

Québec, le 27 mars 2013

Objet : **DEMANDE D'INTERPRETATION –
TRAITEMENT DES REVENUS LOCATIFS**
N/Réf. : 11-011036-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation ***** que vous nous avez transmise par courrier, concernant l'objet mentionné ci-dessus.

Plus précisément, vous souhaitez connaître la position de Revenu Québec à l'égard du traitement des revenus locatifs dans les dossiers dont la situation serait similaire à celle présentée dans la décision rendue par la Cour du Québec dans l'affaire *Marché d'alimentation Géo Pilon Inc. c. Québec*¹, ci-après désignée « *Marché Pilon* ».

Cependant, puisque l'objet de la présente demande d'interprétation repose sur la décision de la Cour du Québec qui a été renversée par la Cour d'appel du Québec² le 15 mars 2012 et que, au surplus, la demande d'autorisation d'appeler à la Cour suprême du Canada a été rejetée le 13 septembre dernier, les commentaires qui suivront ci-après tiennent évidemment compte de ces deux décisions rendues par les instances judiciaires supérieures dans cette même cause.

Nous vous référons au jugement de première instance pour un rappel des faits dans cette affaire. Avant de soumettre nos commentaires, un résumé de la décision de la Cour d'appel du Québec est présenté ci-après.

RESUME DU JUGEMENT DE LA COUR D'APPEL DU QUEBEC

1. La question en litige portée devant la Cour d'appel était la suivante :

¹ *Marché d'alimentation Géo Pilon Inc. c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2010 QCCQ 6257.

² *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Marché d'alimentation Géo Pilon Inc.*, 2012 QCCA 472.

« [11] L'appel pose une seule question : le juge de première instance a-t-il commis une erreur en concluant que l'exception prévue aux articles 771.3 et 771.4 *L.I.* est applicable aux revenus de loyer perçus par l'intimée pour l'immeuble occupé par Crevier inc. ? »

2. Analyse

Dans le cadre de son analyse, la Cour d'appel s'appuie principalement sur la décision de la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Shell Canada Ltée c. Canada*³. En effet, ce jugement nous enseigne qu'en l'absence d'une disposition expresse contraire de la Loi ou d'un trompe-l'œil, les rapports juridiques établis par le contribuable doivent être respectés en matière fiscale. Ainsi, une nouvelle qualification n'est possible que lorsque la désignation de l'opération par le contribuable ne reflète pas convenablement ses effets juridiques véritables.

À la suite de l'analyse des contrats de location et de sous-location ainsi que des témoignages tenus devant la Cour de première instance, la Cour d'appel arrive aux conclusions suivantes :

- Le bail intervenu entre Marché Pilon et Sobeys reflète une réelle relation contractuelle entre elles.
- Sobeys a un intérêt réel à contracter directement avec le propriétaire des lieux où sa franchisee exploite ses activités et la convention de sous-location avec sa franchisee a également son utilité propre, puisqu'elle lui permet de s'assurer que Crevier (sa franchisee) respecte ses obligations, à défaut de quoi Sobeys peut mettre un terme à leur relation juridique.
- Sobeys n'est pas un simple prête-nom pour Crevier. La situation ne s'apparente pas à un cas de simulation ou de trompe-l'œil conçu dans un but de commodité administrative.

3. Conclusion

La Cour d'appel a donc, dans un jugement unanime, renversé la décision de première instance en décidant que le juge devait donner effet à la relation juridique intervenue entre Sobeys et Marché Pilon ainsi que celle

³ [1999] 3 R.C.S. 622.

intervenue entre Sobeys et Crevier, sa franchisee, puisqu'elles sont véritables. Ainsi, le loyer versé par Crevier à Sobeys, puis celui versé par Sobeys à Marché Pilon découlent respectivement des conventions de sous-location et de location, lesquelles ont des fins différentes. Par conséquent, il y a lieu de refuser la qualification des loyers à titre de revenu d'entreprise provenant d'une société associée.

VOS QUESTIONS

1. À la suite de la décision de la Cour du Québec⁴ qui a donné raison au contribuable dans l'affaire *Marché Pilon*, vous souhaitez savoir si Revenu Québec a pris position pour se rallier aux conclusions du juge dans des dossiers similaires.
2. Comment devez-vous traiter les revenus locatifs semblables dans le futur ?

COMMENTAIRES

On comprend que votre première question doit être nuancée puisqu'il s'agit désormais de savoir si Revenu Québec se rallie aux conclusions du jugement rendu en Cour d'appel du Québec⁵.

Ainsi, pour répondre à vos questions, lorsque les loyers sont reçus d'une autre société dans des circonstances similaires à celles exposées dans l'affaire *Marché Pilon*, Revenu Québec maintient sa position à l'égard du traitement fiscal des revenus de loyer ainsi reçus de cette autre société, comme l'a confirmé la Cour d'appel du Québec. Par conséquent, lorsque les faits et circonstances sont semblables à ceux de l'affaire *Marché Pilon*, les loyers reçus d'une autre société seront considérés comme du revenu de biens et ils ne se qualifieront pas à titre de revenu d'entreprise provenant d'une société associée. Les articles 771.3 et 771.4 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3) ne s'appliqueront donc pas.

Nous nous excusons pour le retard subi dans l'analyse de votre demande. Quoique exceptionnels, de tels retards sont parfois inévitables et nous requérons dans les circonstances votre compréhension.

N'hésitez pas à communiquer avec ***** si toutefois des informations additionnelles vous étaient nécessaires.

⁴ *Supra* note 1.

⁵ *Supra* note 2.

- 4 -

Je vous prie d'agréer, *****, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Direction de l'interprétation relative aux entreprises