



Québec, le 17 septembre 2015

Objet : Traitement fiscal applicable aux montants à recevoir en
vertu d'une convention de bail avec option d'achat
N/Réf. : 15-025474-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation ***** concernant le traitement fiscal applicable, pour l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », aux montants à recevoir en vertu d'une convention de bail avec option d'achat. La demande soulève également la question de savoir à quel moment ces montants doivent être inclus dans le calcul du revenu du contribuable.

FAITS

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

Société A exerce une entreprise qui a comme activité principale le prêt d'argent à des particuliers. Lorsqu'elle consent un prêt à un client, elle prend systématiquement une hypothèque conventionnelle en garantie sur la résidence de ce client.

Dans l'éventualité où le client n'arrive plus à rembourser son prêt, Société A exerce son droit hypothécaire et reprend en paiement l'immeuble donné en garantie. Dans ce cas, le coût de l'immeuble inscrit dans les livres comptables de Société A est égal au solde du prêt.

Si, à la suite de la reprise en paiement, le client désire continuer d'habiter son ancienne résidence, les parties s'entendent sur un montant de loyer mensuel correspondant à la juste valeur marchande d'un loyer pour un logement similaire et signent une convention de bail à cet effet.

Selon les termes de cette convention, le client bénéficie d'une option d'achat sur la résidence louée, laquelle peut être exercée 36 mois suivant la date de signature de la convention. Advenant que le client décide de racheter la résidence, un montant de ***** \$ par mois sera considéré comme un dépôt sur le prix d'achat de l'immeuble. Le prix du rachat est déterminé lors de la signature de la convention et correspond au solde de la dette lors de la reprise en paiement de l'immeuble¹.

Société A est une société privée sous contrôle canadien ayant un établissement au Québec.

QUESTION

Quel est le traitement fiscal applicable aux montants à recevoir par Société A en vertu de la convention de bail avec option d'achat?

RÉPONSE

D'entrée de jeu, il convient de préciser qu'il est important, dans le cas d'une convention de bail avec option d'achat, de déterminer si les paiements découlant de cette convention sont, en substance, des paiements de loyer² ou des paiements à valoir sur le prix d'achat d'un bien. Puisque la LI ne renferme pas de dispositions spéciales pour des conventions de ce genre, la détermination s'effectue à la lumière des règles énoncées dans le Code civil du Québec et d'après les dispositions de la convention et les circonstances entourant sa rédaction et son exécution.

Dans la présente affaire, bien que nous n'ayons pas le bénéfice de la convention, il nous apparaît clairement que les montants mensuels versés constituent des paiements de loyer puisque les montants payés correspondent à la juste valeur marchande d'un loyer pour un logement similaire.

Composante loyer

Lorsque le bail avec option constitue un bail véritable, comme c'est le cas ici, le loyer payé par le locataire avant d'exercer son option d'achat est considéré comme un revenu locatif pour Société A à mesure que la dette de loyer naît, et ce, même si un rabais est consenti sur le prix d'achat de l'immeuble, au titre d'une partie des loyers déjà payés, à la date future de l'exercice de l'option d'achat.

¹ L'objectif de Société A n'est pas de faire un gain sur l'aliénation de l'immeuble, mais plutôt de financer de nouveau le client avec un taux d'intérêt élevé.

² En vertu de l'article 1851 du Code civil du Québec, il y a véritablement un paiement de loyer lorsqu'un montant est versé, dans le cadre d'un contrat de louage, en contrepartie de la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

Composante option d'achat

S'il s'était avéré que les montants versés n'avaient pas été des paiements de loyer et avaient plutôt été des paiements à valoir sur le prix d'achat d'un bien, ces montants n'auraient pas été considérés comme un revenu de loyer pour Société A et le traitement fiscal de ces montants aurait varié selon que l'option d'achat est exercée ou non.

Dans un tel cas, si le client décide d'exercer son option d'achat, les versements mensuels de ***** \$ seront à valoir sur le prix d'achat de l'immeuble et le gain découlant de l'aliénation de l'immeuble devra être comptabilisé dans le calcul du revenu de Société A lors de l'exercice de l'option. Ce gain donnera lieu à un revenu d'entreprise puisque l'acquisition et l'aliénation de l'immeuble donné en garantie par l'emprunteur auront eu lieu dans un contexte d'exploitation d'une entreprise de prêt d'argent³.

Si le client décide de ne pas exercer son option d'achat, les versements mensuels de ***** \$ constitueront un gain tiré de l'octroi de l'option⁴ et ce gain devra être comptabilisé à titre de revenu, car de façon générale, les conséquences fiscales applicables à l'aliénation d'une option d'achat d'un immeuble sont les mêmes que celles applicables à la vente de l'immeuble lui-même⁵. Par conséquent, puisque l'option d'achat sera octroyée à l'égard d'un bien en inventaire, le gain tiré pour l'octroi de l'option constituera un revenu d'entreprise pour Société A⁶. Ce gain devra être comptabilisé dans le calcul du revenu de Société A lorsque l'option arrivera à échéance, soit à l'expiration d'un délai de 36 mois suivant la date de signature de la convention de bail avec option d'achat.

Toutefois, il est à noter que la situation serait différente si Société A n'avait aucune obligation d'affecter la totalité ou une partie des versements mensuels de ***** \$ au prix d'achat de l'immeuble. Dans ce cas, les montants reçus par Société A, indépendamment du choix du client d'exercer ou non son option d'achat et sans condition ou restriction quant à son utilisation, constitueraient un revenu d'entreprise tiré de l'octroi de l'option dès leur réception⁷.

³ Voir la lettre d'interprétation 04-010736-001, « Don d'un terrain à valeur écologique », datée du 18 janvier 2005, où l'on a statué que le revenu ou la perte généré à la suite de l'aliénation de terrains acquis lors de la réalisation d'une garantie donnée par un emprunteur dans un contexte d'exploitation d'une entreprise de prêt d'argent représente un revenu ou une perte d'entreprise.

⁴ En vertu de l'article 1 de la LI, une « option » constitue un « bien ». Selon le sens donné à cette expression, un bien comprend un droit de quelque nature qu'il soit et la promesse unilatérale, aussi appelée « option », donne lieu à un droit personnel.

⁵ *Gyratron Developments Ltd. v. MNR*, 86 DTC 1653 (Cour canadienne de l'impôt) et *Morris et al. v. The Queen*, 93 DTC 1186 (Cour canadienne de l'impôt), confirmée par la Cour d'appel fédérale, 96 DTC 6041.

⁶ Agence du revenu du Canada, Bulletin d'interprétation IT-403R, « Options relatives aux biens immeubles » (29 mai 1984), par. 6, opinion à laquelle nous souscrivons.

⁷ *Ikea Ltd. c. Canada*, [1998] 1 RCS 196 (Cour suprême du Canada).

- 4 -

Veillez agréer, *****, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Direction de l'interprétation relative aux entreprises