



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 6 MARS 2018

OBJET : **DÉLAISSEMENT D'UN BIEN PAR UN DÉBITEUR – CONSÉQUENCES FISCALES POUR LE CRÉANCIER**
N/RÉF. : 17-039650-001

La présente fait suite à votre demande d'interprétation ***** relativement au sujet mentionné en rubrique.

LES FAITS

***** (Contribuable A) et son conjoint ***** (Contribuable B), ci-après désignés « contribuables », exploitent une entreprise de prêt d'argent dont les revenus sont déclarés à la ligne 164 de leur déclaration de revenus. La quote-part de chacun dans l'entreprise est de 50 % et les prêts sont effectués à partir d'un compte bancaire conjoint.

En ***** et en ***** , les contribuables ont accordé plusieurs prêts à ***** , ci-après désigné « l'emprunteur », pour un montant total de ***** \$. L'emprunteur a donné en garantie des prêts, 2 immeubles dont l'un est situé au ***** , ci-après désigné « Immeuble A », et l'autre est situé au ***** , ci-après désigné « Immeuble B ».

À la suite du non-respect des conditions de remboursement, les contribuables ont engagé des procédures en justice contre l'emprunteur.

En vertu d'un jugement de la Cour supérieure daté du ***** et rectifié le ***** , les contribuables ont pris en paiement l'Immeuble B pour non-paiement des sommes dues à la suite d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire selon les articles 2757 et suivants du Code civil du Québec, ci-après désigné « CCQ ». En vertu du préavis d'exercice daté du ***** , la prise en paiement est en garantie du prêt accordé le ***** au montant de ***** \$.

De plus, en vertu du même jugement, il y a eu vente de l'Immeuble A sous contrôle de justice de gré à gré à la suite d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire selon les articles 2757 et suivants du CCQ. Contribuable B s'est porté acquéreur seul de l'Immeuble A. Il a dû verser un montant de ***** \$ afin de rembourser les créanciers qui avaient une créance prioritaire à la sienne sur l'Immeuble A.

Dans leurs déclarations fiscales de *****, les contribuables ont appliqué les règles prévues aux articles 484.11 à 484.13 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard de la prise en paiement de l'Immeuble B et ont considéré que le coût de cet immeuble correspondait au montant de la garantie du prêt accordé le ***** au montant de ***** \$. Ces règles n'ont pas été appliquées à l'égard de l'acquisition par Contribuable B de l'Immeuble A et ils ont radié le solde des montants à recevoir de l'emprunteur pour un montant total de ***** \$. Ils ont ainsi déclaré à titre de dépense d'entreprise la perte pour la radiation des montants à recevoir de ***** \$, qui comprend les déboursés pour protéger leur créance. Il en a donc résulté une perte nette d'entreprise pour l'année ***** qui a été répartie également entre les deux contribuables.

Revenu Québec a refusé la perte pour la radiation des montants à recevoir de l'emprunteur au motif que les règles prévues aux articles 484.7 à 484.13 de la LI s'appliquaient également à l'égard de l'acquisition de l'Immeuble A par Contribuable B. Les contribuables ont fait opposition à cette décision.

QUESTION

Vous nous demandez de déterminer les conséquences fiscales pour les contribuables pour l'année d'imposition ***** et plus particulièrement, vous désirez savoir si les articles 484.7 à 484.13 de la LI s'appliquent à l'acquisition de l'Immeuble A par Contribuable B lors de la vente sous contrôle de justice et à la prise en paiement de l'Immeuble B par les contribuables.

OPINION

Les règles prévues aux articles 484.7 à 484.13 de la LI s'appliquent lorsqu'un créancier saisit un bien relativement à une ou plusieurs dettes.

À cet égard, en vertu de l'article 484.8 de la LI, une personne saisit, à un moment quelconque, un bien, à l'égard d'une dette, lorsqu'elle acquiert ou réacquiert à ce moment la propriété à titre bénéficiaire du bien par suite du défaut d'une autre personne de lui payer la totalité ou une partie du montant déterminé de la dette.

Ainsi, les dispositions de l'article 484.8 de la LI s'appliquent à l'égard de l'acquisition de chacun des Immeubles A et B par les contribuables, car les immeubles ont été acquis par suite du défaut de l'emprunteur de leur payer la totalité de sa dette.

Pour chacun des créanciers, soit Contribuable A et Contribuable B, les conséquences fiscales qui découlent de la saisie des Immeubles A et B sont prévues à l'article 484.11 de la LI. Cette disposition prévoit que lorsqu'à un moment quelconque d'une année d'imposition, un créancier saisit un bien donné relativement à une ou plusieurs dettes, le coût du bien donné pour lui est réputé égal à l'ensemble des montants suivants (lorsqu'aucune réserve ou provision n'a été réclamée antérieurement par le créancier) :

- a) la proportion de l'ensemble de tous les coûts déterminés de ces dettes pour le créancier, immédiatement avant ce moment, représentée par le rapport entre la juste valeur marchande (JVM), immédiatement avant ce moment, du bien donné et la JVM, immédiatement avant ce moment, de l'ensemble des biens saisis par le créancier à ce moment à l'égard de ces dettes;
- b) l'ensemble des montants dont chacun représente soit un débours ou une dépense qu'il a fait ou engagée au plus tard à ce moment afin de protéger ses droits dans le bien donné, soit un montant déterminé à ce moment d'une dette qu'il a assumée au plus tard à ce moment à cette fin, sauf dans la mesure où le débours, la dépense ou le montant déterminé est inclus dans le coût d'un autre bien ou inclus dans le calcul d'un solde de débours ou dépenses ou était déductible dans le calcul de son revenu.

Incidences fiscales pour Contribuable A

Selon les informations présentes au dossier, les contribuables exploitent une entreprise de prêts d'argent et dans le cadre de cette entreprise, ils ont accordé en ***** et *****, plusieurs prêts à l'emprunteur et en *****, ils ont pris en paiement l'Immeuble B à la suite du défaut de l'emprunteur de rembourser ses dettes.

Aux fins d'établir le coût pour Contribuable A de l'Immeuble B en vertu de l'article 484.11 de la LI, considérant que les prêts ont été effectués conjointement avec Contribuable B, la proportion de l'ensemble de tous les coûts déterminés de ces dettes pour Contribuable A correspond à 50 % du solde impayé des dettes dues par l'emprunteur immédiatement avant la saisie de l'Immeuble B. À ce montant, pour déterminer le coût de l'Immeuble B, il faut ajouter 50 % des dépenses engagées par les contribuables afin de protéger leurs droits dans l'Immeuble B ainsi que 50 % du montant déterminé d'une dette qu'ils ont assumé lors de la prise en paiement de l'immeuble, s'il y a lieu.

Par ailleurs, Contribuable A ayant pris en paiement avec Contribuable B l'Immeuble B, il est réputé avoir aliéné chacune de ses dettes durant l'année ***** au prix de base rajusté de chacune de ses dettes conformément au sous-paragraphe i du paragraphe b de l'article 484.12 de la LI et les avoir réacquises à zéro¹. Par conséquent, il ne peut déduire aucun montant relativement à chacune de ses dettes dans le calcul de son revenu d'entreprise à titre de créance irrécouvrable en vertu de l'article 484.13 de la LI.

Incidences fiscales pour Contribuable B

En ***** , tel que mentionné précédemment, Contribuable B a pris en paiement conjointement avec Contribuable A l'Immeuble B. Il a également acquis seul l'Immeuble A selon l'acte de vente sous contrôle de justice. Il a dû verser un montant de ***** \$ afin de rembourser les créanciers qui avaient une créance prioritaire à la sienne sur l'Immeuble A.

Aux fins d'établir le coût pour Contribuable B de chacun des Immeubles A et B saisis en vertu de l'article 484.11 de la LI, considérant que les prêts ont été effectués conjointement avec Contribuable A, la proportion de l'ensemble de tous les coûts déterminés de ces dettes pour Contribuable B correspond à 50 % du solde impayé des dettes dues par l'emprunteur immédiatement avant la saisie des immeubles. De plus, conformément au paragraphe a de cet article, cette proportion doit être répartie à chacun des immeubles en fonction de leur JVM respective immédiatement avant leur saisie. Par la suite, à ce montant, pour déterminer le coût de chacun des immeubles, il faut ajouter la part des dépenses engagées par Contribuable B afin de protéger ses droits dans chacun des immeubles ainsi le montant déterminé des dettes qu'il a assumées à l'égard de l'Immeuble A, soit ***** \$.

Par ailleurs, Contribuable B ayant acquis conjointement l'Immeuble B avec Contribuable A et acquis seul l'Immeuble A, il est réputé avoir aliéné chacune de ses dettes durant l'année ***** pour une considération égale au prix de base rajusté de chacune de ses dettes conformément au sous-paragraphe i du paragraphe b de l'article 484.12 de la LI et les avoir réacquises à zéro. Par conséquent, il ne peut déduire aucun montant relativement à chacune de ses dettes dans le calcul de son revenu d'entreprise à titre de créance irrécouvrable en vertu de l'article 484.13 de la LI.

¹ En vertu du sous-paragraphe i du paragraphe c de l'article 484.12 de la LI.

- 5 -

En conclusion, la cotisation émise par Revenu Québec était fondée. Toutefois, il y a lieu de réviser le calcul du coût de chacun des Immeubles A et B selon les calculs présentés dans les paragraphes précédents.

Direction de l'interprétation relative aux entreprises