



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 27 JUILLET 2022

OBJET : **VENTE D'UN IMMEUBLE LOCATIF – DON D'UNE PARTIE DU PRIX DE VENTE**
N/RÉF. : 22-060369-001

La présente fait suite à votre demande ***** dans laquelle vous nous questionniez sur l'application de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, chapitre I-3) (« LI ») à l'égard de la vente d'un immeuble locatif dont une partie du prix de vente a été donnée par le vendeur aux acquéreurs.

FAITS

1. Le ***** 20X1, ***** (Vendeur) a vendu un triplex locatif (Immeuble) à ***** et ***** (Acquéreurs).
2. La vente a été faite en exécution d'une promesse d'achat acceptée par le Vendeur le ***** 20X1. Toutes les clauses, conditions et obligations mentionnées à la promesse d'achat ainsi que toutes les annexes et modifications à celle-ci font partie intégrante de l'acte de vente.
3. Selon la promesse d'achat, les Acquéreurs allaient verser, au moment de la signature de l'acte de vente, un montant de ***** \$ à titre de mise de fonds. Un don d'un montant de ***** \$, fait par le Vendeur aux Acquéreurs, allait être ajouté à ce montant, portant la mise de fonds à un montant total de ***** \$.
4. La juste valeur marchande (« JVM ») de l'Immeuble a été établie à ***** \$ par un évaluateur agréé.

-
5. Le Vendeur et les Acquéreurs ont convenu que le prix de vente de l'Immeuble correspondrait à ***** \$, dont le paiement a été réparti ainsi :
 - a. Une somme de ***** \$ payée par les Acquéreurs au Vendeur;
 - b. Une somme de ***** \$ donnée par le Vendeur aux Acquéreurs, lesquels l'ont acceptée.
 6. L'acte de vente spécifie par ailleurs que la donation a été faite à titre purement gratuit et sans aucune charge.
 7. Le don de ***** \$ a été fait le jour de la signature de l'acte de vente.
 8. Le Vendeur a donné quittance générale et finale.
 9. Le contrat de vente stipule que pour l'application de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*¹, le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de ***** \$.

Hypothèse

Nous prenons pour hypothèse que la donation de ***** \$ est une donation qui respecte les conditions prévues aux articles 1806 et suivants du *Code civil du Québec*.

Question 1

Dans la lettre d'interprétation 05-010512², la transaction s'est qualifiée de donation avec charge puisque la JVM de l'immeuble dépassait de façon manifeste la valeur de la charge. Considérant qu'il y a un écart entre la JVM du bien transféré et le montant payé par les Acquéreurs, peut-on qualifier la donation de donation rémunératoire ou de donation avec charge selon l'acte de vente de l'Immeuble?

¹ RLRQ, c. D-15.1.

² Revenu Québec, Lettre d'interprétation 05-010512, « Donation d'un immeuble avec charge », 14 mars 2006.

Réponse 1

La donation rémunératoire et la donation à charge ne sont pas définies dans le *Code civil du Québec*.

Selon la jurisprudence, la donation rémunératoire se définit comme étant une donation « consentie en reconnaissance de services rendus par le donataire au donateur »³. Quant à la donation à charge, il s'agit d'une donation à l'égard de laquelle le donateur impose une obligation au donataire⁴.

Cela étant, dans la lettre d'interprétation 05-010512, nous avons conclu que la transaction se qualifiait de donation puisque la JVM de l'immeuble en cause, qui était de 600 000 \$, dépassait la valeur de la charge imposée par le donateur au donataire, qui consistait à rembourser le solde d'un prêt hypothécaire de 250 000 \$ à l'acquit des donateurs⁵. Notons que la donation de l'immeuble se qualifiait en outre de donation à charge en raison de cette obligation assumée par le donataire en raison de la donation.

En l'espèce, rien n'indique que la somme de ***** \$, dont le Vendeur a fait donation aux Acquéreurs, a été consentie en reconnaissance de services rendus par ceux-ci. De plus, l'acte de vente comprend une mention selon laquelle la donation est faite sans aucune charge, et il n'y a effectivement aucun article de l'acte de vente qui prévoit qu'une charge doit être assumée par les Acquéreurs en raison de la donation. En conséquence, la donation de la somme de ***** \$ est une donation qui n'est ni rémunératoire, ni assortie d'une charge.

Question 2

S'il s'agit d'une vente entre personnes non liées, quel sera le prix de vente de l'Immeuble pour le Vendeur pour le calcul du gain en capital ou d'une éventuelle récupération d'amortissement? Est-ce le prix convenu dans l'acte de vente, qui est de ***** \$, ou le prix réellement reçu, qui est de ***** \$?

³ *Messier c. Béique*, [1929] R.C.S. 19, p. 27, cité dans *Québec (Procureur général) c. Knowles*, 2015 QCCS 2783, par. 58.

⁴ Centre Paul-André Crépeau de droit privé et comparé, Dictionnaires de droit privé en ligne, Montréal, Université McGill, 2014, en ligne : <https://nimbus.mcgill.ca/pld-ddp/dictionary/search>.

⁵ L'article 1810 du *Code civil du Québec* prévoit que la donation rémunératoire ou la donation avec charge ne vaut donation que pour ce qui excède la valeur de la rémunération ou de la charge.

Réponse 2

En l'espèce, la donation est une donation d'une somme d'argent et non une donation d'une partie de l'Immeuble. Cela étant, nous sommes d'avis que la transaction immobilière est une vente puisque le Vendeur transfère la propriété de l'Immeuble aux Acquéreurs, moyennant un prix en argent que les Acquéreurs s'engagent à payer⁶.

De plus, nous sommes d'avis qu'il n'y a pas d'écart entre la JVM de l'Immeuble et le prix payé par les Acquéreurs.

En effet, le prix de vente indiqué dans la promesse d'achat et l'acte de vente est de ***** \$. C'est également ce que prévoit ***** de l'acte de vente qui établit que le montant de la contrepartie pour le transfert de l'Immeuble et le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, en vertu de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, est de ***** \$. La donation en argent de ***** \$ n'a ainsi pas pour effet de réduire le prix de vente en soi.

En conséquence, à moins d'indices suggérant un trompe-l'œil, nous sommes d'avis que le prix de vente de l'Immeuble correspond au montant convenu entre le Vendeur et les Acquéreurs, en l'occurrence ***** \$, et que ce montant doit être utilisé pour calculer le gain en capital et la récupération d'amortissement du Vendeur⁷.

Enfin, tel que vous le mentionnez, les Acquéreurs et le Vendeur ne sont pas des personnes liées *****⁸. Concernant l'existence d'un lien de dépendance en application du paragraphe *c* de l'article 18 de la LI, nous ne disposons pas de suffisamment de faits pour nous prononcer à cet égard⁹. Notons néanmoins que l'existence d'un tel lien de dépendance ne devrait pas avoir d'impact sur le produit d'aliénation de l'Immeuble dans les circonstances, qui correspond déjà, à notre avis, à la JVM de l'Immeuble.

Question 3

Quel est le prix de base rajusté (« PBR ») de l'Immeuble pour les Acquéreurs?

⁶ Conformément à l'article 1708 du *Code civil du Québec*. Voir également, entre autres, ***** de l'acte de vente.

⁷ Rappelons à ce propos que le droit fiscal est un droit accessoire au droit privé et qu'il ne fait qu'édicter les conséquences fiscales des relations juridiques qui gouvernent les parties. C'est pourquoi, à moins d'un trompe-l'œil, les rapports juridiques établis par les contribuables doivent être respectés en matière fiscale.

⁸ Voir, à ce propos, l'article 19 de la LI.

⁹ Concernant les critères permettant d'établir l'existence d'un lien de dépendance de fait, voir Agence du revenu du Canada, Folio de l'impôt sur le revenu S1-F5-C1, « Personnes liées et personnes sans lien de dépendance entre elles », par. 1.38 à 1.41.

Réponse 3

Comme il s'agit d'un immeuble locatif, nous présumons qu'il s'agit d'un bien amortissable. Le premier alinéa de l'article 252 de la LI prévoit que le PBR d'un bien à un moment donné, lorsque ce bien constitue un bien amortissable, est le coût en capital du bien à ce moment. En l'espèce, le coût en capital de l'Immeuble correspondrait à son coût d'acquisition, c'est-à-dire ***** \$.

Toutefois, s'il est établi que le Vendeur et les Acquéreurs ont un lien de dépendance suivant le paragraphe *c* de l'article 18 de la LI, le coût en capital de l'Immeuble pour les Acquéreurs serait réputé, en vertu du paragraphe *d.1* de l'article 99 de la LI, pour l'application des règles relatives à l'amortissement, correspondre à l'ensemble du coût en capital de l'Immeuble pour le Vendeur, immédiatement avant ce moment, et du gain en capital imposable réalisé par le Vendeur lors de la vente. Il est à noter que cette présomption ne s'applique pas pour déterminer le gain en capital réalisé lors d'une aliénation ultérieure par les Acquéreurs.

Enfin, nous estimons que les règles relatives aux remises de dettes trouvent application en l'espèce. Sommairement, pour que les règles relatives aux remises de dettes s'appliquent, il doit notamment y avoir, à l'égard d'une « dette commerciale » d'un débiteur, un « montant remis », ce qui est entre autres le cas lorsque le montant payé pour régler la dette est inférieur au « principal » de la dette¹⁰. Le coût en capital de l'Immeuble pour les Acquéreurs pourrait notamment être réduit suivant ces règles¹¹.

Plus précisément, une « dette commerciale » comprend notamment une « dette obligataire commerciale », qui est une dette contractée par un débiteur sur laquelle un montant au titre d'intérêts serait déductible dans le calcul du revenu du débiteur, sans tenir compte de certaines règles particulières de la LI, ou serait déductible si de tels intérêts avaient été payés ou payables en vertu d'une obligation légale¹².

¹⁰ Voir la définition de l'expression « montant remis » prévue à l'article 485 de la LI. L'expression « principal », défini à l'article 1 de la LI signifie, relativement à une obligation de payer un montant, le montant maximal ou le montant global maximal, selon le cas, payable, d'après les conditions de l'obligation ou de toute entente y afférente, au titre de l'obligation par celui qui l'a émise, autrement qu'à titre d'intérêt ou de prime que verserait l'émetteur s'il exerçait son droit de racheter l'obligation avant son échéance. Dans le cas présent, le principal de la dette est de ***** \$.

¹¹ En vertu de l'article 485.6 de la LI.

¹² Ces expressions sont définies à l'article 485 de la LI.

Dans le cas nous occupant, la dette des Acquéreurs envers le Vendeur a été contractée pour l'acquisition d'un immeuble locatif duquel les Acquéreurs tireront un revenu. De ce fait, le montant des intérêts se rapportant à la partie de la dette contractée pour tirer un revenu locatif aurait été déductible dans le calcul de leur revenu si un tel montant d'intérêt avait été payable¹³. Il s'agit donc d'une dette se qualifiant de dette obligataire commerciale et incidemment de dette commerciale telles que définies à l'article 485 de la LI.

Quant au « montant remis » à l'égard de la dette commerciale, l'article 485 de la LI prévoit, entre autres, qu'il y a un montant remis lorsque le montant payé en règlement du principal de la dette est moindre que le principal de la dette.

À ce propos, l'Agence du revenu du Canada a conclu que le don d'un billet à demande par un parent à son enfant, alors que cet enfant était le débiteur du billet à demande, a entraîné un règlement de la dette pour un montant inférieur au principal en raison de la donation¹⁴. Les règles relatives à la remise de dette se sont ainsi appliquées.

Dans le cas présent, nous sommes d'avis que le montant payé en règlement de la dette est moindre que le principal de celle-ci en raison de la donation. Selon les faits dont nous disposons, corroborés par la promesse d'achat et l'acte notarié, le montant remis correspond à la différence entre le principal de la dette, qui est de ***** \$, et le montant payé en règlement du principal de la dette, qui est de ***** \$, pour un montant remis de ***** \$ équivalant à la donation d'une partie du prix de vente par le Vendeur.

En vertu du paragraphe *c* du premier alinéa de l'article 485.3 de la LI, le montant remis doit être appliqué en réduction de certains attributs fiscaux du débiteur selon un ordre préétabli. Il doit d'abord être appliqué en réduction des pertes autres qu'en capital¹⁵, puis en réduction des pertes en capital des Acquéreurs¹⁶ et ensuite en réduction du coût en capital d'un bien amortissable appartenant au débiteur et de la partie non amortie du coût en capital, pour le débiteur, des biens amortissables de la catégorie prescrite comprenant ce bien¹⁷. Il est donc possible que les Acquéreurs aient à réduire le coût en capital de l'Immeuble de la totalité ou d'une partie du montant remis de ***** \$.

¹³ Article 160 de la LI; Agence du revenu du Canada, Interprétation technique 2010-0362101E5, « Déductibilité des intérêts », 28 avril 2010; Agence du revenu du Canada, Interprétation technique 2012-0432831E5, « Dépenses – immeuble locatif », 26 novembre 2012.

¹⁴ Agence du revenu du Canada, Interprétation technique 2012-0433941E5, « *Section 80 of the Act* », 13 novembre 2012.

¹⁵ Conformément à l'article 485.4 de la LI.

¹⁶ Conformément à l'article 485.5 de la LI.

¹⁷ Conformément à l'article 485.6 de la LI.