



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 25 JUILLET 2016

OBJET : AVANTAGE À L'ACTIONNAIRE ET PROVENANCE DES FONDS –
SOCIÉTÉ À BUT UNIQUE
N/RÉF. : 16-032769-001

La présente est pour faire suite à votre demande ***** concernant l'avantage à l'actionnaire découlant de l'usage d'une résidence située à l'extérieur du Canada, pour l'application de l'article 111 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 :

- 1- Les associés de ***** (SENC) sont *****.
- 2- Les actionnaires de ***** (Société) sont les mêmes personnes.
- 3- En 20X1, SENC avance sans intérêt ni modalité de remboursement, une somme de 500 000 \$ à Société. Cette somme provient d'un emprunt auprès d'une institution financière effectué par SENC en refinançant des immeubles détenus par elle.
- 4- En 20X2, Société achète une résidence à l'extérieur du Canada. Le coût total de la résidence incluant le bâtiment, le terrain et le mobilier est de 500 000 \$.
- 5- Société a été créée en 20X1 dans le seul but de détenir la résidence à l'extérieur du Canada.
- 6- Depuis sa création, Société a loué la résidence à des tiers une seule fois en 20X3 pour un montant de 2 000 \$.

-
- 7- De 20X2 à 20X6, Société a payé les dépenses courantes et d'entretien de la résidence à l'extérieur du Canada pour un montant total de 100 000 \$.
 - 8- Pour payer ces dépenses, SENC a continué de faire des avances sans intérêt ni modalité de remboursement à Société à partir des revenus générés par SENC.
 - 9- Société n'a jamais réclamé d'amortissement sur la résidence à l'extérieur du Canada.
 - 10- Les actionnaires utilisent personnellement la résidence à l'extérieur du Canada.
 - 11- Revenu Québec ne détient aucun comparable pour établir la juste valeur locative de la résidence à l'extérieur du Canada.

QUESTION

Est-ce que les actionnaires de Société ont bénéficié d'un avantage à l'actionnaire pour l'usage de la résidence à l'extérieur du Canada, acquise et entretenue par Société, pour l'application de l'article 111 de la LI?

RÉPONSE

L'article 111 de la LI prévoit l'inclusion dans le calcul du revenu de l'actionnaire, du membre d'une société de personnes qui est actionnaire de la société ou de l'actionnaire pressenti d'une société d'un montant égal à la valeur de l'avantage qu'il reçoit en tant qu'actionnaire, membre ou actionnaire pressenti, ci-après désigné « actionnaire ».

Comme la Cour d'appel fédérale le soulignait dans *Youngman*¹, il faut d'abord déterminer quel est l'avantage conféré par une société à son actionnaire. Ensuite, il convient de trouver le prix que l'actionnaire aurait payé pour obtenir un tel avantage d'une société dont il n'est pas actionnaire. Cette valeur est par la suite réduite afin de reconnaître l'existence d'avance ou de prêt sans intérêt impayé que l'actionnaire a consenti pour faire l'acquisition du bien.

Le terme « avantage » n'est pas défini par la LI. Toutefois, ce terme a un sens large et vise notamment l'utilisation de biens d'une société par un actionnaire à des fins personnelles².

¹ *Lloyd Youngman c. La Reine*, 90 DTC 6322, [1990] 2 C.T.C. 10 (Cour d'appel fédérale).

² Bulletin d'interprétation IMP. 111-1/R2, *Avantage accordé à un actionnaire* (28 décembre 2006), par. 2.

Pour ce qui est de la détermination du montant ou de la valeur de l'avantage accordé à un actionnaire qui utilise un bien de la société à des fins personnelles, on utilise habituellement la juste valeur locative du bien, moins toute contrepartie payée à la société par l'actionnaire pour l'usage de ce bien. Si l'utilisation de la méthode de la juste valeur locative ne convient pas pour évaluer la valeur de l'avantage, le montant ou la valeur de cet avantage correspond normalement au montant obtenu en multipliant un taux de rendement normal par le plus élevé des montants suivants, à savoir le coût du bien ou sa juste valeur marchande.

Revenu Québec a d'ailleurs énoncé, dans son bulletin d'interprétation IMP. 111-1/R2, sa position relativement au calcul du montant ou de la valeur d'un avantage accordé à un actionnaire qui utilise personnellement un bien d'une société :

« **23.** Lorsqu'un bien d'une société est mis à la disposition d'un actionnaire pour son usage personnel, un avantage est généralement considéré comme lui ayant été accordé en vertu de l'article 111 de la LI. Il en est ainsi que l'actionnaire ait ou non payé une partie du coût du bien ou des frais de fonctionnement connexes. Le fait que la société n'ait pas demandé de déduction pour amortissement à l'égard du bien est également sans importance. Le calcul du montant ou de la valeur de l'avantage est habituellement fondé sur la juste valeur locative du bien, moins toute contrepartie payée à la société par l'actionnaire pour l'usage du bien. Cependant, il ne convient pas toujours d'utiliser la juste valeur locative pour établir l'avantage, surtout si elle ne prévoit pas un taux de rendement raisonnable pour la valeur ou le coût du bien. C'est le cas de certains biens, par exemple des condominiums et des yachts de luxe mis à la disposition d'actionnaires pour leur usage personnel (voir l'affaire *Lloyd Youngman c. La Reine*, 90 DTC 6322, [1990] 2 C.T.C. 10). S'il ne convient pas d'utiliser la juste valeur locative, si une telle valeur n'existe pas ou si elle est impossible à établir, le montant ou la valeur de l'avantage correspond normalement au montant obtenu en multipliant par un taux de rendement normal le plus élevé des montants suivants : le coût du bien ou la juste valeur marchande du bien. On y ajoute ensuite les frais de fonctionnement liés au bien. Le résultat de ces deux opérations est souvent appelé « loyer théorique ». L'éventuelle contrepartie versée à la société par l'actionnaire pour l'usage du bien est ensuite soustraite du loyer théorique. Lorsque cette formule est appliquée, avant que le montant correspondant au plus élevé du coût ou de la juste valeur marchande du bien ne soit multiplié par le taux de rendement normal, on peut le réduire du montant des prêts ou avances sans intérêt impayés que

l'actionnaire a consenti à la société (dans des circonstances qui sont essentiellement les mêmes que celles dans l'affaire *Youngman*) pour permettre à celle-ci d'acquérir le bien. »³.

Dans le cas présent, nous sommes d'avis que la méthode utilisant un taux de rendement satisfaisant peut être utilisée, puisque l'utilisation de la juste valeur locative n'est généralement pas appropriée pour les condominiums ou résidences de luxe mis à la disposition d'un actionnaire pour son usage personnel. De plus, Revenu Québec est dans l'impossibilité d'établir la juste valeur locative de la résidence à l'extérieur du Canada en raison de l'absence de comparables réels lui permettant d'établir cette valeur.

Ainsi, conformément aux directives énoncées au paragraphe 23 du bulletin d'interprétation IMP. 111-1/R2, même si les actionnaires financent 100 % du coût d'acquisition de la résidence à l'extérieur du Canada et des frais de fonctionnement par des avances sans intérêt à la société, il pourrait quand même y avoir un avantage imposable si la juste valeur marchande de l'immeuble est plus élevée que son coût d'acquisition⁴. Dans le cas contraire, si la juste valeur marchande de l'immeuble est égale ou inférieure à son coût d'acquisition, il n'y aurait pas d'avantage imposable en vertu de l'article 111 de la LI.

Lorsque la méthode du taux de rendement est utilisée, il est important de souligner qu'il est nécessaire, pour réduire le montant de l'avantage du montant des prêts ou avances sans intérêt impayés que l'actionnaire a consenti à la société, de démontrer un lien direct entre ces prêts ou avances et l'acquisition du bien par la société⁵.

Par ailleurs, le fait que les avances à Société aient été consenties par l'entremise de la SENC, plutôt que par les actionnaires directement, ne fait pas obstacle à la réduction de la valeur de l'avantage accordé à l'actionnaire du montant des prêts ou avances sans intérêt consentis à la société pour l'acquisition du bien. En effet, la société de personnes n'ayant pas de personnalité morale⁶, elle n'est pas une personne et doit donc, dans ce contexte, être considérée comme étant fiscalement transparente.

³ *Ibid.*, par. 23.

⁴ Voir l'opinion fédérale émise dans la lettre d'interprétation fédérale 2004-0086791C6, « Post June 23, 2004 – Single Purpose Corporation », 8 octobre 2004 ou lors de la Table ronde sur la fiscalité fédérale, dans *Congrès 2004*, Collection APFF, question 5.1, opinion avec laquelle nous sommes en accord.

⁵ Voir à titre d'exemple l'affaire *Donovan v. Her Majesty the Queen*, 96 DTC 6085 où la Cour d'appel fédérale a refusé de prendre en considération la valeur des prêts sans intérêt consentis par le contribuable à la société en considération du fait qu'il n'existait aucun lien direct entre les prêts consentis et l'acquisition des biens détenus par la société et utilisés par le contribuable.

⁶ *Ville de Québec c. Allard Québec* [1996] CanLII 5712 (QC CA).