



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 9 FÉVRIER 2021

OBJET : **OPINION FISCALE - VENTE D'UN TERRAIN ENTRE PERSONNES LIÉES**
N/RÉF. : 19-047493-001

CONTEXTE

Le présent état de situation fait suite à votre demande d'interprétation *****.

FAITS

Les faits, tels qu'ils sont exposés dans votre demande, sont les suivants :

1. La société ***** , ci-après « Société A », est une société de placement.
2. Selon le registre des entreprises, ***** , ci-après « Contribuable », est administrateur et unique actionnaire de Société A.
3. La société ***** , ci-après « Société B », est une société de *****.
4. Selon le registre des entreprises, Société B a été radiée d'office à la suite d'une dissolution volontaire. Le ***** XX14, Société B a déposé un document qui mentionne que l'entreprise est en cours de dissolution.
5. Selon le registre des entreprises, Société A et Contribuable étaient les seuls actionnaires de Société B et Contribuable en était administrateur.
6. En date du ***** XXX8, Société B était propriétaire d'un terrain, ci-après le « Terrain », désigné comme étant le lot ***** dans la circonscription foncière de ***** et situé *****.

7. En date du ***** XXX8, le Terrain était non constructible, car il faisait l'objet d'un droit de passage.
8. Le ***** XXX1, Société B et la société *****, un voisin du Terrain, ont prévu une servitude sur le Terrain. Cette servitude devait mesurer ***** de largeur en dégagement, car ce droit de passage servait à l'accès de *****. Depuis cette entente de servitude, le Terrain pouvait difficilement faire l'objet d'une revente.
9. Le ***** XXX8, Contribuable a signé une entente d'achat, ci-après la « Promesse », pour réserver le Terrain à *****¹. Il est fait mention, dans la Promesse, que le Terrain est non constructible à ce moment parce qu'il « est retenu pour fin de droit de passage », et qu'une entente est à intervenir à cet égard entre Société B et *****.
10. En date du ***** XXX8, ***** est âgé de ***** ans et ***** est âgé de ***** ans.
11. ***** et *****, ci-après les « Petits-enfants », sont les petits-enfants de Contribuable.
12. Pour que le Terrain soit constructible, son propriétaire devait obtenir la radiation de la servitude octroyée à la société ***** en XXX1. Contribuable a effectué de nombreuses démarches entre le ***** XXX8 et le ***** XX19 pour changer la localisation de la servitude pour que le Terrain devienne constructible.
13. *****.
14. Le ***** XX19, ***** Contribuable a obtenu la radiation de la servitude sur le Terrain, et celui-ci est devenu exempt de toute servitude et dès lors constructible, de sorte que sa valeur a augmenté grandement.
15. Le ***** XX19, Société A a vendu le Terrain aux Petits-enfants pour le prix convenu dans la Promesse, soit ***** \$². Au moment de cette transaction, ci-après la « Vente », la construction d'un immeuble de ***** logements était déjà commencée par les Petits-enfants.

¹ Comme nous le verrons ci-après, nous sommes d'avis que Contribuable a agi en tant que représentant de Société B pour la conclusion de la Promesse.

² Préalablement à cette vente, Société B avait vendu le Terrain à Société A : voir le paragraphe 22 des faits ci-dessous.

- ~~~~~
16. La valeur du Terrain selon l'évaluation municipale en ***** XXX8 était de ***** \$.
 17. La juste valeur marchande (JVM) du Terrain au moment de la Vente était de ***** \$.

Votre demande précise les faits comme suit :

18. Le ***** XXX8, les Petits-enfants ont signé la Promesse portant sur l'acquisition du Terrain.
19. Au moment de la signature de la Promesse :
 - le Terrain était la propriété de Société B, laquelle était administrée par Contribuable qui en détenait les actions;
 - l'aménagement de la rue *****, où est situé le Terrain, était en voie de finalisation de telle sorte que le site était fin prêt pour du développement;
 - Contribuable tenait à ce que ses Petits-enfants s'engagent à acheter le Terrain en signant une offre d'achat vu qu'il y avait d'autres acheteurs intéressés;
 - Contribuable souhaitait se décharger des obligations se rapportant au Terrain (incluant, par exemple, son entretien, la tonte du gazon, etc.) et en faire délivrance aux acheteurs, de sorte que les Petits-enfants se sont engagés, dès la conclusion de la Promesse, à entretenir le Terrain et à y tondre l'herbe, jusqu'à l'officialisation de la vente notariée.
20. Avant de procéder à la signature officielle de l'acte de vente du Terrain, Contribuable devait, comme dernière formalité, obtenir la radiation de la servitude qui avait été accordée le ***** XXX1 par Société B à la société *****.
21. Contribuable était persuadé, lors de la signature de la Promesse, que cette formalité s'accomplirait rapidement. L'accomplissement de cette formalité a toutefois été beaucoup plus long que prévu, mais les Petits-enfants ont continué à se comporter en propriétaires du Terrain pendant toute cette période, en assurant son entretien.

- ~~~~~
22. Le ***** XX14, Société B a vendu le Terrain à Société A pour la somme de ***** \$, et les droits de mutation étaient de ***** \$. Le Terrain a été vendu lors de la liquidation de Société B.
 23. Contribuable a dû procéder à la dissolution de Société B qui n'avait plus d'activités depuis XX11. Au préalable, les parties à la Promesse ont évidemment pris le soin de faire un document pour transférer à Société A les droits afférents à la Promesse.
 24. Un immeuble a été construit sur le Terrain en XX19 *****. Il s'agit d'un immeuble de ***** logements.

Nous avons en outre constaté les faits suivants :

25. La Promesse prend la forme d'une courte lettre adressée aux Petits-enfants, qui comporte leur adresse, une date (***** XXX8), des stipulations ainsi que la signature de ces trois personnes. Plus précisément, la Promesse comporte les spécifications suivantes :
 - l'objet indiqué est « Promesse d'achat »;
 - les signataires n'indiquent pas leur qualité;
 - les stipulations de Contribuable, telles qu'elles apparaissent à la Promesse, sont les suivantes :

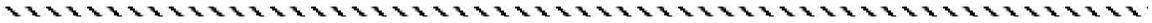
Ce terrain vous est réservé en date d'aujourd'hui jusqu'au moment où ce terrain sera disponible.

Je confirme que ce terrain est accessible par la rue mais non constructible [sic] pour le moment parce que ce terrain est retenu pour fin de droit de passage. Une entente est à intervenir entre ***** et *****.

[...]

Étant donné que je ne connais pas le délai pour régler le dossier ***** , je confirme que le prix de vente actuel et futur est de ***** \$ + tx.

Sachez que je fais tout en mon pouvoir pour régler le dossier le plus rapidement.



- les stipulations des parties, telles qu'elles apparaissent à la Promesse, sont les suivantes :

La présente est pour confirmer l'entente pour le terrain no. lot ***** du cadastre de *****.

[...]

Les ajustements de taxes municipales et scolaires seront faits en date de l'acte de vente.

L'acte de vente contiendra les clauses concernant les droits sur les transferts de terrains et les droits sur les mutations immobilières.

Par les présentes, l'acheteur nomme et désigne irrévocablement le vendeur son mandataire spécial en le subrogeant et le substituant dans tous ses droits relatifs à la négociation, exécution, signature et création de toutes servitudes d'utilité publique avec les autorités compétentes, sur une ou des parties situées le long des lignes arrières et/ou latérales de l'immeuble ci-dessus décrit et vendu, et l'acquéreur promet ratifier comme il ratifie par les présentes tous les actes posés par son mandataire dans l'exécution du présent mandat.

Les tests de sols sont la responsabilité du promettant acheteur et accepte [sic] le tout à ses risques et périls.

Les frais de bornage sont aux frais du promettant acheteur.

La possession de l'immeuble se fera au moment de la signature de l'acte de vente et le bénéficiaire de cette promesse d'achat prendre [sic] ledit immeuble dans son état actuel qu'il déclare bien connaître.

26. Le ***** XX13, Contribuable a indiqué par écrit ce qui suit à ses Petits-enfants :

Pour faire référence à l'offre d'achat signée le ***** XXX8 [la Promesse] entre ***** pour ***** et les acquéreurs (*****), je vous avise que je transfère ce terrain lot no. ***** [le Terrain] dans ma cie ***** [Société A]

~~~~~

Votre promesse d'achat est également transférée et demeure en vigueur dans \*\*\*\*\*<sup>3</sup>.

27. Le \*\*\*\*\* XX14, par acte notarié \*\*\*\*\* , Société B a vendu le Terrain à Société A pour la somme de \*\*\*\*\* \$. Le montant indiqué à l'acte comme constituant la base d'imposition du droit de mutation est de \*\*\*\*\* \$.
28. Le \*\*\*\*\* XX19, la Vente a été réalisée par acte notarié \*\*\*\*\* aux termes duquel Société A a vendu le Terrain aux Petits-enfants, avec bâtisse dessus construite, pour la somme de \*\*\*\*\* \$. La Vente comporte notamment les stipulations suivantes :
- l'article \*\*\*\*\* indique que « [L]'Acquéreur [\*\*\*\*\* et \*\*\*\*\*] devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession immédiate et occupation à compter du \*\*\*\*\* XX19 »;
  - l'article \*\*\*\*\* fixe à cette même date le moment à partir duquel les acquéreurs assumeront le paiement des taxes municipales;
  - à l'article \*\*\*\*\* , les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes et que si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date;
  - l'article \*\*\*\*\* indique que cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat effectué entre les parties avant ce jour.

## PROBLÉMATIQUE

Votre demande cite un extrait de la décision de la Cour du Québec dans l'affaire *Engelberg c. Agence du revenu du Québec*<sup>4</sup>, qui expose que lorsque les conditions d'une vente ne font que respecter l'engagement qu'une société a pris antérieurement, soit au moment d'une offre d'achat irrévocable, c'est à ce moment que l'avantage doit être calculé et inclus dans le calcul du revenu de l'actionnaire, en autant que la vente n'ajoute rien aux conditions préalablement déterminées à l'avant-contrat. À cet égard, votre demande soumet, en résumé, que la Promesse portait sur un terrain non constructible, et que c'est à la suite de nombreuses démarches de Contribuable que le Terrain est devenu

---

<sup>3</sup> Comme nous le verrons ci-après, nous sommes d'avis que Contribuable a agi en tant que représentant de Société B pour cet avis.

<sup>4</sup> 2017 QCCQ 14819.

constructible et que sa valeur a grandement augmenté. Dans ce contexte, votre demande soulève les deux questions suivantes : la Promesse est-elle valide? À quel moment un avantage a-t-il été conféré à Contribuable?

Votre demande expose d'autres arguments pour appuyer le fait qu'un avantage aurait été accordé à Contribuable par Société A en raison de la Vente du Terrain aux Petits-enfants pour un prix inférieur à sa JVM. En résumé :

- la Promesse devrait être considérée comme invalide puisqu'elle a été conclue par des personnes mineures;
- le délai « de plus de \*\*\*\*\* ans » qui s'est écoulé entre la signature de la Promesse et la Vente n'est pas un délai raisonnable au sens de l'article 1396 du Code civil du Québec<sup>5</sup>, ci-après « CCQ »;
- ces transactions ne sont pas des opérations commerciales de bonne foi, de sorte que Revenu Québec peut, conformément à la décision *Boulet et al c. La Reine*<sup>6</sup>, déterminer la JVM du Terrain vendu par Société A en faisant abstraction des restrictions et obligations contractuelles auxquelles la Vente est assujettie en raison de la Promesse;
- la Promesse a été signée par Contribuable personnellement, et il n'y a aucune mention du nom de Société B sur ce document;
- en tant qu'administrateur de Société B, Contribuable n'a pas agi avec prudence et diligence comme le requiert l'article 322 du CCQ<sup>7</sup>, car il n'a pas agi dans l'intérêt de la société;

---

<sup>5</sup> L'article 1396 du CCQ se lit comme suit :

**1396.** L'offre de contracter, faite à une personne déterminée, constitue une promesse de conclure le contrat envisagé, dès lors que le destinataire manifeste clairement à l'offrant son intention de prendre l'offre en considération et d'y répondre dans un délai raisonnable ou dans celui dont elle est assortie.

La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement.

<sup>6</sup> 2009 DTC 1227 (CCI); 2009 CCI 261.

<sup>7</sup> L'article 322 du CCQ se lit comme suit :

**322.** L'administrateur doit agir avec prudence et diligence.

Il doit aussi agir avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt de la personne morale.

- ~~~~~
- dans l'acte de vente du Terrain en date du \*\*\*\*\* XX14 entre Société A et Société B, à la section « Déclaration relative à l'avant-contrat », il est mentionné que les parties conviennent que les seules relations juridiques les liant sont constatées par ce présent contrat qui annule toutes les ententes précédentes; par conséquent, les parties n'auraient plus aucune obligation en regard de la Promesse et celle-ci serait annulée.

De son côté, le représentant de Contribuable, \*\*\*\*\*, ci-après le « Représentant », fait valoir, en s'appuyant sur l'article 1710 du CCQ<sup>8</sup>, que la vente du Terrain a eu lieu au moment de la signature de la Promesse, compte tenu des faits suivants :

- le vendeur avait véritablement l'intention de vendre;
- les acheteurs avaient vraiment l'intention d'acheter;
- les acheteurs ont pris possession du Terrain et ont assumé les obligations relatives à son entretien;
- il était prévu que la signature officielle de l'acte de vente se concrétiserait rapidement;
- les délais qui ont retardé la signature officielle de l'acte de vente sont imputables à des circonstances fortuites.

En outre, le Représentant fait valoir que la JVM du Terrain au moment de la signature de la Promesse n'était pas supérieure à la somme de \*\*\*\*\* \$, soit le prix de vente prévu à la Promesse. Par conséquent, le Représentant conclut que puisque le Terrain a été vendu pour une somme équivalente à sa JVM, Contribuable « n'a joui d'aucun avantage au sens de l'article 422 LI ».

## **ANALYSE**

L'article 1710 du CCQ prévoit qu'une promesse constitue une vente quand elle est complétée par la délivrance du bien au promettant-acheteur et que celui-ci en a la possession actuelle. Voici ce que disent deux auteurs à ce propos<sup>9</sup> :

---

<sup>8</sup> L'article 1710 du CCQ se lit comme suit :

**1710.** La promesse de vente accompagnée de délivrance et possession actuelle équivaut à vente.

<sup>9</sup> Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, par. 54.

~~~~~

Par dérogation aux règles précédentes, le *Code civil* dispose qu'une promesse constitue une vente quand elle est complétée par la délivrance du bien au promettant-acheteur et que celui-ci en a la possession actuelle; la vente a alors lieu immédiatement, quitte à ce que les parties signent plus tard l'acte de vente. Cette règle rédigée en termes généraux vaut aussi bien pour la promesse unilatérale que pour la promesse bilatérale ainsi que pour la levée de l'option³²³. La loi présume que, dans ces circonstances, les parties consentent à ce que la vente produise immédiatement ses effets, ce qui implique qu'on soit en présence d'une vente et non d'une promesse³²⁴. En effet, le promettant-vendeur, en délivrant le bien, et le promettant-acheteur, en en prenant possession, commencent à exécuter leurs obligations découlant de la vente elle-même.

À ce propos, nous ne partageons pas l'opinion du Représentant selon laquelle la vente du Terrain aurait eu lieu au moment de la signature de la Promesse conformément à l'article 1710 du CCQ. En effet, les faits exposés précédemment contredisent formellement l'intention des parties à la Promesse de conclure une vente au moment de la Promesse et de délivrer le Terrain à ce moment.

Premièrement, la Promesse mentionne explicitement que « [L]a possession de l'immeuble se fera au moment de la signature de l'acte de vente ».

Deuxièmement, la Promesse expose tout aussi clairement que la vente n'aura lieu que lorsque le Terrain sera constructible, puisque Contribuable déclare le réserver « jusqu'au moment où ce terrain sera disponible » et qu'il confirme que « le prix de vente actuel et futur est de ***** \$ » [soulignement ajouté].

Troisièmement, l'acte notarié de la Vente en date du ***** XX19 indique que les acquéreurs deviennent propriétaires du Terrain « à compter de ce jour avec possession immédiate et occupation à compter du ***** XX19 ». Cet acte notarié fixe à cette même date le moment à partir duquel les acquéreurs assumeront le paiement des taxes municipales et feront les répartitions d'usage. Or, l'acte notarié est un écrit authentique qui est présumé renfermer exactement et intégralement la convention voulue par les parties¹⁰ et, dans le présent cas, les parties ont clairement stipulé que le transfert de propriété s'effectuera à la date de l'acte, qui ne comporte aucune clause de rétroactivité.

¹⁰ *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. 156757 Canada Inc.*, 1997 CanLII 10815 (QC CA).

~~~~~

Enfin, quatrièmement, pour produire des effets, la possession doit être paisible, continue, publique et non équivoque<sup>11</sup>. Ainsi, des travaux qui ne sont pas suffisamment importants pour indiquer une intention d’agir à titre de propriétaire ne peuvent pas servir à établir une possession utile<sup>12</sup>. Par conséquent, l’engagement des Petits-enfants à entretenir le terrain et à tondre le gazon n’est pas en soi un acte suffisant pour établir une possession utile.

L’intention des parties à un acte juridique d’opérer le transfert de propriété d’un bien doit être supportée par leur conduite et l’ensemble des circonstances de faits particulières à l’espèce<sup>13</sup>. Dans le présent cas, aucun indice ne nous permet de croire que la Promesse et la Vente ne reflètent pas la véritable intention de Société A, de Société B et des Petits-enfants de voir le transfert de propriété du Terrain s’effectuer seulement à la signature de l’acte de vente. Par conséquent, nous ne pouvons pas retenir l’argumentation du Représentant.

Par ailleurs, nous sommes d’avis que certains arguments exposés dans votre demande ne sont pas valides.

Premièrement, la Promesse ne peut pas être considérée comme invalide du seul fait qu’elle a été conclue par des personnes mineures. En effet, l’article 166 du CCQ prévoit que le mineur devenu majeur peut confirmer l’acte fait seul en minorité, alors qu’il devait être représenté. Or, puisque les Petits-enfants, devenus majeurs, ont procédé à l’acquisition du Terrain par acte notarié en exécution de ladite Promesse, force est de conclure que celle-ci a été confirmée et qu’elle doit, de ce fait, être considérée comme valide.

Deuxièmement, le fait que la Promesse ait été signée par Contribuable personnellement et ne mentionne pas le nom de Société B n’est pas significatif en soi et n’invalide pas la Promesse dans les circonstances. En effet, on peut raisonnablement inférer que Contribuable a signé la Promesse en sa qualité d’administrateur et représentant de Société B étant donné que le Terrain était alors la propriété de Société B et que la Promesse elle-même réfère à une entente à intervenir entre Société B et \*\*\*\*\* relativement au droit de passage affectant le Terrain. Une inférence similaire peut être faite à l’égard de l’avis de transfert du Terrain à Société A adressé par Contribuable à ses Petits-enfants.

---

<sup>11</sup> Article 922 du CCQ.

<sup>12</sup> *Lacroix c. Lacroix*, 2010 QCCS 4269 (CanLII).

<sup>13</sup> *Bettan c. 146207 Canada inc.*, 1993 CanLII 3533 (QC CA).

~~~~~

Troisièmement, on ne peut pas considérer que Société A et Société B ont annulé la Promesse parce qu'elles ont déclaré, dans l'acte de vente notarié du ***** XX14, que « les seules relations juridiques les liant sont constatées par le présent contrat qui annule toutes ententes précédentes ». En effet, cette clause générale vise les avant-contrats conclus entre les parties à cet acte notarié, soit Société A et Société B, et ne vise donc pas la Promesse puisque celle-ci est un avant-contrat liant des parties différentes, soit Société B et les Petits-enfants à l'origine, puis Société A et les Petits-enfants à la suite du transfert de la Promesse à Société A le ***** XX13.

Nous sommes toutefois entièrement d'accord avec la position de votre demande selon laquelle la Promesse et la Vente ne sont pas des opérations commerciales de bonne foi. Le bulletin d'interprétation IMP. 111-1/R2¹⁴ définit comme suit une opération commerciale de bonne foi :

Opération commerciale de bonne foi

16. Les dispositions de l'article 111 de la LI ne s'appliquent pas lorsqu'un paiement est fait par une société à un actionnaire en vertu d'une opération commerciale de bonne foi. Normalement, une opération est considérée « de bonne foi » s'il appert que les conditions sont essentiellement les mêmes qu'elles auraient été si la transaction avait été faite entre deux parties n'ayant pas de lien de dépendance.

À cet égard, nous sommes d'avis que la Promesse comporte des conditions qui n'auraient pas été stipulées par des parties n'ayant pas de lien de dépendance entre elles. En effet, en supposant que le prix de vente du Terrain fixé par la Promesse reflétait sa JVM en tenant compte du fait qu'il n'était pas constructible, un promettant-vendeur n'ayant pas de lien de dépendance avec les promettant-acquéreurs ne se serait alors pas engagé à faire des démarches pour qu'il devienne constructible. Et en supposant que ce prix de vente reflétait la JVM du Terrain conditionnellement à ce qu'il soit constructible, un promettant-vendeur n'ayant pas de lien de dépendance avec les promettant-acquéreurs ne se serait pas engagé à vendre le Terrain aux conditions stipulées dans la Promesse (engagement à vendre le Terrain pour une période indéfinie, à un prix de vente invariable et sans même recevoir ce prix ou un acompte sur ce prix, tout en continuant d'en assumer les taxes foncières), puisque ces conditions exorbitantes sont clairement destinées à favoriser les promettant-acquéreurs.

¹⁴ Revenu Québec, Bulletin d'interprétation IMP. 111-1/R2, « Avantage accordé à un actionnaire », 28 décembre 2006 (archivé). Précisons que le Bulletin d'interprétation IT-432R2, « Avantages accordés à des actionnaires », publié par l'Agence du revenu du Canada le 10 février 1995 (non archivé), utilise plutôt l'expression « opération commerciale véritable », qu'il définit de la même façon que l'opération commerciale de bonne foi mentionnée dans le bulletin IMP. 111-1/R2.

~~~~~

Nous sommes également d'avis que l'engagement d'entretien du Terrain par les promettant-acquéreurs ne justifie pas, à sa face même, les conditions avantageuses fixées par la Promesse à leur égard. En effet, il est raisonnable de présumer que la tonte du gazon et l'entretien du Terrain constituent des contreparties de bien faible valeur en comparaison avec l'augmentation annuelle de la JVM du Terrain et le paiement des taxes foncières par Société B puis par Société A. Nous sommes donc d'avis qu'il revient à Contribuable de renverser le fardeau de la preuve sur ce point.

Enfin, nous tenons à préciser également que notre position demeurerait inchangée même si Contribuable faisait valoir qu'il était persuadé, lors de la signature de la Promesse, qu'une entente permettant le déplacement du droit de passage allait intervenir avec \*\*\*\*\*. En effet, en tant qu'administrateur d'une société œuvrant dans le domaine de \*\*\*\*\*, Contribuable savait ou devait savoir qu'une entente à conclure avec \*\*\*\*\* demeure sujette à des aléas. La Promesse reflète d'ailleurs ce fait puisque Contribuable y a expressément mentionné ce qui suit : « Étant donné que je ne connais pas le délai pour régler le dossier avec \*\*\*\*\*, je confirme que le prix de vente actuel et futur est de \*\*\*\*\* \$ + tx. ».

Partant du fait que la Promesse n'est pas une opération commerciale de bonne foi conclue entre Contribuable et ses Petits-enfants, il s'ensuit que la Vente conclue en exécution et selon les modalités de cette Promesse n'est pas non plus une opération commerciale de bonne foi.

Dans la décision *Boulet*<sup>15</sup>, la Cour canadienne de l'impôt a jugé qu'aucun avantage n'avait été accordé par une société à son actionnaire en raison du transfert d'un terrain consécutivement à l'exercice par l'actionnaire d'une option sur ce terrain. Toutefois, cette décision repose sur la déclaration suivante du juge :

Aucun avantage n'est accordé si une société ne fait que respecter l'engagement qu'elle a pris antérieurement en vertu d'une opération commerciale véritable [...]

[Soulignements ajoutés]

Ce principe a été cité avec approbation par la Cour du Québec dans les affaires *Dussault c. Agence du revenu du Québec*<sup>16</sup> et *Engelberg c. Agence du revenu du Québec*<sup>17</sup>. La décision *Boulet* expose en outre qu'on ne peut déterminer la JVM d'un bien en faisant abstraction des restrictions ou obligations contractuelles auxquelles la vente du bien est

<sup>15</sup> *Boulet et al c. La Reine*, précitée note 6.

<sup>16</sup> 2014 QCCQ 2361, par. 64.

<sup>17</sup> Précitée, note 4, par. 27; décision confirmée par la Cour d'appel (2019 QCCA 2238).

~~~~~

assujettie, pourvu que la validité et la bonne foi des arrangements n'aient pas été mises en question, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, pour les raisons exposées précédemment.

CONCLUSION

Puisque la Promesse et la Vente ne constituent pas des opérations commerciales de bonne foi, il s'ensuit qu'aux fins d'appliquer l'article 111 de la LI, il faut déterminer si un avantage a été accordé par Société A à Contribuable lors la Vente, et ce, sans tenir compte des restrictions et obligations contractuelles auxquelles cette Vente a été assujettie en raison de la Promesse.

Or, puisque le Terrain a été vendu par Société A aux Petits-enfants pour la somme de ***** \$ alors que sa JVM était de ***** \$, il s'ensuit que Société A a conféré aux Petits-enfants un avantage pour la différence, soit ***** \$. En outre, puisque les Petits-enfants sont liés à Contribuable, cet avantage est réputé avoir été accordé à un actionnaire de Société A en vertu du paragraphe *c* du premier alinéa de l'article 112.3.1 de la LI pour l'application de l'article 111 de la LI. Par conséquent, Contribuable devra inclure dans le calcul de son revenu pour l'année de la Vente une somme de ***** \$ en vertu des articles 111 et 112.3.1 de la LI, à titre d'avantage qui lui a été accordé par Société A en raison de la Vente du Terrain pour un prix inférieur à sa JVM.

Également, le paragraphe *c* de l'article 422 de la LI s'applique à Société A puisque celle-ci a aliéné le Terrain en faveur de deux personnes avec lesquelles elle avait un lien de dépendance¹⁸ moyennant une contrepartie inférieure à sa JVM. Par conséquent, les conséquences fiscales rattachées à la Vente doivent être déterminées pour Société A en tenant compte d'un produit de l'aliénation réputé du Terrain au montant de ***** \$.

¹⁸ Société B et les Petits-enfants sont des personnes liées entre elles en vertu du sous-paragraphe iii du paragraphe *b* du premier alinéa de l'article 19 de la LI. Par conséquent, elles sont réputées avoir entre elles un lien de dépendance en vertu du paragraphe *a* de l'article 18 de la LI.