



Gilles Berger  
CPA, CA, associé

### VENTE D'UN BÂTIMENT UTILISÉ À DES FINS D'ENTREPRISE OU DE LOCATION – REFUS POSSIBLE DE LA PERTE FINALE

Si vous possédez un bâtiment et un fonds de terre dans le but d'en tirer un revenu – dans le cadre de l'exploitation de votre entreprise ou grâce à sa location, par exemple – vous demanderez souvent une déduction pour amortissement (« DPA ») à l'égard du bâtiment. La DPA, qui est l'amortissement permis aux fins de l'impôt sur le revenu, diffère de l'amortissement comptable.

La DPA réduit le solde de la catégorie d'amortissement fiscal du bâtiment, ce que l'on appelle la fraction non amortie du coût en capital (« FNACC »). Si vous vendez plus tard le bâtiment pour un montant supérieur à la FNACC, vous aurez une récupération d'amortissement, qui est entièrement incluse dans votre revenu. (Si vous vendez le bâtiment pour un prix supérieur à son coût d'origine, vous aurez en outre un gain en capital.) En revanche, si vous vendez le bâtiment pour un prix inférieur à la FNACC, vous pourrez avoir une perte finale, qui est entièrement déductible de votre revenu.

Pour sa part, le *fonds de terre* n'est pas un bien amortissable. Si vous vendez le fonds de terre à profit, seulement la moitié du gain est incluse dans votre revenu à titre de gain en capital imposable (à moins que vous l'ayez acheté avec l'intention de le revendre, auquel cas le profit serait entièrement inclus à titre de revenu d'une entreprise).

Une règle spéciale de la *Loi de l'impôt* sur le revenu (LIR) (paragraphe 13(21.1)) prévoit que si vous vendez le bâtiment et le fonds de terre et que vous réalisez un gain en capital sur le fonds de terre

et une perte finale sur le bâtiment, vous devez réaffecter une partie du produit du fonds de terre vers le bâtiment. Essentiellement, le produit de la vente du fonds de terre, à hauteur du gain réalisé sur le fonds de terre, doit être réaffecté au bâtiment afin de réduire la perte finale.

#### Exemple

Vous vendez un bâtiment et un fonds de terre utilisés dans votre entreprise. Votre coût du fonds de terre était de 200 000 \$, et votre coût du bâtiment aussi de 200 000 \$. La FNACC du bâtiment (seul bien de la catégorie) était de 150 000 \$. Vous vendez les deux pour un montant global de 500 000 \$ – réparti dans le contrat d'achat-vente à raison de 400 000 \$ pour le fonds de terre et de 100 000 \$ pour le bâtiment.

Si ce n'était du paragraphe 13(21.1), vous auriez un gain de 200 000 \$ sur le fonds de terre (imposé pour la moitié) et une perte finale de 50 000 \$ sur le bâtiment (entièrement déductible). Cependant, le paragraphe 13(21.1), vous oblige à réaffecter 50 000 \$ du produit du fonds de terre au bâtiment.

Votre produit de la vente du fonds de terre sera donc ramené à 350 000 \$, ce qui donnera lieu à un gain en capital de 150 000 \$ et un gain en capital imposable de 75 000 \$ (à inclure dans le revenu) pour le fonds de terre. Le produit de la vente du bâtiment sera de 150 000 \$, ce qui donnera lieu à une perte finale nulle.

S'il n'y a pas de perte finale avant la réaffectation du produit, la règle ne s'applique pas.

# DIVIDENDES INTERSOCIÉTÉS CANADIENS

## RÈGLE GÉNÉRALE

Une société canadienne (la « société bénéficiaire ») qui reçoit un dividende d'une autre société canadienne (la « société payeuse ») doit inclure le dividende dans son revenu. Toutefois, elle a droit à une déduction compensatoire dans le calcul de son revenu imposable, de telle sorte que, normalement, le dividende n'est pas assujéti à l'impôt entre les mains de la société bénéficiaire (sous réserve des commentaires ci-dessous concernant l'impôt de la partie IV).

Le droit de la société bénéficiaire à la déduction compensatoire tient au fait que la société payeuse verse normalement le dividende sur son revenu après impôt. Si la bénéficiaire était elle aussi assujéti à l'impôt sur le dividende, il en résulterait une double imposition. Et, dans une situation de superposition de sociétés (la société payeuse étant, par exemple, un actionnaire d'une autre société qui est elle-même un actionnaire d'une autre société), il pourrait y avoir triple ou quadruple imposition, voire davantage, au fur et à mesure du versement du dividende d'une société à l'autre de la chaîne.

La déduction compensatoire dans le calcul du revenu imposable signifie, en général, que le dividende peut faire son chemin en franchise d'impôt à travers la chaîne. (Des exceptions sont prévues pour les dividendes sur certaines actions privilégiées et autres instruments financiers créés pour tirer profit de ces règles, mais elles ont en général une application limitée.) C'est lorsque le dividende est versé à un particulier actionnaire qu'il est inclus dans le revenu de ce dernier.

## IMPÔT REMBOURSABLE SPÉCIAL

Dans certains cas, toutefois, une société « privée » bénéficiaire sera assujéti à un impôt fédéral remboursable spécial en vertu de la partie IV de la LIR (dit l'« impôt de la partie IV »). Cet impôt est payable sur les dividendes reçus de sociétés payeuses auxquelles la société bénéficiaire n'est pas « rattachée ». En général, la société bénéficiaire et la société payeuse ne sont pas « rattachées » si la bénéficiaire détient 10 % ou moins des actions de la société payeuse, sur la base à la fois des droits de vote et de la juste valeur marchande.

L'impôt de la partie IV fait en sorte qu'il est moins intéressant pour vous de détenir vos placements en actions dans une société privée. Ainsi, en l'absence de l'impôt de la partie IV, vous pourriez détenir vos actions cotées dans une société privée, qui pourrait recevoir des dividendes sur ces actions en franchise d'impôt, comme il a été expliqué ci-dessus. Même si vous deviez être assujéti à l'impôt lorsque la société vous versera un dividende, cet impôt serait reporté dans la mesure où l'argent aurait été laissé dans votre société. L'impôt de la partie IV annule l'avantage potentiel du report d'impôt.

L'impôt de la partie IV pour la société bénéficiaire correspond à 38  $\frac{1}{3}$  % des dividendes reçus de la société payeuse (pour les années d'imposition se terminant avant 2016, le taux était de 33  $\frac{1}{3}$  %). L'impôt, qui devient un élément de l'« impôt en main remboursable au titre de dividendes » est remboursable à la société lorsque celle-ci verse un dividende à ses propres actionnaires, à un taux correspondant à 38  $\frac{1}{3}$  % du dividende.

## Exemple

Dans l'année 1, une société privée bénéficiaire reçoit un dividende de 100 000 \$ d'une société payeuse non rattachée (par exemple, une société à actionnariat étendu dans laquelle elle détient une participation). Elle est assujéti à un impôt de la partie IV de 38 333 \$. Cependant, si elle verse un dividende de 100 000 \$ à ses actionnaires, elle obtiendra un remboursement de 38 333 \$, ce qui signifie que son impôt net à payer en vertu de la partie IV sera nul pour l'année.

Si la société bénéficiaire ne verse pas de dividende dans l'année 1, elle n'obtiendra pas de remboursement pour cette année. Le montant de 38 333 \$ sera toutefois reporté sur l'année suivante comme élément de l'« impôt en main remboursable au titre de dividendes » de la bénéficiaire. Par conséquent, si la société bénéficiaire versait un dividende dans l'année 2, elle obtiendrait un remboursement égal à 38  $\frac{1}{3}$  % du dividende de l'année 2, à concurrence d'un maximum de 38 333 \$ (en supposant qu'il n'y a aucune autre transaction).

Le plus souvent, une société bénéficiaire qui reçoit des dividendes d'une société payeuse à laquelle elle est *rattachée* n'est pas assujéti à l'impôt de la partie IV.

Les sociétés sont rattachées si la société bénéficiaire contrôle la société payeuse ou si elle détient plus de 10 % des actions de la société payeuse, sur la base des droits de vote et de la juste valeur marchande.

Cependant, si la société payeuse obtient elle-même un remboursement de l'impôt de la partie IV au moment où elle verse le dividende à la société bénéficiaire, l'impôt est régénéré dans les mains de la société bénéficiaire, dans une proportion égale au rapport entre les dividendes qu'elle reçoit et les dividendes totaux payés par la société payeuse.

### Exemple

Une société bénéficiaire privée reçoit un dividende de 100 000 \$ d'une société payeuse rattachée. Cette dernière a payé un total de 200 000 \$ en dividendes dans l'année. Suite au paiement des dividendes, la payeuse a demandé un remboursement de 40 000 \$ de l'impôt de la partie IV.

La moitié de ce remboursement, soit 20 000 \$ (la bénéficiaire ayant reçu la moitié des dividendes de 200 000 \$ versés), sera assujettie à l'impôt de la partie IV pour la bénéficiaire. Cependant, cet impôt sera remboursable à son tour, à un taux de 38 1/3 % des dividendes que la bénéficiaire verse à ses actionnaires (voir ci-dessus).

Enfin, plutôt que de demander un remboursement de l'impôt de la partie IV, la société bénéficiaire peut réduire son impôt à payer en vertu de la partie IV pour une année à raison de 38 1/3 % de ses pertes autres qu'en capital pour l'année, ou de 38 1/3 % de ses pertes autres qu'en capital reportées des 20 dernières années ou sur les trois années suivantes.

## PREMIER APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE D'UNE SOCIÉTÉ EXPLOITANT UNE PETITE ENTREPRISE

En vertu de l'exonération cumulative des gains en capital, vous avez le droit de réaliser un montant donné de gains en capital en franchise d'impôt. Le montant des gains en capital exonéré possible sur des actions admissibles de petite entreprise (« AAPE ») est de 835 716 \$ en 2017 (417 858 \$ de gains en capital imposables) et il est indexé sur l'inflation chaque année.

Pour les biens agricoles et de pêche admissibles, le montant est de 1 M\$ de gains en capital (500 000 \$ de gains en capital imposables).

Les AAPE sont les actions de certains types de sociétés exploitant une petite entreprise. Les critères suivants doivent notamment être réunis : 1) la société doit être une société privée sous contrôle canadien; 2) au moment de la disposition des actions, 90 % ou plus des actifs de la société doivent être des actifs utilisés principalement dans une entreprise exploitée activement principalement au Canada, des actions ou des titres d'emprunt de sociétés exploitant une petite entreprise, ou une combinaison des deux; et 3) vous devez normalement détenir les actions pendant au moins deux ans.

De toute évidence, une société privée sous contrôle canadien ne peut être une société « publique ». Qu'arrive-t-il alors si vous détenez des AAPE et que la société fait un premier appel public à l'épargne? Les actions cessent d'être des AAPE et ne donnent donc plus droit à l'exonération des gains en capital.

Heureusement, vous pouvez vous prévaloir de l'exonération des gains en capital sur les gains en capital courus sur vos AAPE jusqu'au moment où la société fait son premier appel public à l'épargne. Vous pouvez choisir, en vertu de l'article 48.1 de la LIR, d'être réputé avoir vendu vos AAPE immédiatement avant ce moment pour un produit égal à tout montant se situant entre votre coût des actions et leur juste valeur marchande. Vous pouvez donc choisir de réaliser le plein gain couru ou une partie seulement de ce gain, selon le montant de l'exonération des gains en capital dont vous disposez. Vous serez réputé avoir acquis de nouveau les actions au même montant choisi.

### Exemple

Vous détenez des AAPE ayant un coût de 100 000 \$ et une juste valeur marchande de 900 000 \$. Il vous reste une exonération des gains en capital de 600 000 \$ (couvrant 300 000 \$ de gains en capital imposables).

Si vous faites un choix d'un montant de 700 000 \$, vous aurez un gain en capital de 600 000 \$, ce qui donnera lieu à un gain en capital imposable de 300 000 \$, qui sera libre d'impôt en raison de votre exonération (bien que l'impôt minimum de remplacement s'applique – ce qui doit être pris en considération à la lumière de toutes vos sources de revenus et déductions). Le coût de vos actions sera majoré pour être porté à 700 000 \$.

Le choix doit être soumis au plus tard à la date d'échéance de production de votre déclaration de revenus pour l'année. Vous pouvez le produire tardivement, avec deux années de retard au maximum après cette date, si vous payez une pénalité. Celle-ci correspond à 0,25 % de votre gain en capital, sous réserve d'un maximum de 100 \$ multiplié par le nombre de mois ou parties de mois de retard.

## ARTICLE 84.1 : LE PIÈGE DU DIVIDENDE RÉPUTÉ

Lorsque vous vendez des actions d'une société qui sont des immobilisations pour vous, tout gain qui en résulte est normalement considéré comme un gain en capital dont la moitié seulement est incluse dans votre revenu à titre de gain en capital imposable. De plus, si les actions sont des AAPE (voir ci-dessus), une partie ou la totalité du gain peut effectivement être exonérée de l'impôt grâce à l'exemption cumulative des gains en capital.

Cependant, la situation peut être différente si vous vendez les actions d'une société (la « société en cause ») à une autre société (l'« acheteur ») avec laquelle vous avez un lien de dépendance, de manière générale si l'acheteur contrôle à ce moment la société en cause ou détient plus de 10 % des actions de la société en cause sur la base de la juste valeur marchande et des droits de vote. Un acheteur ayant un lien de dépendance peut comprendre une société que vous contrôlez, une société que contrôle une personne liée (comme votre conjoint, votre enfant ou l'un de vos parents), entre autres.

Dans un tel cas, si vous recevez de l'acheteur une contrepartie autre qu'en actions en tant que contrepartie partielle ou entière de la vente des actions concernées, vous pouvez avoir un dividende réputé plutôt qu'un gain en capital. En général, vous aurez un dividende réputé dans la mesure où la juste valeur marchande de la contrepartie autre qu'en actions **est supérieure au capital versé** à l'égard des actions concernées que vous transférez. (D'autres calculs peuvent devoir être faits.) Le capital versé est la version fiscale du capital déclaré des actions – il est fondé sur le capital déclaré légal sous réserve de divers ajustements qui sont apportés aux fins de l'impôt sur le revenu pour rendre compte, en général, des montants après impôt payés lors de l'émission initiale des actions.

Cette règle du dividende réputé vous pose au moins deux problèmes potentiels. Premièrement, les taux

d'impôt marginaux s'appliquant aux dividendes sont généralement plus élevés que les taux d'impôt sur les gains en capital. Deuxièmement, le dividende réputé n'est pas admissible à l'exonération des gains en capital.

Même si vous avez un dividende réputé, la vente des actions concernées représente toujours une disposition aux fins des gains en capital. Pour éviter la double imposition, on soustrait le montant du dividende du produit de disposition aux fins des gains en capital.

### Exemple

Vous vendez des actions d'une société en cause à un acheteur que vous contrôlez. Les actions ont un prix de base rajusté pour vous et un capital versé de 10 000 \$ et une juste valeur marchande de 100 000 \$.

En contrepartie, vous recevez des actions de l'acheteur plus un billet de 100 000 \$. Le billet est la contrepartie autre qu'en actions.

Du fait de l'article 84.1, vous aurez un dividende réputé de 90 000 \$ (100 000 \$ – 10 000 \$). Vous aurez également une disposition des actions concernées aux fins des gains en capital, mais le produit de disposition sera ramené de 100 000 \$ à 10 000 \$. Par conséquent, dans cet exemple, il n'y a pas de gain en capital.

Si le prix de base rajusté est supérieur au capital versé des actions concernées, vous pourriez avoir une perte en capital de même qu'un dividende réputé. Cependant, la perte en capital ne pourra neutraliser l'inclusion du dividende, parce que des pertes en capital ne peuvent être déduites que de gains en capital.

## RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (REER)

La plupart des sommes retirées de votre régime enregistré d'épargne-retraite (« REER ») sont incluses dans votre revenu. Quelques exceptions sont toutefois prévues, l'une des plus importantes concernant le régime d'accession à la propriété (REER).

En vertu de ce régime, vous pouvez retirer jusqu'à 25 000 \$ de votre REER en franchise d'impôt aux fins d'acheter une habitation.



Si vous êtes marié ou conjoint de fait, votre conjoint peut également retirer 25 000 \$ de son REER en franchise d'impôt. Vous pouvez donc retirer ensemble un total de 50 000 \$.

Quelques conditions doivent être remplies. Premièrement, vous ne pouvez participer au régime que si vous et votre conjoint n'étiez pas propriétaire d'une habitation que vous occupiez dans la période commençant au début de la 4<sup>e</sup> année précédant le retrait et se terminant 31 jours avant le retrait. Par exemple, si vous souhaitez retirer un montant le 31 août 2017, ni vous ni votre conjoint ne devez avoir été propriétaire d'une habitation que vous occupiez entre le début de 2013 et la fin de juillet 2017. Cependant, vous pourriez acquérir votre habitation dans les 30 jours précédant le 31 août 2017 et procéder quand même au retrait.

Si vous êtes une personne handicapée (admissible au crédit d'impôt pour personnes handicapées (CIPH)) ou si vous acquérez l'habitation pour un proche qui est une personne handicapée (également admissible au CIPH), la période maximale de propriété de 4 ans ci-dessus ne s'applique pas. En d'autres termes, vous pouvez toujours retirer une somme en vertu du régime même si vous-même ou le proche qui est une personne handicapée étiez propriétaire d'une habitation dans la période de 4 ans précédant l'année du retrait. Cependant, il faut que la nouvelle habitation lui soit plus facile d'accès ou lui permette de s'y déplacer ou d'accomplir les tâches de la vie quotidienne plus facilement, ou encore lui permette de vivre dans un milieu qui est mieux adapté à ses besoins personnels et aux soins qu'elle requiert.

Vous devez par ailleurs acquérir l'habitation dans la période commençant 30 jours avant le retrait et se terminant le 30 septembre de l'année suivant le retrait. Par conséquent, dans l'exemple ci-dessus, vous pourriez acquérir l'habitation entre le 1 août 2017 et la fin de septembre 2018. Vous devez l'utiliser comme votre lieu principal de résidence dans l'année suivant l'acquisition.

Pour retirer les fonds en franchise d'impôt, vous devez remettre à l'émetteur de votre REER le formulaire T1036, « Régime d'accession à la propriété (RAP) – Demande de retirer des fonds d'un REER », qui indique l'emplacement de l'habitation et que vous occupez l'habitation ou avez l'intention de l'occuper dans l'année suivant son acquisition. De plus, vous devez avoir déjà conclu une entente pour l'achat ou la construction de l'habitation.

Le retrait d'une somme de votre REER en vertu du régime d'accession à la propriété est essentiellement un prêt sans intérêt que vous consent votre REER. Vous devez le rembourser en un maximum de 15 versements annuels. Le premier paiement est exigible dans la deuxième année d'imposition suivant le retrait, et il peut être effectué dans cette année d'imposition ou dans les 60 jours suivant la fin de l'année.

Dans la mesure où vous ne faites pas la totalité du remboursement exigé dans une année, le montant en souffrance est inclus dans votre revenu.

## QU'EN DISENT LES TRIBUNAUX?

### LE LAISSEZ-PASSER DE STATIONNEMENT D'UN EMPLOYÉ ÉTAIT UN AVANTAGE IMPOSABLE

Si un employeur paie pour le stationnement d'un employé sur son lieu de travail, ou près de celui-ci, le montant payé est normalement un avantage imposable pour l'employé. À cet égard, l'employeur doit déclarer le montant sur le feuillet T4 de l'employé.

De l'avis de l'Agence du revenu du Canada (« ARC »), il n'y a pas d'avantage imposable si le stationnement fourni est du type « premier arrivé » (« *scramble parking* »), ce qui s'entend en général d'un stationnement ouvert au public où le nombre de places disponibles est inférieur au nombre de laissez-passer délivrés. Par exemple, si 100 places de stationnement sont disponibles au cours de la journée et si plus de 100 employés ont des laissez-passer, cela constituera normalement un stationnement « premier arrivé » et il n'y aura pas d'avantage imposable.

Dans la récente décision *Smith*, le contribuable était agent de bord auprès d'une société aérienne canadienne. Il habitait Calgary et son employeur lui fournissait un laissez-passer gratuit qui lui permettait de se stationner près de l'aéroport de Calgary. Apparemment, il y avait beaucoup plus de places de stationnement disponibles que le nombre de laissez-passer délivrés; il ne s'agissait donc pas d'un stationnement « premier arrivé ». L'ARC a adressé un avis de cotisation au contribuable, incluant dans son revenu le montant payé par l'employeur pour son laissez-passer.

Le contribuable a fait valoir que le laissez-passer ne constituait pas un avantage imposable, invoquant le fait que la société aérienne exigeait des agents de bord qu'ils soient « constants et souples » et que les agents de bord pouvaient être appelés à se rendre au travail dans un court délai.

Il a affirmé, essentiellement, que le laissez-passer était plutôt un avantage pour la société aérienne parce que les agents de bord étaient plus susceptibles de se présenter au travail de façon ponctuelle.

En appel, la Cour canadienne de l'impôt (CCI) a maintenu l'avis de cotisation. La Cour a concédé que la société aérienne avait peut-être bénéficié des laissez-passer dans une certaine mesure. Cependant, elle a conclu en outre que [traduction non officielle] « la preuve n'a pas démontré que les agents de bord qui se rendaient à l'aéroport de Calgary avec leur propre voiture étaient plus constants et souples que ceux utilisant d'autres moyens de transport ».

Par conséquent, le laissez-passer profitait davantage à l'employé qu'à l'employeur, et il constituait un avantage imposable pour l'employé.

---

Le présent bulletin résume les faits nouveaux survenus en fiscalité ainsi que les occasions de planification qui en découlent. Nous vous recommandons, toutefois, de consulter un expert avant de décider de moyens d'appliquer les suggestions formulées dans la présente, pour concevoir avec lui des moyens adaptés à votre cas particulier.

**Marcil Lavallée**

**OTTAWA**  
400-1420 place Blair Place  
Ottawa ON K1J 9L8  
**T** 613 745-8387  
**F** 613 745-9584

**GATINEAU**  
125-1160 boul. St-Joseph Blvd.  
Gatineau QC J8Z 1T3  
**T** 819 778-2428  
**F** 613 745-9584

**Marcil Lavallée, S.E.N.C. | G.P.**

Société de comptables professionnels agréés  
Partnership of Chartered Professional Accountants

**BHD / IAPA**  
Nos partenaires canadiens et internationaux  
Our Canadian and International Partners

**Marcil-Lavallee.ca**