



DIRECTION DES LOIS SUR LES IMPÔTS ET DE L'ACCÈS À L'INFORMATION

NOTE

DESTINATAIRE: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

EXPÉDITRICE: XXXXXXXXXXXXXXXX
Service de l'interprétation relative aux entreprises
Secteur 5-2-7

OBJET: Société de personnes et propriété d'immeubles
N/Réf.: 99-010687

DATE: Le 23 FÉVRIER 2000

La présente fait suite à la demande d'interprétation effectuée parXXXXXXXXX que vous nous avez transmise en date du XXXXXXXX relativement à l'objet mentionné en rubrique.

LES FAITS

Le XXXXXXXX, quatre contribuables ont conclu un contrat de société de personnes. L'objet de cette société est d'exploiter des immeubles à logements multiples.

Le XXXXXXXX, Monsieur X., l'un des quatre contribuables, a contracté un emprunt personnel et a consenti une hypothèque sur sa résidence personnelle afin de financer sa participation dans les immeubles.

Le XXXXXXXX, les contribuables ont acquis les immeubles en contrepartie d'un paiement comptant. De plus, les contribuables ont assumé les obligations du vendeur relatives au financement des immeubles (ci-après, les emprunts hypothécaires) et le vendeur leur a consenti un solde de prix de vente.

Le XXXXXXXX, M. X a contracté un emprunt supplémentaire et a consenti une deuxième hypothèque sur sa résidence personnelle afin de financer l'acquisition d'une participation additionnelle dans la société de personnes suite au retrait d'un associé.

Dans ses déclarations de revenus, M. X a inclus dans le calcul de son revenu, sa part du revenu net de la société de personnes. La déduction pour amortissement à l'égard des immeubles ainsi que les frais financiers relatifs aux emprunts hypothécaires et au solde de prix de vente ont été déduits des revenus de location de la société de personnes. Quant aux frais financiers relatifs aux emprunts personnels de M. X, il les a déduits personnellement à titre de frais financiers en vertu de l'article 160 de la *Loi sur les impôts* (ci-après appelée la « Loi »).

QUESTIONS

Eu égard aux faits soumis, nous comprenons que vous désirez que nous nous prononcions sur :

- l'existence ou non d'une société de personnes ;
- la réclamation par la société ou par chacun des associés, de la déduction pour amortissement relative aux immeubles, de la déduction des intérêts à l'égard des emprunts hypothécaires et des emprunts personnels de M. X.

OPINION

EXISTENCE D'UNE SOCIÉTÉ

À l'égard de la première question, selon la jurisprudence¹, trois éléments doivent être présents pour que l'on puisse conclure à l'existence d'une société de personnes:

- la poursuite d'un but commun consistant dans la réalisation d'un bénéfice;
- la constitution d'un fonds commun par les apports que chacun y fait de ses biens, de son crédit, de son habileté ou de son industrie; et

¹ *Bourboin c. Savard*, (1926) 40 B.R. 68.

- la participation dans les profits, ce qui entraîne l'obligation de partager dans les pertes, sauf convention contraire.

La poursuite d'un but commun consistant dans la réalisation d'un bénéfice

L'intention des contribuables d'exploiter les immeubles par l'entremise d'une société de personnes apparaît clairement dans le contrat de société. « ... Lesquels, dans le but de former une société particulière, ont fait les déclarations et conventions suivantes, à savoir: La société ainsi formée exploitera les immeubles à logements multiples ».

La constitution d'un fonds commun par les apports que chacun y fait de ses biens, de son crédit, de son habileté ou de son industrie

Cet élément est présent dans le contrat de société. En effet, à l'article X du contrat, il est mentionné : « Les associés déclarent avoir versé un montant égal dans la présente société ». Selon les faits, le XXXX, M. X a contracté un emprunt personnel afin d'acquérir sa part dans la société de personnes. Par la suite, les montants constituant les parts de chacun des associés ont servi à la mise de fonds exigée par le prêteur hypothécaire afin de financer l'acquisition des immeubles.

La participation dans les profits, ce qui entraîne l'obligation de partager dans les pertes sauf convention contraire

Cet élément est également présent dans le contrat de société. En effet, à l'article X du contrat il est stipulé : « Les associés ont et auront un intérêt égal dans les actifs de la société, et les revenus de ladite société seront divisés également ».

Après l'analyse des faits ainsi que du contrat de société, nous sommes d'avis que les immeubles sont exploités par les contribuables, par l'entremise d'une société de personnes.

DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT ET FRAIS FINANCIERS

Concernant la deuxième question, le paragraphe c de l'article 600 de la loi mentionne que la société de personnes exerce comme personne distincte chacune de ses activités, y compris la possession de biens à titre de propriétaire aux fins du calcul du revenu des membres de la société de personnes. Ainsi, lors de l'acquisition des immeubles par les contribuables et de la prise en charge des obligations y afférentes, ces derniers ont conclu l'acte au nom de la société de personnes. Par ailleurs, cette position est confirmée dans l'article X du contrat de société où il y est mentionné : « ...le consentement de tous les associés sera requis,

sous peine de nullité, pour les actes suivants : l'achat de toute propriété immobilière **pour le compte de la société**, ou la vente de celle-ci ». Or, toutes les déductions au niveau du calcul du revenu, doivent être réclamées au niveau de la société. Par conséquent, la déduction pour amortissement et la déduction des intérêts sur les emprunts hypothécaires contractés à l'égard des immeubles doivent être réclamés au niveau de la société.

Pour ce qui est des emprunts contractés personnellement par M. X afin d'acquérir sa part dans la société de personnes, les intérêts y afférents sont déductibles par ce dernier à titre de frais de placement. En effet, en vertu de l'article 160 de la loi, les montants payés dans une année d'imposition ou payables à l'égard de l'année, selon la méthode que l'associé utilise régulièrement dans le calcul de son revenu, conformément à une obligation juridique de payer des intérêts sur un emprunt utilisé pour acquérir des parts dans la société, sont déductibles pourvu que l'associé demeure propriétaire, tout au long de la période au cours de laquelle ces intérêts s'accumulent.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Service de l'interprétation relative aux entreprises
Direction des lois sur les impôts et de l'accès à l'information