

Congrès APFF
10 octobre 2019

AVANTAGES IMPOSABLES : MAISONS DE LUXE, AVIONS, BATEAUX, HÉLICOPTÈRES, ETC.

Me Marie Arcand
Me Jean-François Poulin
RAVINSKY RYAN LEMOINE, s.e.n.c.r.l.
2100-1010, rue de la Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 2N2
Tél.: (514) 866-3514
Fax: (514) 866-0038
marcand@ravinskyryan.com
jfpoulin@ravinskyryan.com

Table des matières

1. Cas pratique
2. Détermination de la méthode appropriée pour déterminer la valeur d'un avantage
3. Analyse de la valeur théorique
 - 3.1 Plus élevé du coût du bien ou de sa JVM
 - 3.2 Réduction des intérêts sur prêt de l'actionnaire
 - 3.3 Impact des frais de fonctionnement
 - 3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable
 - 3.5 Considération du rendement réalisé sur le bien (plus-value)
 - 3.6 Période de calcul de l'avantage (bien mis à la disposition)
4. Retour sur cas pratique
5. Conclusion



1. Cas pratique

1. Cas pratique

Détermination de la valeur d'un avantage

- Acquisition condo de 2M\$ à Tremblant par M. Roy
- Intention → location du condo et utilisation personnelle à l'occasion
- M. Roy ne possède les liquidités pour achat
- Comptable suggère acquérir condo par la société
- Société détient 2M\$
 - 500 000 \$ avance de l'actionnaire sans intérêt (effectuée il y a 10 ans)
 - 1 500 000 \$ bénéfice antérieur de la société

1. Cas pratique

Détermination de la valeur d'un avantage

- Revenus nets projetés: 60 000 \$ - 15 000 \$ frais de fonctionnement = 45 000 \$
- Rendement espéré non rencontré (pas de demande)
- Cesse d'afficher annonce de location 1 an après achat
- Location 190 \$/nuit
- M. Roy paie loyer de 190\$/nuit pour utilisation personnelle


1. Cas pratique

Détermination de la valeur d'un avantage

Exemple pratique

- Utilisation totale 2018 : 47 jours
 - 25 jours par l'actionnaire ($190\$/\text{ nuit} = 4\,750\ \$$)
 - 22 jours par des tiers ($190\$/\text{ nuit} = 4\,180\ \$$)
- Revenus de location bruts: 8 930 \$
- Plus-value du condo (4 ans): 200 000 \$
- Frais de fonctionnement annuels payés par société = 8 500 \$
- Bénéfice d'opération = 430 \$

ARC considère que l'avantage imposable est sous-estimé



2. Détermination de la méthode appropriée pour déterminer la valeur d'un avantage

2. Détermination de la méthode appropriée pour déterminer la valeur d'un avantage

Youngman v. R., 90 D.T.C. 6322 (CAF)

- Est-ce que la valeur locative donne une perspective raisonnable du bénéfice conféré par la société à son actionnaire ?
- Quel montant aurait déboursé l'actionnaire dans des circonstances semblables ?
- Quel retour sur investissement aurait reçu la société si avait effectué un placement « décent »?

« In order to assess the value of a benefit, for the purposes of paragraph 15(1)(c), it is first necessary to determine what that benefit is or, in other words, what the company did for its shareholder; second, it is necessary to find what price the shareholder would have had to pay, in similar circumstances, to get the same benefit from a company of which he was not a shareholder. »

(...)

«How much would the appellant have had to pay for the same advantage if he had not been a shareholder of the company? Certainly more than what the two experts referred to as the free market rental value since, in my view, the company would have then charged a rent sufficient to produce a decent return on its investment. »

2. Détermination de la méthode appropriée pour déterminer la valeur d'un avantage

Arpeg Holdings Ltd. v. R., 2008 CAF 31

- Coût de l'avantage pour la société = rendement que le capital aurait pu produire, ce qu'un tiers aurait payé pour utiliser le capital

« (...) Comme la Cour l'a dit dans Youngman, il s'agit d'abord d'identifier l'avantage, c'est-à-dire ce que l'entreprise a fait pour l'actionnaire. Il faut ensuite calculer ce que l'actionnaire aurait eu à payer pour obtenir cet avantage s'il n'était pas actionnaire. Dans Youngman comme dans Fingold, la Cour a estimé que l'avantage était le droit de disposer de la propriété en question. (...) Le coût de l'avantage est le revenu que le capital aurait pu produire s'il avait été employé de façon productive au cours de l'année d'imposition en question. C'est ce qu'une personne indépendante aurait à payer pour utiliser ce capital. »

- **Mesure exacte de l'avantage = revenu d'entreprise perdu**

« Par conséquent, la mesure exacte de l'avantage n'est pas le loyer d'un logement équivalent pour la période d'usage effectif, mais le revenu d'entreprise perdu du fait que le capital est immobilisé dans des biens improductifs. »

2. Détermination de la méthode appropriée pour déterminer la valeur d'un avantage

- Vocation du bien est-elle pertinente?
- Selon *Fingold v. R.*, 96 D.T.C. 1305, (1^{ère} instance): OUI

« Lorsqu'une corporation acquiert un bien à des fins commerciales et l'utilise à de telles fins, l'actionnaire qui utilise ce bien sera redevable de l'impôt exigible sur un avantage dont la valeur est égale à la juste valeur locative de ce bien. Si la corporation a acquis le bien principalement pour l'usage de l'actionnaire, les tribunaux ont indiqué que cette juste valeur locative ne représente pas toujours bien l'avantage conféré à l'actionnaire. »

2. Détermination de la méthode appropriée pour déterminer la valeur d'un avantage

- Selon *Fingold. R.*, 97 D.T.C. 5449 (CAF): NON

« Il est vrai qu'un certain nombre de décisions, la plupart rendues par la Cour canadienne de l'impôt, ont appliqué un tel raisonnement. Toutefois, je ne trouve rien dans le libellé du paragraphe 15(1) qui appuie le principe selon lequel si un bien, également utilisé par un actionnaire à des fins personnelles, est acquis ou utilisé à une fin commerciale, il s'ensuit nécessairement, sans autre forme de calcul, que le calcul de cet avantage doit se faire d'après la juste valeur locative. »

2. Détermination de la méthode appropriée pour déterminer la valeur d'un avantage

- Selon autorités fiscales: juste valeur locative méthode habituellement appropriée
- Parfois juste valeur locative n'est pas une méthode appropriée
- Recours « valeur théorique » si rendement de la société sur capital investi pas raisonnable

Bulletin d'interprétation IT-432R2 - Avantages accordés à des actionnaires

« Le calcul du montant ou de la valeur de l'avantage est habituellement fondé sur la juste valeur locative des biens, moins toute contrepartie payée à la société par l'actionnaire pour l'usage des biens. Cependant, il ne convient pas toujours d'utiliser la juste valeur locative pour établir l'avantage, surtout si elle ne prévoit pas un taux de rendement raisonnable pour la valeur ou le coût des biens. »

Bulletin d'interprétation IMP 111-1/R2 « Avantage accordé à un actionnaire »

« Le calcul du montant ou de la valeur de l'avantage est habituellement fondé sur la juste valeur locative du bien, moins toute contrepartie payée à la société par l'actionnaire pour l'usage du bien. Cependant, il ne convient pas toujours d'utiliser la juste valeur locative pour établir l'avantage, surtout si elle ne prévoit pas un taux de rendement raisonnable pour la valeur ou le coût du bien. »

2. Détermination de la méthode appropriée pour déterminer la valeur d'un avantage

- Exemples de situations où juste valeur locative non appropriée selon fisc

Chapitre 24 - Manuels de vérification ARC - Détermination de la valeur de l'avantage

« Le loyer à la JVM ne peut cependant être toujours approprié pour mesurer l'avantage, en particulier s'il ne prévoit pas un rendement raisonnable sur la valeur ou le coût du bien. Cela peut être le cas, par exemple, pour une résidence de luxe ou un bateau de plaisance mis à la disposition d'un actionnaire pour son usage personnel. Dans un tel cas, la valeur locative théorique devra être attribuée et des négociations devront être entreprises avec le contribuable pour parvenir à un montant raisonnable eu égard à toutes les circonstances. »

Bulletin d'interprétation IT-432R2 - Avantages accordés à des actionnaires

« S'il ne convient pas d'utiliser la juste valeur locative, si une telle valeur n'existe pas ou si elle est impossible à établir, le montant ou la valeur de l'avantage correspond normalement au montant obtenu en multipliant le taux de rendement normal par le plus élevé des montants suivants : le coût des biens ou leur juste valeur marchande. On y ajoute ensuite les frais de fonctionnement liés aux biens. »

2. Détermination de la méthode appropriée pour déterminer la valeur d'un avantage

CONCLUSION DES CONFÉRENCIERS

- Si bien acquis par société et bénéficie actionnaire (principalement ou accessoirement), valeur théorique peut être considérée par autorités fiscales (*Fingold*)
- Puisque 15(1) LIR cherche à déterminer « valeur de l'avantage (...) conféré à l'actionnaire », conférenciers sont d'avis que juste valeur locative doit être privilégiée
- Exception: valeur théorique devrait être utilisée uniquement lorsque disparité importante entre juste valeur locative et rendement sur le capital raisonnable*

*en tenant compte des ajustements proposés par les conférenciers à la section 3



3. Analyse de la valeur théorique

3. Analyse de la valeur théorique

FORMULE DÉTERMINÉE PAR L'ARC (Manuel de vérification – Chapitre 24)

Plus élevé du coût du bien ou JVM

MOINS Prêt actionnaire pour achat du bien

x Taux rendement « raisonnable »

x % mise à la disposition ou utilisation effective

=

Valeur théorique

PLUS Frais de fonctionnement

=

Valeur totale de l'avantage

MOINS Loyer actionnaire

=

Avantage imposable

3.1 Plus élevé du coût du bien ou de sa JVM

- Principe établi dans Bulletin d'interprétation IT-432R2 - Avantages accordés à des actionnaires

« S'il ne convient pas d'utiliser la juste valeur locative, si une telle valeur n'existe pas ou si elle est impossible à établir, le montant ou la valeur de l'avantage correspond normalement au montant obtenu en multipliant un taux de rendement normal par le plus élevé des montants suivants: le coût des biens ou leur juste valeur marchande. »

- Aucune mention dans Youngman (concept créé par l'ARC)
- Personal-use Property held by a corporation – Thomas E. McDonnell

« Paragraph 11 of Interpretation Bulletin IT-432R2 outlines the CRA's administrative position and is essentially in line with Youngman, except that it says that the corporation's equity is to be based on the higher of the property's cost and fair. »

3.2 Réduction des intérêts sur prêts de l'actionnaire

- Est-ce qu'un prêt de l'actionnaire sans intérêt réduit la valeur de l'avantage?
- Selon ARC, prêt de l'actionnaire doit avoir été effectué pour acquérir le bien visé

Bulletin d'interprétation IT-432R2 - Avantages accordés à des actionnaires

*« (...)Lorsque cette formule est appliquée, le montant représentant le plus élevé du coût ou de la juste valeur marchande du bien peut servir à réduire en premier lieu les prêts ou avances sans intérêt impayés que l'actionnaire a consentis à la société (dans des circonstances qui sont essentiellement les mêmes que celles dans l'affaire Youngman) **pour permettre à la société d'acquérir le bien, avant qu'il ne soit multiplié par le taux de rendement normal.** »*

3.2 Réduction des intérêts sur prêts de l'actionnaire

- CAF en accord avec le principe retenu par ARC

Donovan v. R., 96 D.T.C. 6085

- Si prêt pas utilisé directement pour acquérir bien visé → aucune réduction de l'avantage

«In our view he was also correct in concluding that the value of the benefit was not reduced by credit balances in the shareholders loan accounts for the years in question as there was no connection between the loan and the costs incurred in acquiring the property. »

3.3 Impact des frais de fonctionnement

- ARC est d'avis que frais de fonctionnement payés par la société s'ajoutent au montant de l'avantage

Bulletin d'interprétation IT-432R2 – Avantages accordés à des actionnaires

« S'il ne convient pas d'utiliser la juste valeur locative, si une telle valeur n'existe pas ou si elle est impossible à établir, le montant ou la valeur de l'avantage correspond normalement au montant obtenu en multipliant le taux de rendement normal par le plus élevé des montants suivants : le coût des biens ou leur juste valeur marchande. On y ajoute ensuite les frais de fonctionnement liés aux biens. »

3.3 Impact des frais de fonctionnement

- Dans affaire Arpeg, CAF d'avis que certains frais de fonctionnement doivent être supportés par la société

« M^{me} Mathisen ne devrait pas avoir droit à un crédit pour des dépenses personnelles comme les frais de téléphone ou de câble, mais elle devrait avoir droit à un crédit à l'égard des paiements versés à B.C. Hydro jusqu'à concurrence de l'usage commercial des propriétés. Les frais fixes tels que les charges de copropriété, les taxes ou les primes d'assurance doivent être intégralement crédités. Les détails de ce calcul sont laissés au ministre. Pour résumer, le montant des avantages conférés à M^{me} Mathisen doit être réduit du montant des ajustements autorisés ci-dessus. »

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

- Utilisation historique par l'ARC du taux prescrit

Exemples de dossiers où fisc utilise taux prescrit R4301c)

Décisions	Biens en cause	Années	Taux utilisé par l'ARC	Taux prescrit
Youngman, [1990] 2 C.T.C. 10	Maison	1979	9,00 %	N/D
Cartwright, [1995] 1 C.T.C. 15	Chalet	1985	10,50 %	10,50 %
		1986	9,75 %	9,75 %
		1987	8,50 %	8,50 %
Donovan, [1994] 1 C.T.C. 2394	Condo	1986	9,75 %	9,75 %
		1987	8,00 %	8,00 %
		1988	9,25 %	9,25 %
Taylor (J.D.), [1995] 2 C.T.C. 223	Bateau	1988	9,25 %	9,25 %
		1989	12,25 %	12,25 %
Fingold, [1997] 3 C.T.C. 441	Condo	1988	N/D	9,25 %
		1989	N/D	12,25 %
Dobbin, [2003] 1 C.T.C. 2369	Maison	1990	13,50 %	13,50 %
		1991	10,75 %	10,75 %
Rychjohn, [2001] 4 C.T.C. 2491	Maison	1991	N/D	10,75 %
		1992	N/D	7,50 %
Arpeg Holdings, 2008 CAF 31	Yacht et chalets	1997	N/D	3,75 %
		1998	N/D	4,75 %
Bonhomme, 2016 CCI 152	Maison	2001	5,50 %	5,50 %
		2002	N/D	2,75 %
		2003	3,00 %	3,25 %
		2004	N/D	2,75 %
		2005	N/D	3,00 %
Robins, 2013 QCCQ 1745	Maison	2004	2,75 %	2,75 %
		2005	2,75 %	3,00 %
		2006	2,75 %	4,00 %
Goyer, 2015 QCCQ 4598	Condo	2007	5,00 %	5,00 %
		2008	3,50 %	3,50 %
		2009	1,25 %	1,25 %

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

■ Interprétation technique – 2015-0595541C6

Question: Un contribuable peut-il utiliser le taux prescrit défini au sous-alinéa 4301a)i) du *Règlement de l'impôt sur le revenu* comme taux de rendement normal?

Si le taux prescrit ne peut être utilisé, comment devrait être déterminé le taux de rendement normal? Est-ce que ce taux doit dépendre du rendement effectivement obtenu par la société sur ses placements ou son capital?

« Lorsque l'ARC calcule l'avantage d'un actionnaire en multipliant le taux de rendement normal par le plus élevé du coût du bien ou de sa JVM, son but est de mesurer l'avantage de l'actionnaire en tenant compte d'un rendement raisonnable sur la valeur ou le coût du bien. »

*À cette fin, le taux prescrit défini au sous-alinéa 4301a)(i) R.I.R. («Taux prescrit») ne **représente pas nécessairement le taux de rendement normal** sur la valeur ou le coût du bien. Par conséquent, pour les situations où le Taux prescrit n'est pas représentatif du taux de rendement normal, le Taux prescrit ne sera pas celui qui sera utilisé pour calculer la valeur de l'avantage pour l'actionnaire. »*

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

- *Pourquoi en 2015 l'ARC est d'avis que le taux prescrit (R4301c) ne "représente pas nécessairement le taux de rendement raisonnable »*

Taux prescrit annuel moyen R4301c)					
Années	Taux	Années	Taux	Années	Taux
1991	10,75 %	2001	5,50 %	2011	1,00 %
1992	7,50 %	2002	2,75 %	2012	1,00 %
1993	6,50 %	2003	3,25 %	2013	1,25 %
1994	5,50 %	2004	2,75 %	2014	1,00 %
1995	7,50 %	2005	3,00 %	2015	1,00 %
1996	5,75 %	2006	4,00 %	2016	1,00 %
1997	3,75 %	2007	5,00 %	2017	1,00 %
1998	4,75 %	2008	3,50 %	2018	1,75 %
1999	5,00 %	2009	1,25 %		
2000	5,75 %	2010	1,00 %		

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

■ *Bonhomme c. La Reine*, 2016 CCI 152

Obiter dictum en note de bas de page:

« Le vérificateur a utilisé les taux moyens prescrits énoncés en vertu de l'alinéa 4301c) du Règlement. Ces taux représentent essentiellement le taux des bons du Trésor de 90 jours en vigueur à ce moment-là. L'achat d'une maison à Timmins peut difficilement être qualifié de placement ayant le même niveau de risque que l'achat d'un bon du Trésor de 90 jours. Selon moi, un tiers dans la position de l'entreprise 121 aurait exigé un rendement du capital investi beaucoup plus élevé. Je conclus que les taux utilisés par le vérificateur sont beaucoup trop bas. »

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

- Si taux prescrit \neq « taux raisonnable », qu'est-ce qu'un « taux raisonnable »?
- Si législateur ne définit pas le taux raisonnable, qui devra le faire? Les juristes et les tribunaux!

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

Manuels de vérification – ARC, Chapitre 24 « Transactions entre personnes liées, actionnaires et sociétés, dividendes, etc. »

Valeur théorique de l'avantage

« La valeur théorique est déterminée par la multiplication d'un taux de rendement normal (à être déterminé par l'Évaluation de biens mobiliers ou l'Évaluation de biens immobiliers) (...)»

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

- Extrait d'un rapport provenant de l'équipe de l'Évaluation de biens mobiliers ou celle de l'Évaluation de biens immobiliers

Principe

*« Pour déterminer taux de rendement, nous devons d'abord supposer que l'acheteur est rationnel et bien informé. Nous devons aussi supposer que la **décision d'investir** (donc de payer un prix X pour un revenu Y) repose sur une **anticipation raisonnable de profit**. Ce profit ou loyer doit être suffisant pour **compenser les risques** que l'acheteur supporte et être au moins égal ou supérieur au profit qu'il pourrait réaliser dans des investissements alternatifs moins risqués (obligations, actions ou hypothèque).*

*Nous recherchons également un **taux de rendement normal** et non un **taux de rendement minimal**, en l'absence de toute information paritaire applicable à la situation sous étude, nous devons tirer un **taux global de rendement** tiré d'une approximation provenant d'autres marchés. Notons qu'il faut se garder d'utiliser des informations tirées directement de l'information d'actifs financiers puisque ceux-ci ne correspondent pas aux mêmes conditions de risque, d'appréciation ou de dépréciation et de financement. Certains manuels d'évaluation recommandent d'évaluer le taux de rendement en faisant la somme des taux dérivés du marché financier et de certaines primes cherchant à refléter les conditions particulières du marché (prime de risque, prime de liquidité, prime de localisation, etc.) »*

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

Dossier #1: acquisition par la société d'un immeuble pour le bénéfice de l'actionnaire (2012)

Extrait d'un rapport provenant de l'équipe de l'Évaluation de biens mobiliers ou celle de l'Évaluation de biens immobiliers

Méthode

« (...) lorsqu'un prêteur hypothécaire consent un prêt conventionnel sur un immeuble, il ne finance jamais celui-ci à 100 % de sa valeur, mais généralement jusqu'à 75 % de la valeur marchande. De ce fait, il minimise l'effet de risque financier par une équité ou une mise de fonds effectuée par l'emprunteur. Dans le cas présent, nous utiliserons un ratio de 65 % étant donné la particularité de l'immeuble. (...) Le taux applicable à la partie équité de la valeur doit tenir compte d'une surprime pour le risque supplémentaire, la perte de valeur, etc. Une surprime de 2,25% appliquée en sus aux taux moyens des CPG, et ce, pour les années visées, est de mise. »

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

Dossier #1: acquisition par la société d'un immeuble pour le bénéfice de l'actionnaire (2012)

- Taux moyen prêt hypothécaire terme 5 ans (2012): 5,25 %
- Taux mise de fonds = Taux moyen CPG 5 ans (2012) 1,69 % + surprime 2,25 % = **3,94 %**

Valeur locative = TGA * Coût

Taux de rendement = Taux global d'actualisation

$TGA = (M * f) + (E * y)$

- *M*: Pourcentage de financement (65%)
- *f*: Constante hypothécaire (0,071508)
- *E*: Pourcentage de mise de fonds (35 %)
- *y*: Rendement sur la mise de fonds (3,94%)

TOTAL: 6,03 %

Difficulté pour conférenciers à concilier les variables du calcul vs résultats présentés au rapport d'évaluation

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

Dossier #2: acquisition par la société d'un immeuble pour le bénéfice de l'actionnaire (2012)

- Mise de fonds: 40 %
- Hypothèque 60 %

Taux de rendement raisonnable = somme de:

- 60 % * Taux hypothécaire moyen terme 1 an 2012 (3,50%) = 2,10 %
- 40 % * Taux bon du trésor (0,93 %)
 - Prime de risque (2,33 %)
 - Prime de non liquidité (0,11 %)
 - Prime de gestion (1,30 %)=1,86 %

TOTAL: 3,96 %

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

Dossier #3: acquisition par la société d'un équipement de machinerie lourde pour le bénéfice de l'actionnaire (2012)

Taux de rendement normal = somme de:

- Taux annuel moyen de base des prêts aux entreprises: 3,00 %
- Primes de risque et de non-liquidité: 1,00 %
- Taux annuel de dépréciation: 8,00 %

TOTAL: 12 %

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

PROBLÉMATIQUE CONSTATÉE EN PRATIQUE: absence taux de rendement fixes

Méthodologie utilisée diffère selon évaluateur

- *Choix de variables diffère selon l'évaluateur*
 - Dossier #1: taux hypothécaires 5 ans
 - Dossier #2: taux hypothécaires 1 an

CONSÉQUENCE: fluctuation du « taux de rendement raisonnable » pour 2012

- *Dossier #1: 6,03 %*
- *Dossier #2: 3,96 %*
- *Dossier #3: 12,00 %*

3.4 Détermination d'un taux de rendement raisonnable

- Communiqué AD-18-01 «*Avantages imposables relatifs à l'usage personnel d'un aéronef*»
- Lorsque aéronef utilisé principalement à fins personnelles, ARC suggère utilisation possible taux prescrit (R4301a)), selon formule suivante:

Coûts d'exploitation usage personnel

+

Coût aéronef * taux d'intérêt implicite (taux prescrit R4301a))

=

Valeur totale de l'avantage

- 2018: taux moyen R4301a) = 5,75 %
- 2018: taux moyen R4301c) = 1,75 %

3.5 Considération du rendement réalisé sur le bien (plus-value)

- ARC reconnaît que le rendement prévu par une personne qui acquiert un bien comprend la plus-value

Manuels de vérification – ARC, Chapitre 24 « Transactions entre personnes liées, actionnaires et sociétés, dividendes, etc. »

Valeur théorique de l'avantage

Le rendement prévu d'un locateur pour un bien locatif peut être non seulement des paiements de location, mais également de la plus-value prévue du bien; à moins que le locateur ne prévoie que la valeur du bien augmentera, il peut être disposé à accepter des recettes locatives inférieures.

3.5 Considération du rendement réalisé sur le bien (plus-value)

- Comment calculer avantage selon Arpeg (CAF): perte de revenu
« Par conséquent, la mesure exacte de l'avantage n'est pas le loyer d'un logement équivalent pour la période d'usage effectif, mais le revenu d'entreprise perdu du fait que le capital est immobilisé dans des biens improductifs. »
- Faut-il alors considérer plus-value?
 - Revenu d'entreprise perdu devrait être réduit de la plus-value et revenus réalisés

3.5 Considération du rendement réalisé sur le bien (plus-value)

En 1^{ière} instance, *Donovan* (confirmée par CAF), CCI semble suggérer que plus-value pas pertinente dans le calcul de la valeur théorique:

“There is no way for me to attempt to determine if the transaction made economic sense to Holdings. However, this is really important as the value of the benefit is what the shareholder receives and not the cost of the benefit to the corporation.

*If the appellant had kept title to the asset personally, he would have lost the interest that he might have made on the money that the property cost him, however he would have the potential of any capital appreciation that might accrue. By placing title to the property into Holdings, any capital appreciation accrued to his children. This was a decision he made and **therefore the potential for capital appreciation is irrelevant.**”*

- Pourtant, *Arpeg* (CAF) établit valeur de l’avantage selon revenu d’entreprise perdu par la société
- En pratique, plus-value ne semble pas être considérée par autorité fiscale puisqu’aucune mention à cet effet dans bulletin d’interprétation IT-432R2 et Manuel de vérification – Chapitre 24

3.6 Période de calcul de l'avantage (bien mis à la disposition)

- Comment traiter les jours d'inutilisation d'un bien acquis à des fins personnelles et commerciales?

3.6 Période de calcul de l'avantage (bien mis à la disposition)

- Bien acquis principalement à des fins commerciales: utilisation effective

Manuels de vérification – ARC, Chapitre 24 « Transactions entre personnes liées, actionnaires et sociétés, dividendes, etc. »

« Lorsqu'une société acquiert un bien principalement (plus de 50%) à des fins commerciales et que l'utilisation de l'actionnaire n'est qu'accessoire, la valeur de l'avantage imposable sera fondée sur l'utilisation réelle du bien par l'actionnaire au cours de l'année. »

- Bien acquis principalement à des fins personnelles: mise à la disposition

Manuels de vérification – ARC, Chapitre 24 « Transactions entre personnes liées, actionnaires et sociétés, dividendes, etc. »

« D'un autre côté, lorsqu'une société acquiert un bien principalement (plus de 50 %) pour l'utilisation personnelle de l'actionnaire, la période pendant laquelle l'actionnaire utilise réellement le bien n'est pas pertinente pour déterminer la valeur de l'avantage. La valeur de l'avantage imposable est fondée sur la période de l'année pendant laquelle le bien est à la disposition de l'actionnaire moins la période pendant laquelle le bien a été utilisée à des fins commerciales. »

3.6 Période de calcul de l'avantage (bien mis à la disposition)

- Intention au moment de l'acquisition détermine si bien principalement à vocation commerciale ou personnelle
- Utilisation effective du bien dans année donnée pas pertinente pour évaluer vocation bien, mais peut constituer un indice

3.6 Période de calcul de l'avantage (bien mis à la disposition)

- Pertinence de l'objet principal de la dépense payée par la société:
- Si objet principal = fins d'affaires → période = utilisation effective

McHugh v. R., 95 D.T.C. 778

« (...) I believe the property was acquired, and in fact used for business purposes. However, there was also a personal benefit conferred on the shareholders, the McHughs, by IDCL in allowing them the use of the property for other than business use. I am satisfied that the value of the personal benefit so conferred was not as great as argued by the Minister. I would conclude that a benefit was received by the shareholders, the McHughs, equal to the fair market rental value of the property during the period of actual personal use.»

3.6 Période de calcul de l'avantage (bien mis à la disposition)

- Est-ce qu'un bien acquis à des fins commerciales peut changer de vocation (usage personnel) de par son inutilisation?

Brassard c. Québec (Agence du revenu), 2012 QCCQ 11684

« Ainsi donc, le condominium ne fut pas acheté pour l'usage de Brassard et dans les faits, la société a loué ce condominium à des tiers de 1993 à 2003, puis elle a cessé la location parce que les revenus n'étaient pas appréciables.

(...)

Ainsi, non seulement ce condominium n'a pas été construit pour l'utilisation personnelle de Brassard, mais cette dernière ne l'a pas utilisé non plus.

Le Tribunal conclut donc que Brassard a réfuté tous les éléments pris en considération par les autorités fiscales et a démontré qu'elle n'a tiré aucun avantage de ce condominium. »

3.6 Période de calcul de l'avantage (bien mis à la disposition)

- CAF, dans affaire *Edmund Peachey Ltd. v. R.* indique que simple inutilisation d'un bien n'entraîne pas changement d'usage
- Exception: action positive claire corroborant changement d'usage



4. Retour sur cas pratique

4. Retour sur cas pratique

Détermination de la valeur de l'avantage

- Deux méthodes possibles:
 - Méthode du rendement sur le capital
 - Méthode de la valeur locative

4. Retour sur cas pratique

Détermination de la valeur de l'avantage

- Hypothèses factuelles retenues par fisc pour établir valeur avantage (présomption de validité)
 - Rendement sur bien de la société non raisonnable
 - Rendement annuel moyen plus-value condo: 2,5 % (plus-value / coût / 4 ans)
 - Rendement annuel revenus nets: 0,00 % (revenus nets / coût / 4 ans)
 - Rendement cumulatif annuel: 2,50 %
 - Utilisation du condo principalement à des fins personnelles
 - Avantage calculé sur 343 jours (mise à disposition)
 - Taux de rendement raisonnable = 6,5 %
 - Taux de rendement établi par évaluateur agréé de l'ARC

4. Retour sur cas pratique

Détermination de la valeur de l'avantage

SCÉNARIO #1 Selon valeur théorique calculée par fisc (2018)	SCÉNARIO #2 Selon juste valeur locative calculée par fisc (2018)
<p>Plus élevé de:</p> <ul style="list-style-type: none"> coût du bien: 2M\$ JVM: 2,2M\$ <p>MOINS Prêt actionnaire pour achat condo: 0\$ (500 000 \$ d'avances pas directement pour achat)</p> <p>x Taux rendement « raisonnable »: 6,5 %</p> <p>x % mise à la disposition: 94 % (343/365 jours)</p> <hr/> <p>Valeur théorique: 134 420 \$</p> <p>+ frais de fonctionnement: 20 000 \$</p> <hr/> <p>Valeur totale de l'avantage: 154 420 \$</p> <p>MOINS loyer actionnaire: (4 750 \$)</p> <p>Avantage imposable: 7 610\$</p>	<p>Juste valeur locative: 190 \$ / jour</p> <p>x</p> <p>Mise à disposition: 343 jours</p> <hr/> <p>Valeur totale de l'avantage: 65 170 \$</p> <p>MOINS loyer actionnaire: (4 750 \$)</p> <p>Avantage imposable: 60 420 \$</p>

4. Retour sur cas pratique

Exemple pratique

Période sur laquelle l'avantage doit être calculé

- Deux possibilités:
 - Utilisation effective: 25 jours
 - Mise à la disposition: 343 jours

4. Retour sur cas pratique

Exemple pratique Détermination de la valeur de l'avantage

SCÉNARIO #1 Avantage calculé par fisc – mise à disposition	SCÉNARIO #2 Avantage calculée par contribuable – utilisation effective
<p>Juste valeur locative: 190 \$ / jour x Mise à disposition: 343 jours</p> <hr/> <p>Valeur totale de l'avantage: 65 170 \$ MOINS Loyer actionnaire: (4 750 \$) Avantage imposable: 60 420 \$</p>	<p>Juste valeur locative: 190 \$ / jour x Utilisation effective: 25 jours</p> <hr/> <p>Valeur totale de l'avantage: 4 750 \$ MOINS Loyer actionnaire: (4 750 \$) Avantage imposable: 0\$</p>



5. Conclusion

5. Conclusion

- Détermination de la valeur d'un avantage dans une situation visée par *Yongman* loins d'être claire
- Lorsque possibilité présente, préférable de ne pas acquérir bien utilisé personnellement dans société

5. Conclusion

- Sommes-nous à la recherche de la meilleure méthode d'évaluation ou d'une méthode d'évaluation de l'avantage raisonnable (*Canderel*)
- Texte de la conférence aborde notamment les sujets suivants non traités aujourd'hui:
 - Société qui paie une amélioration sur la propriété d'un actionnaire à être utilisé par la société/valeur de l'avantage?
 - Actionnaire qui acquiert un bien de la société à la JVM, mais en deçà du coût/valeur de l'avantage?



Merci!