

Impôts

IMP. 12-2/R3
Publication :

Établissement d'une société locatrice d'un immeuble situé au Québec
31 mars 2021

Renvoi(s) : Loi sur les impôts (RLRQ, c. I-3), articles 12, 22, 27 et 771
Règlement sur les impôts (RLRQ, c. I-3, r. 1), articles 771R4, 771R7, 771R42
et 771R43

Cette version du bulletin d'interprétation IMP. 12-2 remplace celle du 31 août 2005. Le bulletin a fait l'objet d'une révision en vue d'assurer sa pertinence et son actualité. Une section concernant le calcul de la proportion des affaires faites au Québec a été ajoutée.

Ce bulletin a pour but de préciser à quel titre une société locatrice d'un immeuble situé au Québec peut être considérée comme ayant un établissement au Québec.

APPLICATION DE LA LOI

1. L'établissement d'un contribuable signifie, conformément au premier alinéa de l'article 12 de la Loi sur les impôts (LI), un lieu fixe où il exerce son entreprise ou, à défaut, l'endroit principal où il exerce son entreprise. À cet égard, voir la version en vigueur du bulletin IMP. 12-1.
2. Pour les années d'imposition se terminant après le 14 mai 1992, le deuxième alinéa de l'article 12 de la LI prévoit que, sans restreindre la portée du premier alinéa, une société a un établissement dans chaque province du Canada où est situé un immeuble dont elle est propriétaire et qui est utilisé principalement aux fins de gagner ou de produire un revenu brut qui constitue un loyer. Une province du Canada comprend notamment les Territoires du Nord-Ouest, le territoire du Yukon et le territoire du Nunavut (article 1 « province » de la LI).
3. Le premier alinéa de l'article 22 de la LI prévoit que toute personne qui est une société ayant un établissement au Québec à un moment quelconque d'une année d'imposition doit payer un impôt sur son revenu imposable pour cette année d'imposition.
4. Par ailleurs, le premier alinéa de l'article 27 de la LI précise que toute société qui n'est pas visée à l'article 22 de la LI, ne réside pas au Canada et aliène dans une année d'imposition un bien québécois imposable doit payer un impôt au taux établi au paragraphe 1 de l'article 771 de la LI sur les montants décrits aux paragraphes *d*, *e*, *f*, *h* et *l* de l'article 1089 de la LI qui lui sont applicables et sur l'excédent de l'ensemble de ses gains en capital imposables sur l'ensemble de

ses pertes en capital admissibles provenant de l'aliénation d'un tel bien. L'expression « un tel bien » vise un bien québécois imposable. D'autre part, un immeuble situé au Québec ou un droit dans celui-ci est un bien québécois imposable en vertu du paragraphe a de l'article 1094 de la LI.

INTERPRÉTATION

Premier alinéa de l'article 12 de la LI

5. En vertu du premier alinéa de l'article 12 de la LI, une société ayant pour seule activité la location d'un immeuble situé au Québec qu'elle loue en vertu d'un bail à long terme à un locataire exerce une entreprise puisque cette activité constitue son entreprise, et ce, même dans le cas où le bail restreint les responsabilités de la société en tant que locateur et que le locataire s'engage à payer tous les frais relatifs à l'exploitation de l'immeuble, tels les réparations, taxes et assurances.

Deuxième alinéa de l'article 12 de la LI

6. En vertu du deuxième alinéa de l'article 12 de la LI, lorsque la location d'un immeuble situé au Québec ne constitue pas la principale activité d'une société, cette société aura un établissement au Québec si elle est propriétaire de l'immeuble et que cet immeuble est utilisé principalement aux fins de gagner ou de produire un revenu brut qui constitue un loyer.

7. Le mot « principalement » signifie « surtout » ou « avant tout » et exprime donc une prépondérance qui, traduite en terme de pourcentage, s'entend de « plus de 50 % ».

8. La notion d'« utilisation » que comporte le deuxième alinéa de l'article 12 de la LI traduit l'emploi qu'on fait d'une chose et s'oppose donc à la simple vocation que peut avoir la chose ou encore aux simples motifs pour lesquels la chose a été acquise. Par exemple, un immeuble locatif laissé vacant, ou encore un immeuble qu'un contribuable acquiert dans l'unique but de le louer, ne constitue pas, à ce stade, un bien utilisé principalement aux fins de gagner ou de produire un revenu brut qui constitue un loyer.

9. Si le bien a été utilisé, il faudra déterminer s'il l'a principalement été aux fins de gagner ou de produire un revenu brut qui constitue un loyer. Ainsi, l'expression « utilisé principalement » commande que l'utilisation donnée de l'immeuble l'emporte sur toutes les autres utilisations.

10. Finalement, par l'expression « revenu brut qui constitue un loyer », il faut simplement entendre le « revenu brut tiré d'un contrat de location » et non d'un autre type de contrat, et il n'importe nullement que ce revenu brut soit qualifié au plan fiscal de « revenu brut provenant d'une entreprise ou de biens » ou encore de « revenu brut provenant d'une entreprise admissible ».

CALCUL DE LA PROPORTION DES AFFAIRES FAITES AU QUÉBEC

11. Lorsqu'une société visée à l'article 22 de la LI a un établissement en dehors du Québec, l'impôt qu'elle aurait à payer par ailleurs sur son revenu imposable est pondéré en fonction de la proportion de ses affaires faites au Québec sur l'ensemble de ses affaires faites au Canada ou au Québec et ailleurs, afin de tenir compte des activités de la société reliées aux établissements qu'elle a en dehors du Québec (deuxième alinéa de l'article 27 de la LI et paragraphe 2 de l'article 771 de la LI).

12. Par ailleurs, la réglementation relative à la détermination de la proportion des affaires prévoit des règles particulières lorsqu'une société est qualifiée de « société étrangère ». Ces règles prévoient que la proportion des affaires pour une société étrangère se calcule en ne tenant compte que des affaires attribuables à ses établissements au Canada comme si l'entreprise que la société exerce au Canada était une entreprise distincte exercée par une personne distincte (articles 771R42 et 771R43 du Règlement sur les impôts (RI)).

13. La formule générale de calcul de la proportion des affaires d'une société pour une année d'imposition est égale à la moitié de l'ensemble de la proportion représentée par le rapport entre son revenu brut pour l'année raisonnablement attribuable à un établissement situé au Québec et la totalité de son revenu brut pour l'année et de la proportion représentée par le rapport entre les traitements et salaires versés dans l'année aux employés de son établissement situé au Québec et la totalité des salaires et traitements versés dans l'année. À cet égard, l'article 771R7 du RI précise que le revenu brut ne comprend pas notamment les loyers pour des biens non utilisés dans la principale activité de la société.