



NOTE

DESTINATAIRE: XXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

EXPÉDITRICE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Service de l'interprétation relative aux entreprises
Secteur 5-2-7

OBJET: Société de personnes et propriété d'immeubles
N/Réf.:99-0110835

DATE: **28** **avril** **2000**

En réponse à votre demande d'interprétation relativement à l'objet mentionné en rubrique, voici l'opinion du Service de l'interprétation relative aux entreprises.

LES FAITS

Le XXXXX, quatre contribuables ont conclu un contrat de société de personnes. L'objet de cette société est de faire affaires dans le commerce de la location d'un immeuble. Ces contribuables possédaient en propriété indivise l'immeuble avant la formation de cette société et ils ont convenu dans le contrat de société de le fournir à titre d'apport.

Le XXXXXX, untel, un des trois contribuables membres de la société (un associé s'étant retiré entre-temps) s'est retiré de celle-ci et le XXXXXX de la même année, un contrat de vente est intervenu entre untel et les deux autres contribuables afin d'enregistrer un acte de cession du tiers indivis de l'immeuble en faveur de ces derniers. Cette cession a été faite en considération d'un montant de XXXXX dollars.

À l'égard de ces transactions, untel a réclamé dans le calcul de son revenu en XXXX une perte finale relative à l'aliénation de l'immeuble et une perte en capital sur l'aliénation de sa participation dans la société.

PROBLÉMATIQUE

Eu égard aux faits soumis, vous nous demandez de nous prononcer sur :

- la possession de l'immeuble par la société de personnes ou par les contribuables en propriété indivise ;
- l'aliénation de l'immeuble et de la participation de untel dans la société de personnes.

OPINION

Possession de l'immeuble

À l'égard de la première question, avant la formation de la société les quatre contribuables détenaient l'immeuble en propriété indivise. Ainsi, afin de déterminer qui possède l'immeuble depuis la création de la société, il y a lieu d'établir s'il y a eu un transfert de la propriété de l'immeuble par les contribuables en faveur de la société. Or, l'article X du contrat de société mentionne que chacun des associés apportent dans la société l'immeuble dont ils sont tous les quatre propriétaires à part égale et l'article X quant à lui, mentionne que tous les avoirs de la société serviront les buts poursuivis par ladite société et ils deviendront automatiquement la propriété exclusive de la société. Par conséquent, ces dispositions au contrat sont suffisantes pour conclure qu'il y a eu un transfert de la propriété de l'immeuble en faveur de la société. Par ailleurs, le fait que l'immeuble soit inscrit comme un actif dans les états financiers de la société confirme l'intention des contribuables de transférer l'immeuble dans la société. Ainsi, une fois l'apport fait, l'immeuble fait partie du patrimoine de la société de personnes.

Aliénation de l'immeuble et de la participation dans la société de personnes

Concernant la deuxième question, untel a réclamé une perte finale à l'égard de l'aliénation de l'immeuble car le contrat de vente intervenu le XXXXX mentionne une cession du tiers indivis de l'immeuble en faveur des deux contribuables toujours membres de la société. Or, dans le même contrat de vente il est mentionné à l'article X qu'aucun acte de cession n'a été enregistré sur l'immeuble appartenant à ladite société et il est nécessaire pour les parties que ce soit fait. Ainsi, à la lecture de ces dispositions, nous

pouvons constater que cet acte de cession ne sert qu'aux fins de la publicité des droits. En effet, cet acte de cession était nécessaire car l'immeuble était enregistré au bureau de la publicité des droits au nom des membres de la société et comme untel s'est retiré de la société il doit y avoir un transfert de l'enregistrement en faveur des associés qui sont toujours membres de la société. Par conséquent, cet acte de cession ne confirme pas en soi qu'il y a eu ou non une aliénation de l'immeuble. Comme nous avons conclu à l'égard de la première question que l'immeuble appartient à la société, pour qu'il y ait aliénation de l'immeuble, la société doit nécessairement l'aliéner. Or, le retrait de untel de la société n'entraîne pas une aliénation de l'immeuble par cette dernière car elle continue à être exploitée par les associés qui sont encore membres de la société. En effet le retrait d'un associé ne met pas fin à la société. Par conséquent, untel ne peut réclamer une perte finale à l'égard de l'immeuble. Par contre, le retrait de untel de la société entraîne pour lui une aliénation de sa participation dans la société. En conséquence, le montant reçu par untel constitue pour lui, le produit de l'aliénation de sa participation dans la société.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Service de l'interprétation relative aux entreprises

Direction des lois sur les impôts et de l'accès à l'information