



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 22 MAI 2020

OBJET : **AVANTAGE À L'ACTIONNAIRE – CESSION À LA JUSTE VALEUR MARCHANDE**
N/RÉF. : 19-048342-001

La présente donne suite à votre demande d'interprétation ***** dans laquelle vous nous demandez de déterminer si un avantage imposable a été octroyé relativement à la vente d'un immeuble qui a été construit par une société selon les instructions de son actionnaire. Plus précisément, vous vous interrogez à savoir si un avantage imposable à l'actionnaire découle de la vente, en faveur des enfants de l'actionnaire, d'un immeuble à un prix équivalent à sa juste valeur marchande, du fait que son coût de construction est plus élevé que ce prix de vente.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

- ***** , ci-après « Monsieur », est l'unique actionnaire de la société de gestion ***** , ci-après « Société ».
- En 20X1, Monsieur a fait construire une résidence luxueuse, ci-après le « Chalet », sur un terrain appartenant à Société. Le Chalet a été construit selon les instructions de Monsieur et dans le but exclusif de lui servir de résidence secondaire. Le coût de construction est d'environ ***** \$ et a été assumé en totalité par Société.
- Au cours des années 20X1 à 20X5, le Chalet a été utilisé exclusivement à des fins personnelles par Monsieur et les membres de sa famille.

- ~~~~~
- Un avantage imposable relativement à l'utilisation du Chalet à des fins personnelles a été calculé et inclus dans le calcul du revenu de Monsieur pour les années 20X1 à 20X5 inclusivement, conformément à l'article 111 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après « LI ».
 - Le ***** 20X5, Société a vendu le Chalet et le terrain sur lequel celui-ci est érigé aux enfants de Monsieur, soit *****, ci-après collectivement et indistinctement « Enfants de Monsieur », pour un prix de vente correspondant à leur juste valeur marchande établie par un rapport d'évaluation, soit ***** \$.
 - Cette aliénation a provoqué une perte en capital de ***** \$ pour Société en 20X5.

QUESTION

Est-ce qu'il y a lieu d'ajouter un montant de ***** \$, soit la différence entre le coût de construction du Chalet et son prix de vente, à titre d'avantage à l'actionnaire dans le calcul du revenu de Monsieur pour l'année 20X5?

Votre interrogation ne porte que sur l'avantage imposable pouvant découler de la vente du Chalet, puisqu'un avantage imposable découlant de son utilisation a déjà été inclus dans le calcul du revenu de Monsieur pour les années visées.

OPINION

L'article 111 de la LI prévoit l'inclusion, dans le calcul du revenu d'un contribuable pour une année d'imposition, d'un montant équivalent à la valeur de l'avantage qu'il reçoit à un moment quelconque compris dans l'année notamment d'une société dont il est actionnaire. Le paragraphe *c* du premier alinéa de l'article 112.3.1 de la LI fait en sorte que, bien que le transfert du chalet soit fait en faveur des enfants¹ de l'actionnaire plutôt qu'en faveur de ce dernier, l'avantage qui en découle est accordé à l'actionnaire pour l'application de l'article 111 de la LI. Le terme « avantage » n'est pas défini par la loi. Toutefois, Revenu Québec est d'avis que ce terme doit être interprété dans son sens large².

¹ Des personnes liées, comme un particulier et son enfant, sont réputées avoir entre elles un lien de dépendance en vertu du paragraphe *a* de l'article 18 de la LI. En effet, le paragraphe *a* du premier alinéa de l'article 19 de la LI prévoit que des particuliers unis par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption, au sens de l'article 21 de la LI, sont des personnes liées.

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

~~~~~

Dans le cadre de notre analyse, nous prenons pour hypothèse que le coût de construction du Chalet excédait sa juste valeur marchande immédiatement après sa construction et que la différence entre la juste valeur marchande du Chalet lors de son aliénation et les coûts de construction ne sont pas dus à une fluctuation du marché.

Dans la présente situation, nous sommes d'avis que la construction et la vente du Chalet par la Société à un prix inférieur à son coût de construction ne sont pas des opérations commerciales de bonne foi<sup>3</sup>. Le concept d'opération commerciale de bonne foi est défini dans le bulletin d'interprétation IMP. 111-1/R2 comme étant une opération dont « 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 »<sup>4</sup>. Selon les faits rapportés, il est peu probable qu'une société n'ayant aucun lien de dépendance avec Monsieur aurait accepté de faire construire une résidence à un coût plus élevé que sa juste valeur marchande immédiatement après sa construction, étant donné qu'en cas d'aliénation subséquente de l'immeuble, il était fort probable que les coûts de construction ne puissent être récupérés.

La jurisprudence a établi les critères et les principes fondamentaux applicables à la détermination de l'existence et de la valeur d'un avantage imposable. Pour l'application de l'article 111 de la LI, il faut d'abord déterminer si un avantage a été conféré par la société à son actionnaire et, ensuite, déterminer la valeur de cet avantage<sup>5</sup>.

Il faut d'abord se demander ce que la société a fait pour son actionnaire afin de déterminer s'il a reçu un avantage. Bien que la juste valeur marchande du bien transféré puisse être un indice pour déterminer si un avantage a été conféré à un actionnaire, chaque situation doit être analysée selon ses circonstances particulières<sup>6</sup>. Société a fait construire un luxueux Chalet selon les instructions de son actionnaire et l'a aliéné \*\*\*\*\* ans plus tard en faveur des enfants de cet actionnaire à un prix équivalent à sa juste valeur marchande, mais nettement inférieur aux coûts de construction de ce Chalet. Il est établi que le Chalet n'a pas été construit dans le but d'être revendu à profit, mais dans le seul but de servir de résidence secondaire à Monsieur et à sa famille.

L'article 111 de la LI a notamment pour objectif d'éviter que les sociétés utilisent des moyens détournés pour conférer un avantage économique à leurs actionnaires qui ne

---

<sup>3</sup> *Péto-Canada v. R.*, 2004 CAF 158, par. 59 et 64.

<sup>4</sup> IMP. 111-1/R2, *supra*, note 2, par. 16. L'Agence du revenu du Canada (ARC) utilise plutôt l'expression « opération commerciale véritable » dans le bulletin d'interprétation IT-432R2 (archivé), « Avantages accordés à des actionnaires », 10 février 1995, par. 5 et 6.

<sup>5</sup> *Morneau c. La Reine*, 98 D.T.C. 2199, par. 31.

<sup>6</sup> *Colubriale v. The Queen*, 2005 CAF 329, par. 27 et 33.

seraient pas autrement imposé<sup>7</sup>. En l'espèce, Monsieur aurait dû, s'il avait lui-même fait construire la maison, assumer personnellement la totalité des coûts de construction, et ce, malgré le fait que la juste valeur marchande du Chalet soit inférieure aux coûts engendrés par sa construction.

Ainsi, nous ne croyons pas que Société aurait construit et vendu aux enfants de Monsieur, dans des circonstances semblables, une telle résidence si Monsieur n'avait pas été actionnaire de cette Société. Il y a donc lieu d'ajouter un avantage imposable dans le calcul du revenu de l'actionnaire. Comme cet avantage découle directement de l'aliénation du chalet en faveur des enfants de Monsieur, il devra être inclus dans le calcul du revenu de Monsieur pour l'année d'imposition au cours de laquelle a lieu cette aliénation<sup>8</sup>.

Quant à la détermination de la valeur de cet avantage, il faut chercher à établir la valeur de ce que la société a réellement conféré à son actionnaire, ce qui ne correspond pas nécessairement à la juste valeur marchande du bien<sup>9</sup>. Nous sommes d'avis que les enfants de Monsieur auraient dû payer, s'ils avaient transigé avec une société dont leur père n'était pas actionnaire, un montant équivalent aux coûts de construction du Chalet et à la juste valeur marchande du terrain.

En l'espèce, considérant le délai de \*\*\*\*\* ans entre la construction de l'immeuble et son aliénation, il nous apparaît raisonnable que la valeur de l'avantage corresponde au montant représentant l'excédent des coûts de construction du Chalet sur le prix de vente attribuable au Chalet<sup>10</sup>. En effet, il faut tenir compte du fait que la valeur du terrain est incluse dans le prix de vente, alors que les coûts de construction ne concernent que la résidence. Par conséquent, en vertu de l'article 111 de la LI et du paragraphe c du premier alinéa de l'article 112.3.1 de cette loi, Monsieur devra inclure un avantage correspondant à ce montant dans le calcul de son revenu pour l'année d'imposition au cours de laquelle a eu lieu l'aliénation du Chalet par la Société en faveur des enfants de Monsieur<sup>11</sup>.

---

<sup>7</sup> *Melançon c. La Reine*, 2018 CCI 73, par. 28 et *Post v. R.*, 2016 CCI 92, par. 30.

<sup>8</sup> *Engelberg c. Agence du revenu du Québec*, 2019 QCCA 2238 et *Wise v. The Queen*, 2019 TCC 196, par. 63.

<sup>9</sup> *Morneau*, *supra*, note 5, par. 31 et *Colubriale*, *supra*, note 6, par. 27.

<sup>10</sup> Dans le cas où la juste valeur marchande du bien était inférieure aux coûts de construction immédiatement après sa construction, mais que la juste valeur marchande à ce moment diffère de la juste valeur marchande au moment de l'aliénation, la différence entre les coûts de construction et la juste valeur marchande du bien immédiatement après sa construction pourrait, dans certaines situations, représenter la valeur de l'avantage octroyé.

<sup>11</sup> Nous partageons les principes énoncés dans le premier scénario de l'interprétation Agence du revenu du Canada, Interprétation technique 2003-0008767, « Benefits Conferred on Shareholders », 23 avril 2003.

\*\*\*\*\*

- 5 -

~~~~~

Par ailleurs, aucun montant relatif à cet avantage imposable ne pourra être ajouté dans le calcul du coût de l'immeuble pour les enfants de Monsieur en vertu de l'article 302 de la LI, car c'est Monsieur, et non ses enfants, qui sera imposé sur la valeur de l'avantage.

De plus, nous sommes d'avis que l'immeuble est un « bien d'usage personnel » tel que cette expression est définie aux articles 1 et 287 de la LI. Par conséquent, la perte en capital de ***** \$ subie par la Société est inadmissible à titre de perte en vertu de l'article 288 de la LI.