

Sainte-Foy, le 22 août 2005

Objet : Taxe sur le capital – Hypothèque légale
N/Réf. : 05-010391

*****,

La présente est pour faire suite à votre lettre du 5 juillet dernier concernant le sujet mentionné ci-dessus.

Plus particulièrement, vous désirez nous soumettre une demande d'interprétation relativement au paragraphe 2 du Bulletin d'interprétation et des pratiques administratives IMP. 1138-1/R2, ci-après désigné « Bulletin », relativement à la déductibilité de certains soldes de prix de vente.

Vous nous soumettez les faits suivants :

- le 16 février 1989, la Société 1, ci-après désignée « Société 1 », a vendu à la Société 2, ci-après désignée « Société 2 », tous les biens immeubles du Club *****, ci-après désigné « Club » ;
- la Société 2 est une société canadienne sans lien de dépendance avec la Société 1 ;
- lors de cette vente, la Société 1 a accepté un solde de prix de vente avec intérêts et garanties hypothécaires sur deux lots contigus aux biens immeubles du Club, mais aucune hypothèque n'a été enregistrée sur ces biens ;
- la Société 1 avait toutefois un privilège sur les biens immeubles du Club pour tout ce qui lui restait dû sur le prix de vente conformément à l'article 2014 du *Code civil du Bas-Canada*, ci-après désigné « CCBC », en vigueur avant 1994 ;

- ce privilège avait même préséance sur toute hypothèque ultérieure consentie par la Société 2 sur les biens immeubles du Club ;
- le paragraphe 5 de l'article 134 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* (L.Q., 1992, c. 57) prévoit que ce privilège est converti en hypothèque légale à compter de 1994 ;
- cette hypothèque légale était en vigueur pour les années d'imposition 1996, 1997 et 1998 de la Société 1 ;
- le paragraphe 2 du Bulletin se lisait alors comme suit :

« Un solde de prix de vente accepté par une corporation lors de la vente d'un immeuble à une autre corporation, lequel solde porte intérêt et est garanti par une hypothèque sur l'immeuble vendu, constituée, de façon administrative, un placement aux fins de la réduction du capital versé. Ce n'est pas le cas lorsque le débiteur est une corporation habilitée à recevoir des dépôts ou la corporation mère du créancier et que cette corporation a son siège social en dehors du Canada. » ;
- en opposition à un avis de cotisation pour l'année 1998 concernant la réduction du solde de prix de vente aux fins du calcul de la taxe sur le capital, la Société 1 s'est vue refuser celle-ci pour cette année ainsi que pour les années 1996 et 1997 cotisées ultérieurement, sur la base qu'aucune hypothèque n'avait été enregistrée sur les biens immeubles du Club ;
- l'existence de l'hypothèque légale n'avait toutefois pas été soulevée en opposition par la Société 1 ;
- à la suite de la réclamation en dommage par la Société 1 contre le notaire instrumentant ayant omis d'enregistrer l'hypothèque conventionnelle sur les biens immeubles du Club, le défendeur soulève, par l'intermédiaire de ses procureurs, que la Société 1 aurait dû bénéficier de la politique administrative prévue au paragraphe 2 du Bulletin puisqu'il existait bien une hypothèque sur les biens vendus.

- 3 -

Question

Vous désirez que Revenu Québec vous confirme si oui ou non la politique administrative prévue au paragraphe 2 du Bulletin aurait dû s'appliquer pour les années d'imposition 1996, 1997 et 1998 à un solde de prix de vente garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble vendu, prévue à l'article 134(5) de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*.

Réponse

Nous vous confirmons que le vendeur d'un immeuble qui avait un privilège en vertu de l'article 2014 du CCBC sur cet immeuble pour ce qui lui était dû sur le prix, privilège qui est devenu une hypothèque légale en vertu du paragraphe 5 de l'article 134 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, aurait pu bénéficier de la politique administrative énoncée au paragraphe 2 du Bulletin pour les années d'imposition 1996, 1997 et 1998; ce solde de prix de vente aurait donc constitué un placement admissible à la réduction du capital versé.

Service de l'interprétation relative aux particuliers