

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITRICE : *****

DATE : LE 18 JANVIER 2005

OBJET : DON D'UN TERRAIN À VALEUR ÉCOLOGIQUE
N/RÉF. : 04-0107369

La présente est pour faire suite à votre demande du ***** dans laquelle vous demandez notre opinion concernant le traitement fiscal à apporter lors de l'aliénation d'un terrain dans le cadre d'un don de biens ayant une valeur écologique.

Exposé des faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. ***** était employé à temps plein et actionnaire de la société ***** jusqu'en année 4, moment où il a vendu les actions de cette société.
2. L'entreprise de la société consistait entre autres en la fabrication et la location de tentes.
3. En année 1, ***** a fait l'acquisition, conjointement avec deux autres personnes, de terrains.
4. Les terrains acquis ont été subdivisés et vendus à l'unité jusqu'en année 5, dans le cadre d'un projet de développement domiciliaire.
5. Ces terrains ont été considérés comme étant des biens en inventaire et le profit réalisé à la vente a été considéré comme étant du revenu d'entreprise.
6. ***** effectue, parallèlement à ses autres activités, des prêts personnels sur une base régulière.
7. Depuis année 5, les prêts aux personnes représentent sa seule activité.

8. En juin année 2, *****
9. a prêté une somme de 150 000 \$ au ***** pour une période de 3 mois et les terrains appartenant au ***** sont donnés en garantie, ainsi que deux résidences et une bâtisse.
10. ***** avait un projet de développement touristique.
11. À la suite du déluge survenu à *****, ***** a été dans l'impossibilité de réaliser son projet et fut dans l'incapacité de rembourser son emprunt.
12. En mai année 3, il y a eu une vente sous contrôle de la justice des terrains reçus en garantie par ***** et ce dernier s'en porta acquéreur pour une somme de 190 000 \$.
13. ***** s'est porté acquéreur des terrains uniquement dans le but de réaliser sa garantie.
14. Par la suite, ***** envisagea plusieurs scénarios tels qu'un partenariat avec ***** dans le but de réaliser son projet initial, c.-à-d. l'implantation d'un terrain de camping. Il s'agissait d'un projet conjoint avec la ***** . Finalement, rien ne s'est concrétisé.
15. Les perspectives de vente de ces terrains sont restreintes, puisqu'ils sont enclavés et sont situés dans une zone inondable.
16. ***** songe présentement à effectuer un don à valeur écologique des terrains à *****.

Interprétation demandée

L'aliénation des terrains donnerait-elle lieu à un gain en capital ou à un revenu d'entreprise?

Interprétation donnée

L'activité de prêts d'argent exercée par ***** l'a été de façon régulière et constitue une entreprise pour lui. Dans le cadre de cette activité, ***** a acquis à l'encan, lors

d'une vente sous contrôle de la justice, les terrains faisant l'objet du don, en vue de réaliser sa garantie.

À notre avis, l'acquisition et l'aliénation des terrains doivent être considérées comme étant de la même nature que le contexte dans lequel ils ont été acquis. Dans le présent cas, l'acquisition et l'aliénation des terrains ont eu lieu dans un contexte d'exploitation d'une entreprise (le prêt d'argent). C'est pourquoi le revenu ou la perte généré à la suite de l'aliénation des terrains par ***** représente un revenu ou une perte d'entreprise.

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