



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 7 JANVIER 2022

OBJET : **FRAIS RELATIFS À LA PRÉPARATION D'UNE OFFRE D'ACHAT
N/RÉF. : 20-052626-001**

Nous faisons suite à votre demande d'interprétation ***** concernant le traitement fiscal des honoraires professionnels engagés par un vendeur pour disposer d'un terrain vacant lorsque l'offre d'achat acceptée est ensuite résiliée par l'acquéreur.

Faits

1. Une succession, ci-après « Vendeur », résidente du Québec à la fin de l'année d'imposition concernée, a engagé d'importants honoraires professionnels dans le cadre du processus de vente d'un terrain vacant situé dans une province autre que le Québec.
2. Le ***** 20X1, le Vendeur a signé une promesse d'achat et de vente, ci-après « Contrat », avec ***** , ci-après « Acquéreur ».
3. Acquéreur résilie le Contrat le ***** 20X1.
4. Pour l'année d'imposition qui débute le 1^{er} janvier 20X1 et qui se termine le 31 décembre 20X1, le Vendeur constate dans l'Annexe A de sa déclaration de revenus (TP-646 – 20X1) une perte en capital relativement aux honoraires professionnels engagés dans le cadre du processus de vente du terrain vacant.
5. *****.
6. Rien n'indique que les honoraires professionnels auraient été engagés en vue de tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien.

Questions

1. Est-ce que les frais engagés pour la vente d'un terrain vacant qui n'a finalement pas eu lieu peuvent engendrer une perte en capital en vertu de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après « LI »?
2. Est-ce que le fait que le terrain soit situé dans une province autre que le Québec a un impact sur la conclusion à la question 1?

Analyse

1. Est-ce que les frais engagés pour la vente d'un terrain vacant qui n'a finalement pas eu lieu peuvent engendrer une perte en capital en vertu de la LI?

En général, un gain ou une perte en capital est réalisé lorsqu'un bien est aliéné ou lorsqu'il y a aliénéation réputée d'un bien¹.

Dans votre demande, vous mentionnez que selon l'Agence du revenu du Canada, des frais juridiques engagés pour l'annulation d'une offre d'achat pourraient être des dépenses engagées ou effectuées par un particulier dans le but de réaliser l'aliénéation d'un bien. Le bien aliéné dans une telle situation serait le droit d'acheter le bien visé par l'offre d'achat².

*****, nous avons mentionné qu'un avant-contrat, par lequel les parties s'obligent à conclure éventuellement un contrat de vente, constitue un droit pouvant faire l'objet d'une aliénéation. Nous maintenons toujours cette position.

Pour être prises en compte dans le calcul de la perte en capital provenant de l'aliénéation d'un bien, les dépenses doivent avoir été faites ou engagées par le contribuable pour l'aliénéation de ce bien³, en l'espèce, le Contrat. Nous comprenons de votre demande que certains frais engagés par le Vendeur sont plutôt relatifs à l'aliénéation du terrain vacant et non à l'aliénéation du Contrat.
*****.

¹ Voir notamment l'article 232 de la LI. Le calcul de la perte provenant de l'aliénéation d'un bien se calcule conformément à l'article 236 de la LI.

² AGENCE DU REVENU DU CANADA, Interprétation technique 2003-0037977, « Frais d'annulation d'une offre d'achat », 5 novembre 2003.

³ Articles 236 et 248 de la LI.

En ce qui a trait aux honoraires professionnels engagés pour la préparation du Contrat en vue de l'aliénation du terrain vacant qui ne s'est finalement pas concrétisé, nous sommes d'avis qu'ils doivent s'ajouter au coût du Contrat pour le Vendeur puisque ceux-ci ont été engagés pour l'acquisition de l'immobilisation qu'est le Contrat⁴.

Ainsi, nous sommes d'avis que le Vendeur peut inclure dans le coût du Contrat les honoraires professionnels engagés en vue de sa conclusion. De plus, le Vendeur peut déduire à titre de perte en capital les honoraires professionnels engagés pour l'aliénation du Contrat.

2. Est-ce que le fait que le terrain vacant soit situé dans une province autre que le Québec a un impact sur la conclusion à la question 1?

Non, le fait que le terrain vacant soit situé dans une autre province ne modifie pas notre réponse à la question 1.

Dans le régime d'imposition québécois, le gain en capital imposable ou la perte en capital déductible résultant de l'aliénation d'un bien dans une année d'imposition par un particulier⁵ qui réside au Québec le dernier jour de l'année d'imposition doit être pris en considération pour déterminer le revenu du particulier pour l'année d'imposition, et ce, sans égard au fait que ce bien soit situé au Québec ou non⁶.

⁴ AGENCE DU REVENU DU CANADA, Bulletin d'interprétation IT-99R5, « Frais juridiques et comptables » (archivé), par. 14 et art. 249 de la LI.

⁵ Une succession est un particulier conformément aux articles 646 et 647 de la LI.

⁶ Premier alinéa de l'article 22 et paragraphe *b* de l'article 28 de la LI.