



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 2 AVRIL 2007

OBJET : **RÉSIDENCE MISE À LA DISPOSITION D'UN ACTIONNAIRE – PERTES
LOCATIVES DE LA SOCIÉTÉ – SOURCE DE REVENU**
N/📁 : 06-0105376

La présente est pour faire suite à votre note du ***** dernier en regard du sujet décrit en objet et qui nous a été acheminée par courriel le *****. Vous vouliez avoir des précisions sur certaines conséquences fiscales en regard des sociétés mettant une résidence à la disposition de leur actionnaire sans contrepartie ou en contrepartie d'un loyer moindre que la valeur locative.

Prenons l'exemple d'un actionnaire qui habite une résidence appartenant à une société et qui verse un loyer de 10 000 \$. Aux états financiers, nous retrouvons 10 000 \$ à titre de revenus de location ainsi que des dépenses totalisant un montant de 15 000 \$ (intérêts hypothécaires, impôts fonciers, électricité, etc.) générant ainsi une perte locative de 5 000 \$. Selon le marché à ce moment, la valeur locative serait de 17 000 \$ (ce qui fait que le loyer est sous-évalué de 7 000 \$).

Vos questions en regard de cette situation peuvent se résumer de la manière suivante :

- 1) Est-ce que les montants versés par l'actionnaire à sa société pour l'utilisation personnelle de l'immeuble appartenant à cette dernière oblige le ministère du Revenu du Québec à concéder la prédominance de l'intention commerciale de la société et permet de voir les opérations locatives comme étant une source de revenu?
- 2) Devons-nous refuser la perte locative de 5 000 \$ ou devons-nous ajouter aux revenus de location la valeur de l'avantage (7 000 \$) ou refuser la perte locative jusqu'à concurrence de la valeur de l'avantage imposable (7 000 \$)?
- 3) Est-ce possible de réputer un revenu brut locatif équivalant à la valeur locative du marché compte tenu qu'il s'agit d'une transaction entre des personnes liées?

RÉPONSES

Remarque générale :

Lorsque l'utilisation d'un bien d'une société consiste à procurer un avantage à un actionnaire de celle-ci inclus dans le calcul du revenu de l'actionnaire en vertu de l'article 111 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », les dépenses relatives à ce bien, dans la mesure où elles se rapportent à cette utilisation, ne sont pas admises en déduction dans le calcul du revenu de la société puisqu'elles n'ont pas été effectuées dans le but de gagner un revenu. Ainsi, le Ministère peut, s'autorisant de l'article 128 de la LI, refuser la déductibilité des dépenses afférant aux opérations locatives en invoquant que ces dépenses ne peuvent être vues comme ayant été encourues pour gagner du revenu, puisque encourues uniquement dans le but de conférer un avantage à l'actionnaire¹. Dans un tel contexte, le ministère du Revenu ne devrait pas considérer le loyer payé comme un élément de revenu pour la société. Par ailleurs, nous comprenons que vos interrogations portent sur une argumentation alternative que pourrait faire valoir le ministère du Revenu à l'encontre de la société dans certains cas, soit l'absence de source de revenu.

Réponse 1 :

L'utilisation que fait l'actionnaire de la résidence dont est propriétaire la société constitue, pour la société, une utilisation personnelle du bien par une personne liée à cette société² au sens où l'entend le Ministère et comme le fait d'ailleurs la jurisprudence fiscale³. Cela étant, la société doit nécessairement faire la démonstration de la prédominance de son intention commerciale pour pouvoir prétendre être en présence d'une source de revenu et ainsi pouvoir déduire sa perte en regard de ces activités.

Or, l'absence complète de loyer comme dans le cas présent ou si un loyer est exigé, le fait que le loyer exigé à l'actionnaire s'écarte de façon significative du loyer exigé pour des logements comparables est généralement un fait qui est presque déterminant à lui

¹ Voir d'ailleurs le paragraphe 10 du Bulletin d'interprétation et de pratiques administratives IMP. 111-1/R1 ou encore le paragraphe 14 du Bulletin d'interprétation IT-432R2.

² Voir le paragraphe 7 du Bulletin d'interprétation et de pratiques administratives IMP. 81-2/R1.

³ Voir l'affaire *Otterbrook Percherons Ltd v. The Queen*, 2004 DTC, page 3219 et plus particulièrement aux paragraphes 26 à 28 (Cour canadienne de l'impôt). Il s'agissait d'une société mettant des chevaux à la disposition de ses actionnaires.

seul⁴ pour arriver à la conclusion que les opérations locatives ne sont pas menées de façon à être commercialement viables, de manière à empêcher la société de faire la démonstration qu'il y a prédominance de l'intention commerciale. En pareilles circonstances, le Ministère serait donc tout à fait justifié de refuser la perte en invoquant l'absence d'une quelconque source de revenu en regard des opérations locatives données⁵. En pareil cas, le débat devrait s'arrêter là et le Ministère ne devrait pas reconnaître tant les produits que les charges en regard de ces opérations.

Réponse 2 :

Lorsqu'il y a absence d'une source de revenu, le contribuable n'a pas à déclarer les produits non plus qu'à réclamer les charges découlant des opérations locatives données en regard de la LI, et ainsi l'excédent des charges sur les produits ne peut être fiscalisé et être réclaté comme une perte. La perte doit être simplement refusée. Rien ne nous aurait de toute façon permis, en regard de la LI, de majorer les produits de la société à hauteur de l'avantage, ou encore de réduire de la même ampleur la perte comptable calculée par ailleurs.

Réponse 3 :

Les règles de la LI concernant les contreparties insuffisantes que l'on retrouve notamment à l'article 424 et celles sur les prix de transfert que l'on retrouve aussi aux articles 1082.3 et suivants et qu'on aurait voulu voir s'appliquer de manière à ajouter aux recettes de la société une somme équivalant à la différence entre le loyer payé et la juste valeur marchande de ce loyer ne s'appliquent pas ici; les premières parce qu'elles ne s'appliquent qu'aux acquisitions, appropriations ou aliénations de biens et qu'elles ne s'étendent pas aux services, et les secondes, parce qu'un non-résident du Canada doit être impliqué ce qui fait en sorte qu'elles n'ont d'application que dans un contexte international.

⁴ Voir notamment les affaires récentes suivantes : *Allard v. La Reine*, 2005 DTC, page 260 (Cour canadienne de l'impôt, procédure informelle), *Timal v. The Queen*, 2005 DTC, page 601 (Cour canadienne de l'impôt), *Nixon v. The Queen*, 2005 DTC, page 3013 (Cour canadienne de l'impôt).

⁵ Voir le bulletin auquel réfère la note infrapaginale 1.