

Mise à part de l'argent — Intérêt

May 07, 2003

[Window On Canadian Tax Commentary](#)

Document number: 2002-0180523

Income Tax Act: [20\(1\)\(c\)](#), [245\(2\)](#)Information Circulars: [IC 70-6R5](#), Advance Income Tax Rulings

Please note that the following document, although believed to be correct at the time of issue, may not represent the current position of the CCRA.

Prenez note que ce document, bien qu'exact au moment émis, peut ne pas représenter la position actuelle de l'ADRC.

PRINCIPALES QUESTIONS:

1. L'intérêt sur l'argent emprunté est-il déductible dans une situation de mise à part de l'argent?
2. Est-ce que la RGAÉ serait applicable à cette situation de mise à part de l'argent?

POSITIONS ADOPTÉES:

1. Oui.
2. Non

RAISONS POUR POSITIONS ADOPTÉES:

1. Jurisprudence et position énoncée en 2002 à APFF et au CTF.
2. Aucun abus des alinéas 20(1)c) et 18(1)h) de la Loi.

2002-018052

XXXXXXXXXX

Le XXXXXXXXXXXX 2003

Monsieur,

OBJET: Demande de décisions anticipées en matière d'impôt sur le revenu
XXXXXXXXXX (ci-après "Monsieur X")

La présente fait suite à votre lettre du XXXXXXXXXXXX

dans laquelle vous demandez des décisions anticipées en matière d'impôt sur le revenu au nom du contribuable susmentionné.

Sauf indication contraire, tous les renvois législatifs dans la présente demande sont des renvois aux dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu, L.R.C. 1985 (5ième supp.), ch.1, comme modifié (ci-après la "Loi").

Notre compréhension des faits et des transactions projetées est basée sur l'information que vous nous avez soumise dans votre demande de décision anticipée.

FAITS

1. Monsieur X est un agent immobilier qui exploite son entreprise sous la bannière XXXXXXXXXXXX. Il est un travailleur autonome.
2. Ses revenus annuels bruts de commissions provenant de l'exploitation de son entreprise d'agent immobilier excèdent légèrement XXXXXXXXXXXX \$.
3. Ses dépenses annuelles d'opération dans le cadre de l'exploitation de son entreprise d'agent immobilier se situent aux environs de XXXXXXXXXXXX \$. À cette fin, les dépenses d'opération comprennent entre autres:
 - Frais mensuels facturés par le franchisé
XXXXXXXXXX à l'agent immobilier (loyer de bureau)
 - Les cotisations mensuelles au Fonds régional de publicité
 - La cotisation annuelle au franchiseur
 - L'achat d'enseignes et de poteaux
 - Les déboursés pour les inscriptions au système M.L.S. ainsi que l'achat des livres M.L.S. (propriétés à vendre ou vendues)
 - La papeterie, les fournitures de bureau, les nombreuses photos de propriétés, le matériel promotionnel (calendriers, crayons, agendas, etc.)
 - Les frais pour les annonces dans les journaux locaux et dans les quotidiens ainsi qu'à des postes de télévision spécialisés en publicité immobilière
 - Les commissions de courtage et permis à des organismes de surveillance

- Les honoraires professionnels de comptables, de notaires et même d'avocats (dans le cas de conflits sur une transaction)
 - Les assurances-responsabilité
 - Les frais de représentation
 - Les dépenses d'automobiles
 - L'achat d'ordinateur, de logiciels et d'accessoires informatiques
4. Monsieur X a un prêt hypothécaire qui a été utilisé pour acquérir sa résidence et dont le solde à payer était d'environ XXXXXXXXXXXX \$ au XXXXXXXXXXXX. Les intérêts sur ce prêt ne sont pas déductibles.
5. Monsieur X a aussi quelques petites dettes personnelles dont un solde impayé sur une carte de crédit.

TRANSACTIONS PROJETÉES

6. Monsieur X a déposé à la XXXXXXXXXXXX une offre d'achat sur un XXXXXXXXXXXX d'une valeur d'environ XXXXXXXXXXXX \$. À cette fin, il aura besoin d'un financement hypothécaire additionnel sur sa résidence personnelle pour faire l'acquisition du XXXXXXXXXXXX. Cet achat est prévu pour le XXXXXXXXXXXX. Après cet achat, le solde du prêt hypothécaire s'élèvera approximativement à XXXXXXXXXXXX \$.
7. Monsieur X modifiera les modalités de son prêt hypothécaire sur sa résidence principale afin qu'il puisse faire des remboursements de capital accélérés en tout temps.
8. Monsieur X obtiendra une marge de crédit (accompagnée des garanties nécessaires) auprès d'une institution financière pour les opérations de son entreprise d'agent immobilier. La marge de crédit autorisée par l'institution financière augmentera d'un dollar pour chaque dollar qu'il remboursera à l'égard de son prêt hypothécaire sur sa résidence personnelle.
9. Monsieur X ouvrira deux comptes de banque pour son entreprise. Le premier compte de banque sera essentiellement un compte pour y déposer les commissions qu'il gagne dans le cadre de son entreprise (ci-après "compte recettes"). Le deuxième compte de banque sera essentiellement un compte pour payer exclusivement les dépenses d'opération de son entreprise d'agent immobilier (ci-après "compte déboursé"). Dans le cas des dépenses d'automobiles, seule la portion affaires serait payée à même ce compte. La portion personnelle serait payée à même un compte de banque personnel. Les liquidités

nécessaires pour payer de telles dépenses d'opération proviendront uniquement de la marge de crédit accordée par l'institution financière.

10. Les commissions qu'il recevra seront déposées dans le compte recettes et serviront à payer ses dépenses personnelles (s'habiller, se nourrir, ses vacances, ses impôts, ses cotisations au REÉR, ses taxes foncières et scolaires, etc.), ainsi que pour accélérer le remboursement de sa dette hypothécaire sur sa résidence ou pour régler ses cartes de crédit personnelles.
11. La taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec perçues sur les commissions seront déposées dans le compte déboursé. Les montants à remettre au gouvernement relativement à ces deux taxes seront effectués à même ce compte.
12. Étant donné que Monsieur X encourt environ XXXXXXXXXXXX \$ par année en dépenses d'opération reliées à son entreprise d'agent immobilier, il remboursera sa dette hypothécaire dont les intérêts ne sont pas déductibles sur une période d'environ XXXXXXXXXXXX années. Par contre, après cette période, la marge de crédit qui aura servi exclusivement à payer des dépenses d'opération totalisera environ XXXXXXXXXXXX \$.
13. Ladite marge de crédit sera alors remboursée via un montant obtenu sur le prêt hypothécaire sur sa résidence. Cette transformation sera réalisée uniquement afin de lui permettre d'obtenir les taux d'intérêt les plus avantageux sur le marché.

BUT DES TRANSACTIONS PROJETÉES

14. En utilisant la technique de la "mise à part" de l'argent, Monsieur X financera entièrement ses opérations commerciales avec de l'argent emprunté et utilisera ses recettes d'entreprise pour des fins personnelles. L'objectif de Monsieur X est d'améliorer sa santé financière en organisant ses affaires de façon la plus ordonnée et avantageuse possible tant du point de vue financier que fiscal.

RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

15. Vous nous avez confirmé qu'à votre connaissance et à celle de votre client, aucune des questions sur lesquelles portent la présente demande de décisions anticipées ne fait l'objet d'une étude par un bureau des services fiscaux ou un centre fiscal de l'Agence des douanes et du revenu du Canada, ni d'un avis d'opposition ou d'un appel se rapportant à une déclaration déjà produite par le contribuable visé par la présente.
16. L'adresse de Monsieur X est le XXXXXXXXXXXX.
17. Vous nous avez aussi indiqué que Monsieur X est desservi par le bureau des services fiscaux de XXXXXXXXXXXX et le centre fiscal de XXXXXXXXXXXX.

DÉCISIONS RENDUES

Pourvu que l'énoncé des faits et des transactions projetées constitue une divulgation complète de tous les faits pertinents et de toutes les transactions projetées, nous confirmons que:

- A. Les intérêts payés dans une année d'imposition ou payables pour cette année par Monsieur X (suivant la méthode habituellement utilisée par Monsieur X dans le calcul de son revenu) en exécution d'une obligation légale de verser des intérêts sur la marge de crédit, seront déductibles par Monsieur X dans le calcul de son revenu pour l'année en vertu de l'alinéa 20(1)c) dans la mesure où ils sont raisonnables dans les circonstances et qu'ils soient utilisés pour tirer un revenu d'entreprise.

- B. Les dispositions du paragraphe 245(2) de la Loi ne s'appliqueront pas par suite et en raison des transactions projetées, pour déterminer à nouveau les conséquences fiscales confirmées dans la décision rendue.

Ces décisions sont rendues sous réserve des conditions et restrictions générales énoncées dans la circulaire d'information 70-6R5 du 17 mai 2002, publiée par l'Agence des douanes et du revenu du Canada, et nous lient pourvu que les transactions projetées aient débuté le ou avant le XXXXXXXXXXXX. Elles sont basées sur la Loi actuelle et elles ne tiennent pas compte de modifications qui ont été proposées.

BUDGET FÉDÉRAL 2003

Le ministère des Finances a publié le 18 février 2003 lors de la présentation du budget fédéral le communiqué suivant concernant la dépense d'intérêt:

"Certaines décisions rendues récemment par les tribunaux ont soulevé des questions sur la façon dont les contribuables doivent tenir compte de leurs dépenses, et plus particulièrement de l'intérêt, dans le calcul du revenu tiré d'une entreprise ou d'un bien aux fins de la Loi de l'impôt sur le revenu. Soulignons notamment que ces décisions pourraient entraîner des conséquences fiscales inappropriées lorsqu'un contribuable bénéficie d'une perte fiscale en déduisant des frais d'intérêt même si, en vertu de toute norme objective, il n'y a aucun motif raisonnable de s'attendre à ce que le contribuable gagne un revenu (par opposition à un gain en capital), ou lorsque la présence ou la perspective d'un revenu (par opposition à un revenu net des dépenses) suffit à conclure qu'une dépense a été engagée "en vue de gagner un revenu". Ni l'un ni l'autre de ces résultats n'est compatible avec une politique fiscale appropriée et n'aurait été prévu en vertu de la législation et de la jurisprudence antérieures. Par conséquent, des modifications de la Loi de l'impôt sur le revenu seront envisagées de manière à assurer la continuité de cet aspect important de la loi. Toutefois, avant de mettre la dernière main à des propositions, le ministère des Finances les publiera aux fins de consultation publique avec l'objectif général d'assurer le rétablissement de la continuité des conséquences prévues avant que les tribunaux ne rendent ces récents jugements."

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

pour le Directeur
Division des industries financières
Direction des décisions en impôt

©2011, CCH Canadienne Limitée. Tous droits réservés.