



DESTINATAIRES : *****

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

DATE : LE 29 NOVEMBRE 2016

OBJET : DÉPENSES ENGAGÉES POUR VICES CACHÉS
N/RÉF. : 16-035240-001

La présente est en réponse à votre demande ***** dans laquelle vous demandez notre opinion concernant l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », relativement au traitement accordé aux dépenses engagées par un contribuable dans le cadre d'une réclamation pour vices cachés.

FAITS

Les faits présentés sont les suivants :

1. En 2003, le contribuable, un particulier, a acquis un immeuble pour la somme de ***** \$ et engagé des frais afférents à l'achat pour un montant de ***** \$.
2. Il a vendu l'immeuble en 2013 pour une somme de ***** \$ et engagé des frais afférents à la vente pour un montant de ***** \$.
3. Tout au long de la période où il en a été propriétaire, le contribuable a utilisé l'immeuble comme chalet.
4. Dans sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition de la vente, le contribuable n'a pas désigné l'immeuble comme sa résidence principale.
5. En 2014, le contribuable a été poursuivi par l'acheteur pour vices cachés.

-
6. Dans le cadre de cette poursuite, il a engagé, pour les périodes indiquées, les frais suivants :
- entre le 1^{er} janvier et le 30 avril 2014 : honoraires professionnels (ingénieur) pour un montant de 4 000 \$;
 - au cours de l'année 2015 : honoraires professionnels (ingénieur) et frais juridiques pour un montant de ***** \$;
 - au cours de l'année 2016 : frais juridiques pour un montant de ***** \$.
7. À la suite d'une entente entre les parties, le contribuable doit rembourser à l'acheteur en 2016 un montant de ***** \$.

Dans sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition 2014, le contribuable a demandé que le montant de 4 000 \$ engagé dans les quatre premiers mois de l'année soit traité à titre de frais afférents à la vente de l'immeuble.

En ce qui concerne les frais engagés pour les années d'imposition 2015 et 2016, le contribuable demande qu'ils soient traités comme perte en capital pour l'année d'imposition où ils ont été engagés.

Comme complément d'information, vous faites référence à deux interprétations rendues par l'Agence du revenu du Canada, ci-après désignée « ARC », concernant l'article 42 de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C. (1985), c. 1, (5^e suppl.)), ci-après désignée « LIR », lesquelles arrivent, selon vous, à des conclusions différentes en ce qui concerne le traitement des montants payés ou à payer relativement à un litige pour vices cachés.

Dans une première interprétation rendue en 2008¹, l'ARC était d'avis que l'article 42 de la LIR s'appliquait à un montant versé par un vendeur à titre de dédommagement pour vices cachés à la suite de l'aliénation, l'année précédente, de sa résidence principale. L'ARC précisait toutefois que, puisque le bien vendu était un bien à usage personnel, cette perte était réputée nulle.

La deuxième interprétation de l'ARC à laquelle vous faites référence a été rendue en 2014². Elle traite de la vente d'actions d'une société exploitant une petite entreprise, de la poursuite intentée par l'acquéreur au vendeur en raison du non-respect d'une clause

¹ ARC, Interprétation technique 2006-0198381E5, « Disposition d'un BUP – Application de l'article 42 » (30 octobre 2008), dans CCH, *Tax Window Files*.

² ARC, Interprétation technique 2013-0513281E5, « Interaction entre 42(1) et 39(1)c » (2 octobre 2014), dans CCH, *Tax Window Files*.

du contrat de vente et de montants déboursés par le vendeur dans le cadre de cette poursuite. Dans cette interprétation, l'ARC arriverait, selon vous, à une conclusion différente en considérant que la perte réputée à la suite de l'application de l'article 42 de la LIR serait une perte en capital subie à la disposition d'une immobilisation, sans rattacher la perte à un bien en particulier.

QUESTIONS

Est-ce que les honoraires professionnels au montant de 4 000 \$ engagés en 2014 (avant le 30 avril) peuvent être considérés comme des frais afférents à la vente de l'immeuble et réduire le gain en capital attribuable à la vente de cet immeuble pour l'année d'imposition 2013?

Est-ce que les honoraires professionnels et les frais juridiques engagés en 2015 et 2016, de même que le montant remboursé à l'acheteur à la suite de l'entente entre les parties sont réputés être une perte en capital pour ces années d'imposition en application de l'article 270 de la LI?

OPINION

Le paragraphe *b* du premier alinéa de l'article 270 de la LI détermine le traitement fiscal d'un montant payé ou à payer relativement à un débours fait ou à une dépense engagée par le vendeur d'un bien en vertu d'une garantie, d'un engagement ou d'une obligation conditionnelle qu'il donne ou contracte à l'égard du bien aliéné.

Aussi, lorsqu'il est possible d'établir un lien entre les montants engagés par le vendeur et la garantie visée par cet article³, le montant payé ou à payer au plus tard à la date d'échéance de production qui lui est applicable pour l'année d'imposition au cours de laquelle il a aliéné le bien⁴ doit être déduit dans le calcul du produit de l'aliénation du bien du vendeur pour l'année d'imposition au cours de laquelle l'aliénation a eu lieu⁵.

³ Revenu Québec, Lettre d'interprétation 06-0105079, « Frais légaux payés lors d'une poursuite pour vice caché » (1^{er} mars 2007).

⁴ Lorsque le vendeur est une société de personnes, il est fait référence au dernier jour de son exercice financier où elle a aliéné le bien.

⁵ Voir à ce sujet le sous-paragraphe *i* du paragraphe *b* du premier alinéa de l'article 270 de la LI.

Lorsque ce montant est payé ou à payer après cette date, il est réputé une perte en capital du vendeur provenant de l'aliénation par lui d'un bien qui survient au moment où le montant est payé ou, s'il est antérieur, au moment où le montant devient à payer.

L'article 270 de la LI est harmonisé à l'article 42 de la LIR. Aussi, les interprétations rendues par l'ARC à l'égard de ce dernier article, dont celles mentionnées dans votre demande, peuvent être utiles.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'article 270 de la LI et l'article 42 de la LIR ont fait l'objet de modifications au cours des dernières années, ce qui explique les conclusions différentes auxquelles est arrivée l'ARC dans les interprétations auxquelles vous faites référence.

En effet, pour les années d'imposition d'un contribuable terminées avant le 28 février 2004, le deuxième alinéa de l'article 270 de la LI et la deuxième partie de l'article 42 de la LIR prévoyaient, notamment, qu'un débours ou une dépense fait ou engagé dans l'année d'imposition de l'aliénation d'un bien ou dans une année d'imposition subséquente en exécution ou en vertu d'une garantie donnée à l'égard de l'aliénation du bien est réputée une perte du contribuable résultant de l'aliénation d'une immobilisation pour l'année où ce débours ou cette dépense a été fait ou engagé. Aussi, la perte n'était pas rattachée à un bien en particulier⁶.

À la suite de modifications à ces dispositions applicables pour les années d'imposition d'un contribuable terminées après le 27 février 2004, mais avant le 5 novembre 2010, le montant ainsi payé ou à payer relativement à un débours fait ou à une dépense engagée en vertu d'une garantie donnée à l'égard de l'aliénation d'un bien était, lorsque ce montant était payé ou à payer au plus tard à la date d'échéance de production applicable au contribuable pour l'année d'imposition de l'aliénation du bien, à déduire dans le calcul du produit de l'aliénation du bien. Lorsque ce montant était payé ou à payer après ce moment, il était réputé être une perte en capital résultant de l'aliénation du bien au moment où le montant était payé ou à payer. Ces modifications établissaient ainsi clairement le moment de la prise en compte des incidences fiscales liées à un tel montant⁷.

⁶ Voir à cet effet : ARC, Interprétation technique 9709095, « Paiement de garantie » (22 juillet 1997), dans CCH, *Tax Window Files*; et bulletin d'interprétation IT-330R (Annulé), « Dispositions de biens en immobilisation visées par une garantie, un engagement ou d'autres obligations conditionnelles ou contingentes » (7 septembre 1990), par. 9.

⁷ Canada, ministère des Finances, Notes explicatives concernant la Loi de l'impôt sur le revenu, la Loi sur la taxe d'accise et des textes connexes (octobre 2012), art. 184, disponible à l'adresse <http://www.fin.gc.ca/drleg-apl/nwmm-amvm-1012n-fra.pdf>.

De plus, la formulation retenue pour ces années d'imposition, par l'utilisation du déterminant « du » au sous-paragraphe ii du paragraphe *b* du premier alinéa de l'article 270 de la LI et au sous-alinéa 42(1)b(ii) de la LIR, rattachait la perte en capital réputée au bien aliéné et à l'égard duquel la garantie avait été donnée, d'où la conclusion à laquelle arrive l'ARC en 2008 que la perte en capital réputée relative à la somme payée à titre de compensation pour vices cachés est nulle puisque cette somme se rattache à l'aliénation de la résidence principale, un bien à usage personnel du contribuable⁸.

Pour les années d'imposition terminées après le 4 novembre 2010, la formulation de l'article 270 de la LI a de nouveau été modifiée, en harmonisation à celle de l'article 42 de la LIR. En plus de préciser le traitement d'un tel montant payé ou à payer par une société de personnes, le sous-paragraphe ii du paragraphe *b* du premier alinéa de l'article 270 de la LI, comme le sous-alinéa 42(1)b(ii) de la LIR, ne rattache plus la perte en capital réputée au bien aliéné. En effet, la perte en capital du vendeur est réputée provenir de l'aliénation d'« un » bien et non « du » bien comme cela était prévu pour les années d'imposition terminées avant le 5 novembre 2010.

Par conséquent, pour autant qu'il soit possible d'établir un lien entre les montants engagés par le contribuable pour les années 2014 à 2016 (honoraires professionnels (ingénierie), frais juridiques et montant remboursé à l'acheteur) et la garantie visée à l'article 270 de la LI, le traitement fiscal suivant devrait être accordé à l'égard de ceux-ci :

- les frais engagés entre le 1^{er} janvier et le 30 avril 2014⁹ devront être déduits dans le calcul du produit de l'aliénation de l'immeuble (chalet) pour l'année d'imposition 2013 (année de l'aliénation) si ces frais ont été payés ou étaient à payer, selon le premier de ces deux moments, au plus tard le 30 avril 2014;
- les frais payés ou à payer après le 30 avril 2014 seront réputés une perte en capital du vendeur provenant de l'aliénation d'un bien pour l'année d'imposition où le montant est payé ou devenu à payer, selon le premier de ces moments.

En ce qui concerne les montants payés ou à payer après le 30 avril 2014, bien que la dépense ait été engagée ou le débours fait aux termes d'une garantie à l'égard d'un bien qui est un bien d'usage personnel, l'article 288 de la LI ne s'appliquera pas pour refuser la perte en capital puisque cette perte réputée n'est pas rattachée à un bien en particulier.

⁸ Voir à cet effet le sous-alinéa 40(2)g(iii) de la LIR auquel est harmonisé l'article 288 de la LI.

⁹ Soit la date d'échéance de production applicable au vendeur pour l'année d'imposition au cours de laquelle il a aliéné le bien.