



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 12 MAI 2016

OBJET : **CRITÈRE D'INTENTION – DROIT SUPPLÉMENTAIRE PRÉVU À
L'ARTICLE 1129.29 DE LA LOI SUR LES IMPÔTS
N/RÉF. : 16-028238-001**

Nous donnons suite par la présente à la demande d'interprétation que vous nous avez transmise ***** concernant l'objet mentionné ci-dessus.

I- FAITS

Notre compréhension des faits soumis dans votre demande ***** est la suivante :

- De 20X1 à 20X10 une entreprise est exploitée sous la forme d'une société en nom collectif. Au cours des années, les revenus générés par l'entreprise sont devenus supérieurs aux liquidités nécessaires pour son exploitation.
- Le ***** 20X10, Société A est incorporée dans le but d'y transférer l'entreprise antérieurement exploitée par le biais de la société de personnes. L'objet principal de ce transfert est notamment, à court terme, de bénéficier d'un taux d'imposition plus bas (afin de reporter l'impôt vu l'excédent des liquidités) et, à long terme, de bénéficier de la déduction pour gains en capital.
- En ***** 20X10, le transfert de l'entreprise a eu lieu. À ce moment, aucun acheteur potentiel n'était connu.
- Parmi les biens transférés à Société A, on retrouve un immeuble représentant plus de ***** % de la valeur des actifs de l'entreprise. Cet immeuble était auparavant détenu par M. X et Mme X personnellement. Le transfert de cet immeuble à Société A aurait été exonéré du paiement du droit de mutation en vertu du paragraphe a de l'article 19 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (RLRQ, chapitre D-15.1), ci-après désignée « LDMI ».

-
- En 20X10, une évaluation de l'entreprise a été effectuée par un spécialiste. À ce moment, la valeur estimée de cette dernière était de ***** \$. Bien que le contribuable ait été agréablement surpris de la valeur établie, il semble que ce dernier ne désirait pas vendre son entreprise à cette époque.
 - En ***** 20X11, des représentants de l'organisme ayant pour mission d'accorder un classement ***** ont visité l'établissement de ce dernier. À la suite de cette visite, un classement de ***** étoiles a été accordé ***** , et ce, en ***** 20X11. L'attribution d'un tel classement constituait une première *****.
 - Peu de temps après l'attribution du classement de ***** étoiles ***** , le propriétaire d'un ***** voisin a communiqué avec le contribuable afin de lui proposer d'acheter son entreprise. Cette transaction n'a toutefois jamais eu lieu. À ce moment, la valeur estimée ***** était de ***** \$.
 - Le ***** 20X11, un contrat de courtage immobilier a été conclu entre le contribuable et un courtier immobilier.
 - Le ***** 20X12, soit 23 mois après le transfert de l'immeuble à Société A, les actions de Société A ont fait l'objet d'une acquisition du contrôle par ***** provenant de ***** et voulant s'installer ***** . ***** exploite toujours l'entreprise.

Selon vous, outre le critère d'intention prévu à l'article 1129.29 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », qui est l'objet de la présente demande, toutes les autres conditions d'application de cet article sont satisfaites. Dans le cadre de la présente, nous prenons comme avérée cette affirmation.

II- QUESTION

Eu égard aux faits soumis, vous désirez savoir s'il est raisonnable de considérer que le transfert de l'immeuble a été effectué en prévision de l'acquisition du contrôle de Société A par la personne ou le groupe de personnes, et ce, afin de déterminer si la quatrième condition d'application de l'article 1129.29 de la LI est respectée ou non.

III- INTERPRÉTATION

La partie III.7 de la LI prévoit l'imposition d'un droit supplétif au droit de mutation qui est prévu à l'article 2 de la LDMI. De façon plus particulière, le droit supplétif relatif au transfert d'un immeuble est une règle anti-évitement qui vise à préserver l'intégrité de la LDMI en contrant les planifications ayant pour but d'éviter le paiement des droits de mutation exigibles par ailleurs.

Dans le cas soulevé, c'est uniquement la quatrième condition de l'article 1129.29 de la LI qui exige « que l'on puisse raisonnablement considérer que le transfert de l'immeuble a été effectué en prévision de l'acquisition du contrôle de la société par la personne ou le groupe de personnes » qui fait l'objet d'une contestation.

Cette condition est décrite comme suit dans la décision *6149626 Canada inc. c. Agence du revenu du Québec*¹ :

« [67] Il s'agit d'un test d'intention qui requiert un examen des circonstances ayant mené à la transaction. Elles permettront d'établir, de façon objective, si la transaction prise dans son ensemble permet raisonnablement de considérer que le transfert de l'immeuble a été effectué en prévision de l'acquisition du contrôle de CANADA INC. ».

Dans le cas présent, l'ensemble de la structure transactionnelle semble comporter divers objectifs outre la réalisation d'une transaction immobilière. D'ailleurs, c'est toute l'entreprise qui a été cédée à l'acquéreur et non seulement un immeuble.

De surcroît, selon les éléments factuels recueillis, il est difficile de démontrer que le contribuable a transféré l'immeuble à Société A en prévision de l'acquisition du contrôle de Société A par un tiers.

À plus forte raison, bien que l'acquisition du contrôle de Société A ait finalement eu lieu 23 mois après le transfert de l'immeuble à cette dernière, l'acquéreur provenait de l'étranger et il était inconnu du vendeur au moment du transfert de l'immeuble à Société A. Or, l'article 1129.29 de la LI exige que le contrôle d'une société (Société A) soit acquis par **une** personne et que l'on puisse raisonnablement considérer que le transfert de l'immeuble a été effectué à la société (Société A) **en prévision** de l'acquisition du contrôle de la société par **la** personne. Ici, le degré de prévisibilité exigé entre le transfert de l'immeuble et l'acquisition du contrôle de Société A par un tiers ne semble pas satisfait.

Pour ces raisons, dans la mesure où les faits soumis sont exacts et non contestés, les circonstances factuelles et les arguments soumis par le contribuable semblent repousser le fait que l'on puisse raisonnablement considérer que le transfert de l'immeuble a été effectué en prévision de l'acquisition du contrôle de Société A par *****. De ce fait, la quatrième condition d'application de l'article 1129.29 de la LI n'est pas satisfaite.

¹ *6149626 Canada inc. c. Agence du revenu du Québec*, [2014] QCCQ 8084 (Inscription en appel), par. 67.