain en capital (se reporter aux numéros 3f) et j) ci-dessus). ».

Par conséquent, à la lumière des critères évoqués précédemment, Société étant une société incorporée qui achète des terrains dans le but de les revendre, nous sommes d'avis qu'elle ne pourrait renverser la présomption selon laquelle le revenu d'une société provient de l'exploitation d'une entreprise, de telle sorte que le revenu généré par l'aliénation de ces terrains donnera lieu à un revenu d'entreprise et non à un gain en capital.

Espérant le tout à votre satisfaction, nous vous prions d'agréer, *****, nos salutations distinguées.

Direction de l'interprétation relative
aux entreprises