



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 25 JUILLET 2016

OBJET : AVANTAGE À L'ACTIONNAIRE
N/RÉF. : 16-032018-001

La présente est pour faire suite à votre demande ***** concernant l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard d'une location avec option d'achat.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. ***** (Société) est une société dont la totalité des actions est détenue par Monsieur X.
2. Le 30 mai 20X1, Société a acheté une maison à Québec pour un coût de 150 000 \$.
3. Au moment de l'achat de cet immeuble par Société, Monsieur X habitait à *****, mais avait l'intention de s'établir à ***** afin d'y poursuivre ses activités professionnelles et d'y rejoindre son fils.
4. Le 27 mai 20X1, Société a conclu un bail avec une option d'achat avec son fils ***** et la conjointe de ce dernier, *****, ci-après désignés les « Locataires ».
5. Le loyer mensuel a été fixé à 700 \$ plus la TPS et la TVQ pour la période du 1^{er} janvier 20X2 au 31 décembre 20X7.
6. L'option d'achat de l'immeuble était 150 000 \$, soit le prix d'achat payé par Société.
7. L'option d'achat devait être exercée avant le 31 décembre 20X7, sans quoi elle devait expirer.

-
8. L'électricité, le déneigement, l'entretien, les rénovations et les améliorations locatives étaient à la charge des Locataires. Les travaux devaient cependant être préalablement approuvés par le propriétaire.
 9. Les parties ont consulté des professionnels avant la conclusion du bail avec option d'achat.
 10. Les Locataires ont fait des travaux pour un montant de 50 000 \$.
 11. L'option d'achat a été exercée au début de l'année 20X7.
 12. Le 21 mars 20X7, Société a vendu l'immeuble aux Locataires pour un montant de 150 000 \$.
 13. Le 30 mars 20X7, les Locataires ont vendu l'immeuble pour une contrepartie de 270 000 \$ à des acheteurs non liés.

QUESTION

Un avantage à l'actionnaire a-t-il été conféré au moment de l'exercice de l'option d'achat par les Locataires en vertu de l'article 111 de la LI?

OPINION

Un contrat de location avec option d'achat prévoit la possibilité pour le locataire d'un immeuble d'en acquérir la propriété selon certaines modalités. Généralement, le prix d'achat est convenu entre les parties au moment de la signature du contrat, mais il est possible de prévoir que le prix pourra faire l'objet de modifications¹. Habituellement, le paiement mensuel que verse le locataire-acheteur est déduit du solde de prix de vente au moment de l'achat de l'immeuble. Pendant l'exécution du contrat, le vendeur-locateur doit généralement continuer à payer les taxes foncières, les assurances, les dépenses d'entretien et les frais d'intérêts s'il y a lieu. En général, ce genre de contrat de location n'apporte au vendeur que peu d'avantages puisqu'au terme d'un tel contrat, le vendeur ne participera plus à la plus-value potentielle de la propriété².

¹ Guillaume LAPIERRE, « Le contrat d'achat d'immeuble avec droit d'occupation : un outil d'investissement immobilier intéressant aux enjeux juridiques multiples », EYB2015REP1640.

² <http://www.ledevoir.com/economie/finances-personnelles/267719/louer-une-propriete-avec-une-option-d-achat>.

Lorsqu'un contribuable loue un logement en vertu d'une convention de location assortie d'une option d'achat, il y a lieu de déterminer s'il s'agit d'un contrat de vente conférant au contribuable le statut de propriétaire ou d'un simple contrat de location.

Le bulletin d'interprétation IMP. 274-2/R1 « Propriété d'une résidence principale » donne quelques explications à ce sujet :

« **13.** Le Ministère est d'avis que cette question doit être résolue sur la base des rapports juridiques créés par les termes de l'entente plutôt que par l'appréciation de la réalité économique sous-jacente. En outre, le Code civil du Québec prévoit, à la section IV du chapitre deuxième (Des contrats) du titre premier du livre cinq, des règles d'interprétation des contrats. Selon ces règles, on doit notamment rechercher quelle a été la commune intention des parties au contrat plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés (art. 1425) et tenir compte de la nature du contrat, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages (art. 1426).

14. Par conséquent, à moins qu'il ne s'agisse d'un faux-semblant, le Ministère est d'avis qu'une convention de bail est une convention de bail et qu'un contrat de vente est un contrat de vente et que le simple fait qu'une option d'achat pour une valeur nominale d'un bien loué soit prévue dans un contrat de louage ne change en rien la qualification du contrat à titre de contrat de louage. ».

Par ailleurs, les articles 111 et suivants de la LI prévoient que, doit être inclus dans les revenus de l'actionnaire, tout avantage qui lui a été accordé par la société. Est également considéré comme un avantage à l'actionnaire, l'avantage conféré par une société à un particulier qui a un lien de dépendance avec cet actionnaire³, par exemple, le fils de l'actionnaire.

Pour déterminer si un avantage a été conféré à un actionnaire, il faut premièrement déterminer quel est cet avantage et il faut deuxièmement trouver le prix que l'actionnaire aurait eu à payer, dans des circonstances semblables, pour obtenir le même avantage d'une société dont il n'était pas actionnaire⁴.

³ Paragraphe *c* de l'article 112.3.1 de la LI.

⁴ *Parenteau c. La Reine* [2006] CCI 333.

En l'espèce, est-ce que le fait que les Locataires aient pu exercer l'option d'achat pour un montant correspondant à la juste valeur marchande au moment de la conclusion du contrat représente un avantage accordé à une personne ayant un lien de dépendance avec l'actionnaire Monsieur X, par Société? Les Locataires auraient-ils pu conclure un contrat semblable avec une société à l'égard de laquelle ils n'avaient aucun lien de dépendance avec un de ses actionnaires? Cette détermination demeure une question de fait devant être analysée en fonction des circonstances particulières à cette situation.

Néanmoins, le fait que le montant de l'option d'achat représente la juste valeur marchande au moment de la conclusion du contrat, que les montants de loyers payés par les Locataires n'ont pas été déduits du solde prix de vente, que l'électricité, le déneigement, l'entretien, les rénovations et les améliorations locatives étaient à la charge des Locataires nous portent croire qu'il n'y a pas eu d'avantages conférés par Société en faveur de personnes ayant un lien de dépendance avec l'actionnaire Monsieur X en vertu de l'article 111 de la LI⁵, puisqu'il est raisonnable de penser que les Locataires auraient pu conclure ce même genre de contrat auprès d'une société à l'égard de laquelle ils n'avaient aucun lien de dépendance avec un actionnaire de celle-ci.

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

⁵ Au total les Locataires ont déboursé les montants suivants :

- Loyers (20X2 à 20X6) : $700 \times 12 \text{ mois} \times 5 \text{ ans} = 42\,000 \$$;
- Travaux : 50 000 \$
- Prix à d'option d'achat : 150 000 \$
- Total : **242 000 \$**.