



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 21 JANVIER 2019

OBJET : **TRAITEMENT FISCAL DES APPORTS EFFECTUÉS PAR LES
ACTIONNAIRES D'UNE SOCIÉTÉ
N/RÉF. : 18-041096-001**

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation, dans le cadre d'une vérification pour les années d'imposition 20X10, 20X11 et 20X12, concernant l'objet mentionné ci-dessus, aux fins de l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », dans le contexte soumis.

FAITS

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

- 1- ***** , ci-après désignée « Société A », exploitait depuis 20X1 un site de villégiature estivale de camping et de véhicules motorisés situé à ***** , ci-après désigné « Resort ».
- 2- Par le passé, les résidents louaient annuellement des espaces du Resort. Plusieurs résidents ont investi, au fil des ans, des sommes d'argent pour améliorer leur espace en location (pavé uni, gazebo, etc.).
- 3- Plusieurs locataires ont exprimé le souhait de devenir propriétaire à part entière de leur espace en location.
- 4- Société A a décidé de mettre en place une structure de copropriété par actions, aux termes de laquelle les investisseurs acquièrent des actions et non un terrain.

-
- 5- ***** , ci-après désignée « Société B », a été constituée le ***** 20X9 en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, chapitre S-31.1). Son exercice financier se termine le 28 février.
- 6- Le capital-actions de Société B est limité et se compose de ***** actions ordinaires.
- 7- Aux termes des statuts, Société B a été constitué aux fins de détenir un immeuble (terrains, bâtiments et services) qui est destiné exclusivement à la villégiature estivale ainsi qu'à la location de terrains (terrains voyageurs) et de conférer à chaque actionnaire un droit d'usage exclusif d'un terrain (terrain privatif) assorti du droit de jouissance en commun, avec les autres actionnaires et utilisateurs, des installations communes. Société B a pour objet la conservation de l'immeuble, son entretien et son administration, la sauvegarde des droits d'usage exclusif des actionnaires dans les terrains privatifs, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.
- 8- Société A a transféré à Société B, en date du ***** 20X9, tous les actifs reliés au Resort, en contrepartie de l'émission de ***** actions ordinaires.
- 9- Deux types de clientèle sont desservis sur le terrain de camping :
- Locataires saisonniers :
 - location à long terme d'un terrain;
 - les locataires effectuent généralement des travaux d'aménagement sur le terrain loué (aménagement paysager, installation d'une terrasse, etc.).
 - Locataires voyageurs :
 - location à court terme (quelques jours à quelques semaines);
 - les locataires voyageurs n'effectuent pas de travaux d'aménagement sur les terrains.
- 10- Société A a vendu à la grande majorité des locataires saisonniers un nombre d'actions en fonction de la superficie du terrain dont ils ont la jouissance.

-
- 11- Selon les contrats de vente des actions et la convention entre actionnaires, la détention des actions confère le droit d'usage et de jouissance exclusif d'un ou plusieurs terrains (terrain privatif) assortis du droit de jouissance en commun, avec les autres actionnaires et/ou utilisateurs, des installations communes.
- 12- Selon la convention entre actionnaires :
- Chaque actionnaire doit payer des frais annuels prévus au règlement intérieur de Société B, ci-après désigné « Règlement », ces frais sont déterminés par le conseil d'administration et comprennent notamment les dépenses d'opération et d'entretien ainsi que les sommes nécessaires pour créer un fonds de prévoyance.
 - Les frais annuels payés par les actionnaires pour le fonds de prévoyance doivent être utilisés uniquement pour faire face aux dépenses d'opération et d'entretien imprévues et pour payer les réparations majeures et le coût de remplacement des installations communes. En conséquence, tous les actionnaires renoncent au remboursement des sommes accumulées dans le fonds de prévoyance et conviennent que celles-ci ne leur seront pas remboursées lors de l'aliénation de leurs actions.
- 13- Le Règlement prévoit que chaque année, le conseil d'administration doit préparer un budget annuel en tenant compte des dépenses prévues pour l'année, incluant les dépenses pour les installations communes, les revenus qui seront tirés de la location de terrains (la partie la plus importante provenant de la location des terrains destinés à la clientèle « voyageur ») et autres revenus qui seront tirés de l'exploitation du camping.
- L'excédent des dépenses sur les revenus sera payé par les actionnaires à titre de frais annuels en proportion du nombre d'actions qu'ils détiennent.
- 14- Bien que selon les notes complémentaires aux états financiers du ***** 20X10, il est indiqué que les frais annuels sont comptabilisés comme un revenu pour Société B, dans le calcul de son revenu d'entreprise ou de biens, Société B n'a pas inclus les frais annuels reçus des actionnaires pour couvrir les dépenses d'opération et d'entretien ainsi que les sommes nécessaires pour créer un fonds de prévoyance. Les frais annuels payés par les actionnaires sont plutôt comptabilisés dans les capitaux propres de la société.

-
- 15- Société B déduit la totalité des dépenses d'exploitation dans le calcul de son revenu d'entreprise ou de biens, y compris les dépenses relatives aux installations communes.
- 16- À la fin de l'année, un ajustement en fonction des dépenses et revenus réels de Société B est effectué :
- S'il y a un manque à gagner, un montant additionnel est exigé des actionnaires;
 - S'il y a un surplus, ce surplus sera porté en réduction des frais annuels requis des actionnaires pour l'année suivante.
- 17- De plus, vous nous avez indiqué que les actionnaires ne déboursaient aucun autre montant pour la location de leur terrain privatif, ainsi que pour l'utilisation des installations communes.

QUESTIONS

Vous nous posez les questions suivantes :

1. Est-ce que les frais annuels pour couvrir les dépenses d'opération et d'entretien ainsi que les sommes nécessaires pour créer un fonds de prévoyance, payés par les actionnaires, doivent être inclus dans le calcul du revenu d'entreprise ou de biens de Société B?
2. Est-ce qu'un avantage imposable en vertu de l'article 111 de la LI devrait être inclus dans le calcul du revenu des actionnaires?
3. Revenu Québec est-il justifié de refuser les dépenses de Société B en vertu de l'article 128 de la LI?

REPRÉSENTATIONS DU CONTRIBUABLE

Les représentations fournies contiennent divers arguments afin de soutenir que les frais annuels payés par les actionnaires sont des apports de capital rendus exigibles par le règlement intérieur de la société et par la convention entre actionnaires, et que ces paiements constituent une contrepartie à la détention des actions et à la jouissance des droits que celle-ci confère.

De plus, les représentants du contribuable allèguent que le traitement comptable des frais annuels payés par les actionnaires en tant que surplus d'apport est conforme aux normes comptables pour les entreprises à capital fermé.

Réponse 1

La comptabilisation des frais annuels payés par les actionnaires aux capitaux propres de la société pour les fins comptables ne lie pas Revenu Québec quant au traitement à donner à ces frais annuels au niveau fiscal.

De plus, l'Agence du revenu du Canada, dans la lettre d'interprétation portant le numéro 2003-0048121E5 du 23 février 2004, indique ce qui suit :

« [...] la Cour suprême a statué (dans les affaires Shell et Canderel) que la façon dont une transaction est inscrite selon les principes commerciaux reconnus, dont les PCGR, n'est pas déterminante quant au traitement sur le plan fiscal. Ainsi, les méthodes comptables n'établissent pas, en elles-mêmes, des règles de droit en matière d'impôt sur le revenu, mais sont des outils d'interprétation qui pourraient influencer le calcul du revenu dans des cas précis selon les faits relatifs à la situation du contribuable. »

D'ailleurs, l'arrêt *Canderel*¹, de la Cour suprême du Canada, nous énonce six principes pour déterminer le bénéfice aux fins fiscales :

« (1) La détermination du bénéfice est une question de droit.

(2) Le bénéfice tiré d'une entreprise pour une année d'imposition est déterminé en déduisant des revenus tirés de l'entreprise pour l'année en question les dépenses engagées pour gagner ces revenus : *M.N.R. c. Irwin*, précité, *Associated Investors*, précité.

(3) Dans la détermination du bénéfice, l'objectif est d'obtenir une image fidèle du bénéfice du contribuable pour l'année visée.

(4) Dans la détermination du bénéfice, le contribuable est libre d'adopter toute méthode qui n'est pas incompatible avec :

¹ *Canderel Ltée c. Canada*, [1998] 1 RCS 147.

-
- a) les dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu*;
 - b) les principes dégagés de la jurisprudence ou les « règles de droit » établies;
 - c) les principes commerciaux reconnus.

(5) Les principes commerciaux reconnus, notamment ceux codifiés formellement dans les PCGR, ne sont pas des règles de droit, mais des outils d'interprétation. Dans la mesure où ils peuvent influencer le calcul du revenu, ils ne le feront qu'au cas par cas, selon les faits relatifs à la situation financière du contribuable.

(6) En cas de nouvelle cotisation, une fois que le contribuable a prouvé qu'il a donné une image fidèle de son revenu pour l'année, image qui est compatible avec la Loi, la jurisprudence et les principes commerciaux reconnus, il incombe alors au ministre de prouver que le chiffre fourni ne donne pas une image fidèle ou qu'une autre méthode de calcul fournirait une image plus fidèle. »

Ainsi, la détermination du bénéfice aux fins de l'article 80 de la LI représente une question de droit. La méthode utilisée pour déterminer le bénéfice d'une entreprise doit être celle qui donne l'image la plus fidèle du bénéfice de cette entreprise tout en respectant la LI.

Même si les frais annuels payés par les actionnaires pour le fonds de prévoyance doivent être utilisés uniquement pour faire face aux dépenses d'opération et d'entretien imprévues et pour payer les réparations majeures et le coût de remplacement des installations communes, ces montants ont la qualité de revenus. En effet, Société B a un droit absolu sur ces montants et il peut en disposer à son profit, abstraction faite des restrictions qui lui sont imposées quant à la manière d'en disposer et d'en profiter².

Bien que le droit d'usage et de jouissance exclusif d'un terrain privatif, assorti du droit de jouissance en commun, avec les autres actionnaires et/ou utilisateurs, des installations communes est dérivé de la détention d'actions du capital-actions de Société B, nous sommes d'avis que les frais annuels payés par les actionnaires peuvent être assimilés à un loyer, étant donné qu'ils permettent aux actionnaires d'utiliser le terrain de camping tant qu'ils sont actionnaires de Société B.

² *Gagnon c. R.*, [1986] 1 R.C.S. 264, paragraphes 30 à 38.

En conséquence, nous sommes d'avis que les frais annuels payés par les actionnaires pour couvrir les dépenses d'opération et d'entretien ainsi que les sommes nécessaires pour créer un fonds de prévoyance doivent être inclus dans le calcul du revenu d'entreprise ou de biens de Société B en vertu de l'article 80 de la LI, car il s'agit de montants de la nature d'un loyer pour Société B³.

Réponse 2

L'article 111 de la LI⁴ 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*⁵, 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 de toute contrepartie payée à la société pour l'usage 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 personnelles⁶.

Dans l'affaire *Del Grande*⁷, la Cour canadienne de l'impôt a conclu que l'octroi d'un avantage implique l'existence d'un bénéfice économique pour l'actionnaire en entraînant un désavantage économique correspondant pour la société et que cet appauvrissement/enrichissement doit être ajouté dans le calcul du revenu de l'actionnaire à titre d'avantage, en vertu de l'article 111 de la LI.

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

³ *Hewitt Équipement Ltée c. Québec*, [1994] R.D.F.Q. 15 (Cour d'appel du Québec).

⁴ Dans la mesure où les actions de Société B seraient détenues par une société de gestion, l'article 1082.1 de la LI trouverait applications dans les circonstances.

⁵ *Lloyd Youngman c. La Reine*, 90 DTC 6322, [1990] 2 C.T.C. 10 (Cour d'appel fédérale).

⁶ Revenu Québec, bulletin d'interprétation IMP. 111-1/R2, *Avantage accordé à un actionnaire* (28 décembre 2006), par. 2.

⁷ *Del Grande v. R.*, 1992 CarswellNat 1329 (CCI), au paragraphe 29.

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 bien⁸. »

⁸ *Supra* note 6, par. 23.

Dans le cas présent, nous sommes d'avis que la méthode utilisant la juste valeur locative du bien peut être utilisée, étant donné que l'ensemble du terrain de camping n'est pas utilisé exclusivement à des fins personnelles⁹. En conséquence, dans le cas de biens loués pour une contrepartie nulle ou pour un montant moindre que la juste valeur marchande locative, le calcul de la valeur de l'avantage correspond à la différence entre la juste valeur locative du bien et la contrepartie versée par l'actionnaire pour l'utilisation du bien.

Bien que le statut d'actionnaire confère le droit d'usage et de jouissance exclusif d'un ou plusieurs terrains (terrain privatif) assorti du droit de jouissance en commun, avec les autres actionnaires et/ou utilisateurs, des installations communes, il peut en résulter un avantage pour les actionnaires si ces derniers ne paient qu'un montant correspondant au coût d'utilisation des biens¹⁰. Un avantage égal à la juste valeur locative du droit d'usage et de jouissance exclusif de terrain privatif assorti du droit de jouissance en commun, avec les autres actionnaires et/ou utilisateurs, des installations communes moins les frais annuels versés par les actionnaires et inclus dans les revenus de Société B doit être ajouté dans le calcul de leurs revenus.

Réponse 3

L'article 128 de la LI prévoit, entre autres, qu'un contribuable ne peut déduire, dans le calcul de son revenu d'entreprise ou de biens, que les débours ou dépenses qui peuvent raisonnablement être considérés comme se rapportant à cette entreprise ou ces biens et qui ont été engagés pour gagner un revenu provenant de cette entreprise ou de ces biens.

Lorsque l'utilisation d'un bien d'une société procure un avantage à un actionnaire et que cet avantage est inclus dans le calcul du revenu de l'actionnaire en vertu de l'article 111 de la LI, les dépenses relatives à ce bien, dans la mesure où elles se rapportent à cette utilisation, ne sont pas admises en déduction dans le calcul du revenu de la société puisqu'elles n'ont pas été effectuées dans le but de gagner un revenu¹¹.

En conséquence, les dépenses effectuées par Société B qui se rapportent à l'utilisation personnelle des biens de la société et qui n'ont pas été remboursées par les actionnaires sont non déductibles par cette dernière en vertu de l'article 128 de la LI.

⁹ *Meeuse c. MNR*, 92 DTC 1549.

¹⁰ ARC, Interprétation technique 2011-0397881E5, « 149(1)(1) *Entity-Use of Land by Shareholders* », June 23, 2011.

¹¹ *Supra* note 6, par. 10.

Le traitement fiscal prévu à l'article 111 de la LI occasionne une double imposition pour l'actionnaire et pour la société. En effet, l'actionnaire doit inclure la valeur de l'avantage dans le calcul de son revenu et la société ne peut déduire les dépenses qui se rapportent à cet avantage. Dans cette optique, Société B aurait intérêt à inclure dans le calcul de son revenu d'entreprise ou de biens les apports effectués par les actionnaires et ainsi éviter la double imposition tout en diminuant les impôts payables par ses actionnaires.