

Impôts

IMP. 422-1/R1
Publication :

Aliénation d'un immeuble pour une contrepartie insuffisante
31 mars 2008

Renvoi(s) : Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), articles 111, 422 et 424

Cette version du bulletin d'interprétation IMP. 422-1 annule et remplace celle du 30 novembre 1987. Le bulletin a été révisé principalement pour en étendre le contenu aux donations avec charge. Des modifications de forme et de concordance ont par ailleurs été apportées pour assurer la précision technique.

Ce bulletin donne l'interprétation du ministère du Revenu du Québec dans le cas où un contribuable aliène un immeuble pour une contrepartie insuffisante en faveur d'une personne avec laquelle il a, ou non, un lien de dépendance.

APPLICATION DE LA LOI

GÉNÉRALITÉS

1. L'aliénation d'un immeuble pour une contrepartie insuffisante par un contribuable à une personne avec laquelle il a un lien de dépendance entraîne l'application de l'article 422 de la Loi sur les impôts (LI). Il en est de même lorsqu'une telle aliénation constitue une donation, et ce, même si les parties n'ont pas entre elles un lien de dépendance.
2. L'aliénation d'un immeuble pour une contrepartie insuffisante peut être considérée comme une donation ou une vente. L'analyse des faits de chaque cas (notamment la valeur de l'immeuble et de la contrepartie payée et l'intention des parties) permet de déterminer s'il s'agit d'une donation ou d'une vente. Le mot « donation » n'étant pas défini dans la LI, il doit donc être pris dans son acception usuelle. À cet égard, la donation est définie à l'article 1806 du Code civil du Québec comme étant un contrat par lequel une personne, le donateur, transfère la propriété d'un bien à titre gratuit à une autre personne, le donataire. Une donation implique la présence d'une intention libérale (*animus donandi*) de la part du donateur, c'est à dire la volonté arrêtée d'avantager le donataire sans contrepartie en retour, ou pour une contrepartie insuffisante impliquant un appauvrissement du donateur. Une telle intention libérale n'existe pas dans le cas d'une vente.

DONATION AVEC CHARGE

3. Le Code civil du Québec prévoit plusieurs types de donations, telles les donations indirectes, les donations déguisées, les donations rémunératoires et les donations avec charge. En ce qui concerne ces dernières, l'article 1810 du Code civil du Québec confirme qu'une donation ne perd pas son caractère de gratuité uniquement parce qu'elle comporte certaines charges pour le donataire. En effet, l'intention libérale peut être présente lorsque la valeur du bien donné dépasse de façon manifeste la valeur de la charge et qu'il y a conséquemment un appauvrissement du donateur en faveur du donataire.

4. L'article 422 de la LI ne fait pas de distinction entre une donation avec charge et une donation qui ne comporte pas charge, de sorte qu'il s'applique indistinctement à l'une comme à l'autre. Ainsi, dans la situation où un contribuable donne un immeuble ayant une juste valeur marchande de 200 000 \$ au moment de la donation, à charge par le donataire de payer le solde du prêt hypothécaire au montant de 100 000 \$, le produit de l'aliénation pour le donateur sera réputé, en vertu du paragraphe c de l'article 422 de la LI, être égal à 200 000 \$, et le coût d'acquisition de l'immeuble pour le donataire sera réputé, en vertu du paragraphe a de l'article 422 de la LI, être égal à 200 000 \$.

ALIÉNATION POUR UN DOLLAR

5. Lorsqu'il est dit dans un acte de vente que le prix du bien transféré est de un dollar (1 \$), le montant indiqué est purement symbolique et il y a alors tout lieu de croire que l'on est en présence d'une donation et non d'un acte à titre onéreux. Par ailleurs, il peut s'agir d'une véritable vente lorsqu'il est mentionné que le prix est de un dollar (1 \$) et autres bonnes et valables considérations. Dans ce cas, il ne s'agit pas nécessairement d'une donation, mais peut-être d'une vente où le prix n'est pas divulgué.

Don

6. Lorsqu'un contribuable aliène un immeuble pour un dollar (1 \$) en faveur d'une personne avec laquelle il a, ou non, un lien de dépendance et que l'aliénation est en fait une donation, l'aliénation et l'acquisition du bien sont réputées, en vertu des paragraphes a et c de l'article 422 de la LI, être faites à la juste valeur marchande de ce bien au moment de l'acquisition ou de l'aliénation.

Vente

7. Lorsqu'un contribuable aliène un immeuble pour un dollar (1 \$) et autres bonnes et valables considérations en faveur d'une personne avec laquelle il a un lien de dépendance et que l'aliénation est en fait une vente, il faut déterminer la valeur de la contrepartie payée par l'acquéreur. Lorsque la contrepartie s'avère inférieure à la juste valeur marchande de l'immeuble, le produit de l'aliénation du bien pour le vendeur est réputé, en vertu du paragraphe c de l'article 422 de la LI, être égal à la juste valeur marchande de l'immeuble au moment de l'aliénation, et le coût d'acquisition de l'immeuble pour l'acquéreur est égal au montant payé par ce dernier. À l'inverse, si la contrepartie payée par l'acquéreur s'avérait supérieure à la juste valeur marchande de l'immeuble, le produit de l'aliénation du bien pour le vendeur serait égal à la

contrepartie qu'il a reçue, et le coût d'acquisition de l'immeuble pour l'acquéreur serait réputé, en vertu du paragraphe *b* de l'article 422 de la LI, être égal à la juste valeur marchande de l'immeuble au moment de l'acquisition.

8. Lorsqu'un contribuable aliène un immeuble pour un dollar (1 \$) et autres bonnes et valables considérations en faveur d'une personne avec laquelle il n'a aucun lien de dépendance et que l'aliénation est une vente, le produit de l'aliénation de l'immeuble pour le vendeur est égal à la contrepartie qu'il reçoit, et le coût d'acquisition du bien pour l'acquéreur est égal à la contrepartie qu'il paye pour ce bien.

CONSÉQUENCES FISCALES

9. L'aliénation d'un immeuble pour une contrepartie insuffisante peut entraîner diverses conséquences fiscales. À titre d'exemple, le cédant peut réaliser un gain en capital si le produit de l'aliénation du bien est supérieur au prix de base rajusté du bien aliéné; si le bien aliéné est un bien amortissable, un montant peut être inclus dans le calcul du revenu du cédant, à titre de récupération d'amortissement, si le moindre du produit de l'aliénation ou du coût en capital du bien aliéné excède la partie non amortie du coût en capital des biens de la catégorie dans laquelle le bien est inclus. En outre, si le cédant est une société et que l'acquéreur est un actionnaire de cette société, le produit de l'aliénation pour la société peut être réputé égal à la juste valeur marchande de l'immeuble en vertu du paragraphe 1 de l'article 424 de la LI, bien que les parties n'aient pas entre elles un lien de dépendance; quant à l'actionnaire, il peut avoir à inclure un avantage dans le calcul de son revenu en vertu de l'article 111 de la LI (à cet égard, voir la version en vigueur du bulletin d'interprétation IMP. 111-1).