



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITRICE : *****

DATE : LE 18 JANVIER 2005

OBJET : **IMMEUBLE DÉTENU PAR UNE SOCIÉTÉ DE PERSONNES**
N/RÉF. : 04-0106841

La présente est pour faire suite à votre courriel du ***** lequel vous nous avez transmis les questions d'une spécialiste en financement hypothécaire concernant la légalité de la transaction suivante.

Exposé des faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Un contribuable est seul débiteur hypothécaire et seul propriétaire d'un immeuble à revenus comportant 3 logements.
2. Ce contribuable désire habiter un logement, soit le tiers de l'immeuble.
3. Ce contribuable désire n'être responsable que pour un tiers des revenus et des dépenses de cet immeuble et désire que la société, dont ses frères sont les actionnaires, soit responsable pour les deux autres tiers.
4. Ce contribuable ainsi que ses frères conviennent donc de former une société de personnes dans laquelle ce contribuable et la compagnie de ses frères seront les associés de cette société de personnes dont le partage des revenus et dépenses s'effectuera à raison d'un tiers et deux tiers respectivement.
5. La propriété de l'immeuble de ce contribuable sera transférée à la société de personnes moyennant une contrepartie correspondant à la juste valeur marchande.

Interprétation demandée

Cette façon de procéder est-elle légale?

Interprétation donnée

La question posée est très générale et nous ne pouvons y répondre de façon précise. Cependant, nous pouvons émettre les commentaires généraux suivants.

Lorsqu'un immeuble est détenu par une société de personnes, le calcul du revenu locatif ou de la perte locative doit se faire au niveau de la société de personnes, mais le revenu ou la perte est attribuée aux associés selon leur part respective déterminée dans le contrat de société¹. Dans le cas présent, nous comprenons que ce contrat prévoirait la part des associés dans les bénéfices à raison de 1/3 pour le contribuable et 2/3 pour la société. Lorsqu'un contrat de société est conclu entre des associés qui ont entre eux un lien de dépendance, il est important que la part de chacun d'eux dans les revenus et les pertes de la société de personnes soit raisonnable, eu égard au travail effectué pour la société de personnes par ses membres, au capital y investi par ces derniers ou à tout autre facteur pertinent². Advenant un partage déraisonnable des revenus ou des pertes de la société de personnes, Revenu Québec rajustera la part de chacun des associés à un montant considéré raisonnable dans les circonstances.

Conformément à l'article 614 de la LI, il est possible pour le contribuable d'aliéner, en franchise d'impôt, l'immeuble en question, en faveur de la société de personnes si le contribuable et tous les autres membres de la société de personnes exercent conjointement un choix et que les autres conditions énoncées dans cet article sont respectées.

Par ailleurs, il y aurait lieu de mentionner à la requérante que Revenu Québec offre un service permettant aux contribuables d'obtenir, moyennant paiement, des décisions anticipées relatives aux aspects techniques des différentes lois fiscales québécoises. La décision anticipée informe à l'avance le contribuable du traitement fiscal réservé aux transactions projetées. Il est également possible de demander une décision anticipée portant sur des questions de faits lorsqu'il est possible de déterminer à l'avance tous les faits importants et ceux que l'on peut raisonnablement prévoir qu'ils surviendront ou que des mesures seront prises pour qu'ils surviennent. À cet égard, vous pouvez lui transmettre une copie du Bulletin d'interprétation ADM. 2/R7 « *Décisions anticipées* », daté du juin 2000.

¹ Article 600 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI ».

² Paragraphe (1.1) de la l'article 607 de la LI.

Pour toute question concernant la présente note, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée au *****.
