

Module optionnel (FISCALITÉ) –

Les examens des modules optionnels sont conçus pour durer trois heures. Les candidats disposent toutefois de quatre heures pour y répondre, soit une heure de plus, pour rédiger leurs réponses. On vise ainsi à réduire la contrainte de temps.

Les examens consistent en une combinaison de questions objectives et d'études de cas moyennement complexes et de longueur variable (moyennes à longues). La répartition entre les types de questions et la longueur des questions peuvent varier selon les modules optionnels, en fonction des résultats d'apprentissage visés.

Les examens des modules optionnels font appel à des études de cas plus complexes que celles utilisées pour les examens des modules communs 1 et 2, nécessitant de 60 à 120 minutes. L'évaluation des habiletés professionnelles se poursuit dans un contexte faisant appel à des compétences multiples, et s'appuie sur le cumul des apprentissages antérieurs, mais plus de 50 % des occasions d'évaluation portent sur le domaine de compétences optionnel évalué.*

Les études de cas des examens des modules optionnels exigent des candidats qu'ils assument les rôles qu'ils seront appelés à jouer dans la réalité. Les candidats ont donc, dans la mesure du possible, accès aux outils de référence qu'ils utiliseraient en pratique. Pour les examens du module optionnel en Fiscalité, le Jury d'examen mettra à leur disposition des formulaires préinstallés, par exemple des déclarations de revenus, et il permettra la consultation de la Loi de l'impôt sur le revenu ou d'autres renseignements fiscaux.

**À l'heure actuelle, le temps de réponse des études de cas est limité à 90 minutes (voir le plan d'examen).*

Omega Corporation – Case #1**Temps suggéré : 80 minutes (temps jugé nécessaire pour rédiger la réponse à l'étude de cas)**

Nous sommes le 17 septembre 2015, et vous, CPA, êtes analyste principal, Fiscalité, à Omega Corporation Inc. (OCI). OCI est un détaillant de produits électroniques inscrit à la Bourse de Toronto. La société doit en partie sa réussite à des activités de financement partiel de promoteurs immobiliers pour la construction de nouveaux centres commerciaux et à la détention de ses propres biens immobiliers.

Vous venez de rencontrer votre patron, Chad Bowie, vice-président, Finances, pour discuter du financement d'un projet d'expansion. OCI a besoin de 45 millions \$ de financement pour mener à bien ce projet. « Nous avons fait tous les contrôles diligents pour les questions financières et fiscales; nous n'avons donc pas besoin d'examiner ces aspects du projet », indique M. Bowie.

« Je dois boucler le financement. J'aimerais utiliser notre portefeuille immobilier comme levier, mais je voudrais m'assurer que la garantie est limitée aux biens immobiliers. Selon notre banque, la meilleure solution consiste à transférer les biens immobiliers à une nouvelle filiale à 100 % (« RealCo »). Le recours au levier nous procurerait plus de financement que des prêts hypothécaires traditionnels. J'aimerais que vous examiniez certaines questions. Je vous enverrai mes demandes par courriel sous peu. » (Annexe I)

**ANNEXE I
COURRIEL DE CHAD BOWIE**

De : Chad Bowie
À : CPA
Objet : Demandes concernant une opération envisagée

La valeur du portefeuille immobilier d'OCI s'est accrue au fil des ans. On évalue habituellement le type de biens immobiliers détenus par OCI selon la méthode du taux de capitalisation, en appliquant ce taux au bénéfice d'exploitation net (BEN) avant impôts du bien immobilier pour établir la juste valeur marchande globale (terrain et immeuble). Le BEN d'un bien immobilier correspond à son bénéfice en trésorerie et exclut l'amortissement. Le BEN et le taux de capitalisation de chaque bien immobilier se trouvent à l'Annexe II. On considère généralement que la valeur du terrain correspond à 30 % de l'ensemble du bien immobilier.

Je voudrais que vous traitiez les points suivants :

- Selon la liste des conditions (Annexe III), le financement est fondé sur la juste valeur marchande des biens transférés à RealCo. Je veux que vous déterminiez si le prêt sera suffisant pour financer l'expansion une fois les droits de mutation immobilière et les frais de financement réglés. Les taux des droits de cession immobilière se trouvent à l'Annexe IV.
- Y a-t-il des actifs qui ne seront pas admissibles à un transfert à Realco sans impôts sur le revenu à payer immédiatement? Si oui, lequel ou lesquels, et comment les transférerons-nous?
- J'espère qu'au moins certains actifs peuvent être transférés à RealCo en franchise ou en report d'impôt. Si oui, veuillez expliquer quelles sont les dispositions de la *Loi de l'impôt sur le revenu* qui le permettent, et comment l'opération serait structurée en général. Pour les actifs pouvant être transférés sans impôts sur le revenu à payer immédiatement, comment sera déterminé le prix de transfert à des fins fiscales? Quelle sera la date limite pour produire les choix fiscaux devant être effectués, le cas échéant?
- Ensuite, veuillez indiquer les choix fiscaux qui pourraient être nécessaires relativement au transfert en calculant les montants auxquels les actifs seront transférés, ainsi que la contrepartie qui sera reçue en échange. Veuillez indiquer les chiffres exacts à utiliser sur les formulaires. L'acquisition se fera directement par l'intermédiaire de RealCo. Il n'y a donc pas à discuter de la manière de sortir les fonds de Realco après que le prêt aura été versé.
- J'aimerais que vous prépariez une prévision de la déduction pour amortissement dont Realco pourra se prévaloir les deux premières années, comme l'exige le point 5 de la liste des conditions de la banque. J'aimerais que Realco soit constituée en société le 1^{er} octobre 2015. Pour simplifier la présentation de l'information financière, sa date de clôture sera le 31 décembre.
- J'espère également que vous pourrez m'indiquer le traitement fiscal de certains éléments de RealCo (Annexe V). Seront-ils tous traités de la même façon aux fins fiscales et comptables?

ANNEXE II

Omega Corporation Inc.
Portefeuille immobilier
(en milliers de dollars)

	Taux de capitalisation	BEN	Coût
Bien immobilier, Toronto (Ont.)	6,5 %	3 900 \$	
Terrain			16 200 \$
Immeuble			38 000 \$
Bien immobilier II, Kelowna, (C.-B.)			
Inventaire de terrains		S. O.	2 500 \$
Bien immobilier III, Vancouver (C.-B.)	5,0 %	850 \$	
Terrain			3 000 \$
Immeuble			8 000 \$
Bien immobilier IV, Halifax (N.-É.)	*	*	
Terrain			5 000 \$
Immeuble			9 000 \$

* Le bien IV est situé dans une banlieue où la valeur des propriétés décline. En raison de son emplacement particulier, nous avons fait évaluer ce bien par un professionnel de l'immobilier de la région, qui a déterminé que la valeur du terrain s'élevait à 4 000 \$ et celle de l'immeuble, à 7 175 \$.

Autres informations

La société a acquis le bien immobilier II en 2013 en vue d'une expansion possible à Kelowna. Le terrain est zoné résidentiel. L'entreprise n'a pas fait de demande de modification de zonage car elle ne prévoit pas ouvrir de magasin à Kelowna dans l'immédiat. Omega (ou RealCo) pourrait vendre le terrain si elle recevait une offre satisfaisante. Le terrain a été mis en vente chez un agent immobilier au prix de 8 000 \$.

La fraction non amortie du coût en capital (FNACC) de l'ensemble des actifs d'OCI classés dans la catégorie 1, y compris les autres immeubles qui ne seront pas transférés à RealCo, s'élève à 94 500 \$ au 31 décembre 2014.

ANNEXE III
LISTE DES CONDITIONS DE FINANCEMENT

Le Prêteur fournit à Omega Corporation Inc. (OCI) des billets à terme avec charge flottante sur l'ensemble des actifs de l'Emprunteur. Les présentes conditions peuvent être cédées par OCI à une filiale constituée en société de capitaux ou en société de personnes (l'Emprunteur).

Le financement est soumis aux conditions suivantes :

1. Le financement maximal est égal à 70 % de la juste valeur marchande établie par expertise des biens d'exploitation et à 50 % de la juste valeur marchande établie par expertise de l'inventaire de terrains non bâtis.
2. Les intérêts sont payables au taux d'intérêt annuel de 5 %, composé annuellement.
3. Des frais de financement correspondant à 2 % de la valeur du prêt sont payables à l'octroi du prêt. Ce montant sera déduit du capital du prêt.
4. À compter de l'an 2, l'Emprunteur doit consacrer un montant minimal correspondant à 0,5 % de la valeur du bien immobilier à des améliorations annuelles graduelles (c'est-à-dire, à l'acquisition d'immobilisations pour les immeubles de catégorie 1). Ces améliorations sont en sus des travaux d'entretien et de réparation réguliers qui sont actuellement déduits dans le calcul des BEN.
5. OCI doit fournir une prévision de la déduction pour amortissement disponible pour les deux premières années d'exploitation de l'Emprunteur avant l'émission des billets.

ANNEXE IV
TAUX DES DROITS DE MUTATION IMMOBILIÈRE

1. La Colombie-Britannique prélève des droits de mutation immobilière de 2,5 % pour tous les biens immobiliers dans la province.
2. En Nouvelle-Écosse, les droits de mutation immobilière sont prélevés par les municipalités plutôt que par la province. Halifax prélève des droits de mutation immobilière de 1,5 % pour tous les biens immobiliers.
3. L'Ontario ne prélève pas de droits de mutation immobilière sur la première tranche de 50 000 \$ de la valeur du bien, mais il prélève 1 % sur la tranche suivante de 350 000 \$, et 2 % sur le reste.
4. Il n'existe aucune exemption pour les cessions immobilières qui ont lieu à l'intérieur d'un groupe de sociétés liées. Les droits de mutation immobilière sont applicables à la valeur totale du bien immobilier (terrain et immeuble), et non pas uniquement à la partie correspondant au terrain.

ANNEXE V
COÛTS À ENGAGER PAR REALCO

1. Les frais de financement payés à la banque au moment de l'octroi du prêt seront amortis selon la méthode de l'amortissement linéaire dans l'état des résultats sur les cinq années de la durée du prêt.
2. Le renouvellement du bail du locataire du bien immobilier IV aura lieu en 2016, et OCI prévoit verser au locataire un incitatif de 180 000 \$ pour faciliter le renouvellement. Les incitatifs à la location sont inscrits à l'actif aux fins comptables et amortis sur les 20 ans de la durée du bail.
3. Les municipalités prélèvent annuellement des impôts fonciers sur chacun des quatre biens immobiliers. Ces coûts sont passés en charge aux fins comptables.
4. L'équipe comptable d'Omega a déjà confirmé que ces éléments sont comptabilisés correctement aux fins des états financiers. Si le traitement fiscal est différent, veuillez m'en informer.