



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 14 SEPTEMBRE 2021

OBJET : AVANTAGE À L'ACTIONNAIRE
N/RÉF. : 21-056563-001

La présente donne suite à votre demande *****, dans laquelle vous désirez obtenir notre opinion concernant la détermination de la valeur d'un avantage accordé à un actionnaire lorsqu'un bien appartenant à une société est mis à sa disposition.

Question

Est-ce que le solde d'un prêt hypothécaire à l'égard d'un bien appartenant à une société mis à la disposition d'un actionnaire de celle-ci doit être pris en considération pour déterminer la valeur de l'avantage à inclure dans le calcul du revenu de l'actionnaire en vertu de l'article 111 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après « LI », lorsqu'il est approprié d'établir cette valeur en considérant un taux de rendement normal sur le capital investi?

Réponse

L'article 111 de la LI prévoit que lorsqu'un avantage est accordé à un moment quelconque par une société à un actionnaire, à un membre d'une société de personnes qui est actionnaire de la société ou à un actionnaire pressenti d'une société, le montant ou la valeur de cet avantage doit être inclus dans le calcul du revenu de l'actionnaire, du membre ou de l'actionnaire pressenti, ci-après « actionnaire », pour son année d'imposition qui comprend ce moment.

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

~~~~~

Dans la décision *Youngman*<sup>1</sup>, la Cour d'appel fédérale établit qu'il faut d'abord identifier l'avantage, c'est-à-dire ce que la société a fait pour l'actionnaire. Ensuite, il faut calculer ce que l'actionnaire aurait eu à payer, dans des circonstances similaires, pour obtenir cet avantage s'il n'était pas actionnaire de la société.

De façon plus précise, la valeur de l'avantage découlant de l'utilisation d'un bien d'une société par un actionnaire est habituellement fondée sur la juste valeur marchande locative du bien. Toutefois, il ne convient pas toujours d'utiliser cette méthode pour établir la valeur de l'avantage (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). Essentiellement, s'il ne convient pas d'utiliser la juste valeur marchande locative ou si elle est impossible à établir, la valeur de l'avantage doit être déterminée en considérant un taux de rendement normal sur le capital investi par la société, c'est-à-dire en multipliant un taux de rendement normal sur le plus élevé du coût du bien ou de sa juste valeur marchande. Les frais de fonctionnement engagés par la société relativement au bien sont ajoutés au résultat de cette formule<sup>2</sup>.

Dans la décision *Youngman*, la Cour d'appel fédérale n'a pas analysé explicitement la question à savoir si le solde d'un prêt hypothécaire à l'égard d'un bien appartenant à une société mis à la disposition d'un actionnaire doit être pris en considération pour déterminer la valeur de l'avantage à l'actionnaire lorsque la méthode du taux de rendement normal sur le capital investi s'applique. Il appert toutefois que la valeur de l'avantage à l'actionnaire a été calculée en appliquant un taux de rendement normal sur la valeur nette détenue par la société dans la résidence, soit après la déduction du solde du prêt hypothécaire. Les frais d'intérêts payés par la société à l'égard du prêt hypothécaire ont été ajoutés au produit de ce calcul.

Subséquemment à la décision *Youngman*, la Cour d'appel fédérale a apporté des précisions concernant la détermination de la valeur d'un avantage à un actionnaire dans un contexte où la méthode du taux de rendement sur le capital investi s'applique. En effet, dans la décision *Arpeg*<sup>3</sup>, celle-ci indique que la mesure exacte de l'avantage est le revenu perdu du fait que le capital est immobilisé dans un bien non productif de revenu.

---

<sup>1</sup> *Youngman c. La Reine.*, [1990] 2 CTC 10 (C.A.F.), ci-après « *Youngman* ».

<sup>2</sup> Ce principe est établi dans la jurisprudence, notamment dans la décision *Youngman*; Agence du revenu du Canada, Bulletin d'interprétation IT-432R2 « Avantages accordés à des actionnaires », 10 février 1995, paragraphe 11.

<sup>3</sup> *Arpeg Holdings Ltd. c. La Reine*, 2008 CAF 31, ci-après « *Arpeg* ».

~~~~~

Par ailleurs, le Manuel de la vérification de l'impôt sur le revenu de l'Agence du revenu du Canada⁴, ci-après « Manuel de la vérification de l'ARC », présente un exemple du calcul de la valeur de l'avantage pour un actionnaire basée sur la méthode du taux de rendement sur le capital investi. De façon simplifiée, selon cet exemple, le solde du prêt bancaire de la société lié à l'achat du bien n'est pas soustrait du plus élevé du coût du bien ou de sa juste valeur marchande qui est multiplié par le taux de rendement normal. Par contre, les frais d'intérêts sur ce prêt ne sont pas ajoutés à la valeur de l'avantage puisque le montant sur lequel le taux de rendement normal s'applique comprend la portion du solde du prêt bancaire lié au bien (cet élément serait alors tenu compte en double).

Nous considérons que le calcul présenté dans le Manuel de la vérification de l'ARC est adéquat pour établir la valeur de l'avantage pour l'actionnaire lorsque la méthode du taux de rendement sur le capital investi doit être utilisée. Ce calcul applique le taux de rendement normal sur le plus élevé du coût du bien ou de sa juste valeur marchande, sans tenir compte du solde du prêt hypothécaire et de l'intérêt payé sur le prêt. Ce résultat est conforme au principe de la décision *Arpeg* puisque l'avantage correspond de façon plus exacte au revenu perdu par la société du fait que le capital (le plus élevé du coût du bien ou de sa juste valeur marchande) est immobilisé dans un bien non productif de revenu.

De plus, ce calcul fait aussi en sorte que la valeur de l'avantage pour l'actionnaire n'est pas influencée par les modalités du prêt hypothécaire obtenu par la société à l'égard du bien mis à sa disposition. Ce résultat respecte donc le principe fondamental de la décision *Youngman* selon lequel l'avantage doit correspondre au montant que l'actionnaire aurait eu à payer, dans des circonstances similaires, pour obtenir cet avantage s'il n'était pas actionnaire de la société. En effet, le fait que le bien de la société soit financé ou non par un prêt hypothécaire ne devrait pas changer le montant que l'actionnaire aurait eu à payer à la société pour obtenir l'avantage de l'utiliser.

En conclusion, le solde du prêt hypothécaire à l'égard d'un bien détenu par une société ne doit pas être soustrait du plus élevé du coût du bien ou de sa juste valeur marchande dans le calcul de la valeur de l'avantage pour l'actionnaire lorsqu'il est approprié d'établir la valeur de l'avantage en considérant un taux de rendement normal sur le capital investi. Toutefois, les intérêts payés par la société à l'égard de ce prêt ne doivent pas être ajoutés à la valeur de l'avantage.

⁴ Agence du revenu du Canada, Manuel de la vérification de l'impôt sur le revenu, juin 2020, Section 24.10.10., « Utilisation de types précis de biens de la société – Commentaires et exemples – À l'étude ».