



NOTE

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITRICE : *****

Direction des lois sur les taxes, le recouvrement
et l'administration

DATE : Le 14 juin 2000

OBJET : Vente d'entreprise
V/Réf. : Q-067
N/Réf. : 98-0111983

La présente donne suite à votre demande d'interprétation concernant l'application de l'article 167 de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), c. E-15; « LTA ») et des articles 75 et 75.1 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1; « LTVQ »). Vous nous demandez si un vendeur et un acquéreur peuvent faire le choix prévu au paragraphe 167(1.1) de la LTA et à l'article 75.1 de la LTVQ dans les situations dont vous nous faites part et qui concernent un transfert d'entreprise dans le cas où l'immeuble dans lequel est exploitée l'entreprise est loué.

Taxe sur les produits et services (« TPS »)

Situation 1

- Un inscrit vend son entreprise pour un montant de 150 000 \$;
- L'entreprise est exploitée dans un immeuble loué;
- Le vendeur avait signé un bail de cinq ans à raison de 1 000 \$ par mois et il reste trois ans à courir sur ce bail;
- L'acquéreur, lui aussi inscrit, a convenu avec le propriétaire de l'immeuble d'assumer le bail mais seulement pour une période de six mois.

Vous nous demandez de vous confirmer que dans cette situation, le vendeur fournit une entreprise et que l'acquéreur acquiert la propriété (actifs de l'entreprise), la possession ou l'utilisation (immeuble fourni par bail) de la totalité des biens qu'il est raisonnable de considérer comme nécessaires à l'exploitation par lui de l'entreprise et qu'en conséquence, le vendeur et l'acquéreur peuvent faire le choix prévu au paragraphe 167(1.1) de la LTA.

Le test prévu au paragraphe 167(1) de la LTA est à savoir si l'acquéreur acquiert la propriété, la possession ou l'utilisation de la totalité, ou presque, des biens qu'il est raisonnable de considérer comme nécessaires à l'exploitation par lui de l'entreprise ou de la partie d'entreprise qui fait l'objet de la convention.

Puisque le vendeur fourni à l'acquéreur un bail renégocié de six mois, le test de la totalité, ou presque, doit s'effectuer en tenant compte du bail faisant l'objet de la convention, soit celui ayant un terme de six mois. Si le vendeur fournissait un bail où il reste trois ans à courir et que l'acquéreur renégociait la durée de ce bail, le test de la totalité, ou presque, se ferait avec le bail ayant un terme de trois ans.

En ce qui concerne la durée du bail, celle-ci doit être raisonnable en regard de la nature de l'entreprise de même que selon la norme prévalant dans le secteur d'activités dans lequel oeuvre l'entreprise.

Situation 2

- Un inscrit vend son entreprise pour un montant de 150 000 \$;
- L'entreprise est exploitée dans un immeuble loué;
- Le prix du loyer est de 2 000 \$ par mois;
- Le bail étant à échéance, il n'a été renouvelé ni par le vendeur ni par l'acquéreur;
- L'acquéreur loue un autre immeuble pour une période de 12 mois à raison de 1 000 \$ par mois dans lequel il exploitera l'entreprise qu'il vient d'acquérir.

Vous nous demandez si nous devons tenir compte du loyer payé par le vendeur ou de celui que paiera l'acheteur afin de déterminer si l'acquéreur a acquis la propriété, la possession ou l'utilisation de la totalité, ou presque, des biens qu'il est raisonnable de considérer comme nécessaires à l'exploitation par lui de l'entreprise.

Aux fins du calcul relatif à l'acquisition de la totalité, ou presque, des biens qu'il est raisonnable de considérer comme nécessaires à l'exploitation par l'acquéreur de l'entreprise, la valeur marchande du bail conclu entre l'acquéreur et une tierce partie doit figurer au dénominateur. Ainsi, il faut tenir compte du loyer que paiera l'acquéreur.

Situation 3

- Un inscrit vend son entreprise pour un montant de 150 000 \$;
- L'entreprise est exploitée dans un immeuble loué;
- Le prix du loyer est de 1 000 \$ par mois;
- Le bail étant à échéance, il n'a été renouvelé ni par le vendeur ni par l'acquéreur;
- L'acquéreur ne loue pas l'immeuble mais transfère l'entreprise dans un immeuble qu'il possède déjà et qui est évalué à 50 000 \$.

Vous nous demandez si nous devons tenir compte de la valeur de l'immeuble dans lequel sera exploitée l'entreprise ou de la valeur du bail du vendeur afin de déterminer si l'acquéreur a acquis la propriété, la possession ou l'utilisation de la totalité, ou presque, des biens qu'il est raisonnable de considérer comme nécessaires à l'exploitation par lui de l'entreprise.

Nous sommes d'avis que l'acquéreur doit prendre en compte la valeur de l'immeuble dans lequel sera exploitée l'entreprise. Si les actifs acquis sont répartis parmi d'autres actifs dans l'immeuble, l'acquéreur doit considérer la juste valeur marchande de la superficie de cet immeuble qu'il estime raisonnable à l'utilisation des actifs acquis, et ce, au moment où est effectuée la fourniture des actifs.

Taxe de vente du Québec (« TVQ »)

Le régime de la TVQ étant harmonisé à celui de la TPS en ce qui concerne l'objet de la présente demande, le traitement fiscal applicable dans le régime de la TVQ est le même que celui qui s'applique dans le régime de la TPS.

Si vous avez des questions relatives à la présente note, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée au *****.
