

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
SERVICE DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

DATE : LE 1^{ER} MARS 2007

OBJET : FRAIS LÉGAUX PAYÉS LORS D'UNE POURSUITE POUR VICE CACHÉ
N/RÉF. : 06-0105079

La présente est pour faire suite à votre courriel du ***** dans lequel vous demandez notre opinion concernant l'application de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard des frais légaux payés dans le cadre d'une poursuite judiciaire pour vice caché.

Faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. En ***** , un Contribuable vend un immeuble locatif.
2. Le Contribuable réalise un gain en capital qu'il déclare dans sa déclaration fiscale de cette même année.
3. Deux années plus tard, l'acquéreur poursuit le Contribuable pour vice caché pour un montant de *****.
4. Le Contribuable engage un avocat pour sa défense.
5. En ***** , le Contribuable est condamné à verser à l'acquéreur la somme de ***** plus les intérêts pour un montant de ***** \$ ainsi que les frais légaux encourus par celui-ci pour un montant de ***** \$.
6. Le Contribuable paie la somme demandée en *****.

7. Le Contribuable a déboursé des frais légaux totalisant ***** \$.
8. L'article 270 de la LI précise qu'un débours fait ou engagé dans une année en exécution ou en vertu de toute obligation est réputé une perte du contribuable pour cette année résultant de l'aliénation d'une immobilisation par le contribuable dans cette année.

Interprétation demandée

Quelle est la nature des frais légaux qui peuvent être inclus dans le calcul de la perte en capital pour le Contribuable en vertu de l'article 270 de la LI?

Interprétation donnée

L'article 1726 du *Code civil du Québec* (L.Q. 1991, c. 64), ci-après désigné « CcQ », prévoit que le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue son utilité à un tel point que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou l'aurait acheté pour un prix inférieur.

Le deuxième alinéa de l'article 270 de la LI édicte que dans le calcul du revenu du contribuable pour l'année provenant de l'aliénation du bien et pour chaque année d'imposition subséquente, un débours ou une dépense qu'il fait ou engage dans une telle année en exécution ou *en vertu* d'une obligation de garantie, telle que celle prévue à l'article 1726 du CcQ, est réputé une perte pour le contribuable pour cette année résultant de l'aliénation d'une immobilisation. Les termes « en vertu de » signifient « en application de », « sur la base de » ou « dans l'exercice de »¹. Ces termes sont traduits en anglais par « by virtue of », « in respect of » ou « in the course of »². La jurisprudence a établi que ces expressions impliquent l'existence d'un lien plus ou moins étroit entre deux sujets³.

¹ Hubert REID, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1994, p. 591.

² Marc JOLIN, *Canada Tax Words, Phrases & Rules - Dictionnaire fiscal canadien*, Toronto, Carswell, 1999.

³ *Markevich c. Canada*, [2003] 1 R.C.S. 94, *Nowegijick c. La Reine*, 83 DTC 5041 (CSC), *MRN c. Yonge-Eglinton Building Ltd*, 74 DTC 6180 (CAF).

La version anglaise de l'article 270 de la LI ainsi que celle de l'article 42 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. (1985), c. 1, 5^e suppl.)⁴ mentionnent « any outlay or expense made or incurred by the taxpayer in any such year *pursuant to or by reason of* such obligation ». Dans la cause *Crown Forest Industries*⁵, le juge soutient que les termes « en raison de » ou « by reason of » impliquent l'existence de quelque lien de causalité ou, à tout le moins, de quelque lien étroit.

Ceci étant, dans la mesure où il est possible d'établir qu'il existe un lien entre les frais légaux encourus, incluant les taxes y afférentes, et l'obligation de garantie visée à l'article 270 de la LI, nous sommes d'avis que ces frais légaux ont été encourus *en vertu* de l'obligation de garantie visée à cet article et peuvent être inclus dans le calcul de la perte réputée prévue à cet article.

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

⁴ Article 42.

⁵ 95 DTC 5389 (CSC).