

Étude de cas n° 1**GUIDE DE CORRECTION
OMEGA CORPORATION INC.
OCCASIONS D'ÉVALUATION**

À : Chad Bowie, vice-président, Finances
De : CPA
Objet : Incidences fiscales de la réorganisation du financement des biens immobiliers

Occasion d'évaluation n° 1

Le candidat calcule la juste valeur marchande des biens immobiliers et fait une recommandation quant au groupe de biens à transférer à la nouvelle entité juridique.

Le candidat montre sa compétence en Finances.

Grille de compétences des CPA :

5.1.2 Élaborer ou évaluer des propositions financières et des plans de financement (Modules communs – niveau B)

5.2.3 Évaluer les sources de financement (Modules communs – niveau B)

Introduction

Le présent rapport vise à résumer les étapes requises pour transférer une partie de notre portefeuille immobilier à une entité nouvellement formée, RealCo, afin de simplifier le financement d'une acquisition éventuelle. Vous avez indiqué qu'il nous faut au moins 45 millions \$.

Juste valeur marchande des biens immobiliers

J'ai calculé la juste valeur marchande (JVM) de chaque bien immobilier (voir Annexe I), en distinguant la JVM des terrains de celle des immeubles. J'ai effectué les calculs en appliquant le taux de capitalisation au bénéfice d'exploitation net (BEN) de chaque bien immobilier. Comme la JVM d'un terrain correspond à 30 % de la valeur totale, le solde de celle-ci a donc été attribué à l'immeuble en cause.

Droits de mutation immobilière

Les droits de mutation immobilière du transfert s'élèveront à 1 988 000 \$, comme il est calculé à l'Annexe II.

Fonds disponibles

Après avoir effectué les calculs, j'ai déterminé que le financement dégagera une somme de 62 418 000 \$, déduction faite de la charge liée aux frais de financement. Comme il nous faut seulement 45 millions \$ pour l'expansion, nous avons une capacité plus que suffisante pour payer cette transaction, et ce, même si nous utilisons une partie du produit pour payer les droits de mutation immobilière sur l'inventaire de terrains.

Occasion d'évaluation n° 2

Le candidat explique le transfert en report d'impôt.

Le candidat montre sa compétence en Fiscalité.

Grille de compétences des CPA :

6.1.5 Analyser les conséquences fiscales ou les opportunités de planification associées à des opérations structurelles complexes (Modules communs – niveau C; module optionnel Fiscalité – niveau B)

6.1.6 Décrire les conséquences fiscales d'autres opérations de restructuration au sein d'une société par actions ou d'une société de personnes (Module optionnel Fiscalité – niveau C)

Transfert en report d'impôt

Une société peut transférer des actifs à une autre société en report d'impôt aux termes du paragraphe 85(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Ces dispositions permettent à une entité de reporter l'imposition d'un actif assorti d'un gain accumulé en transférant l'actif à une autre entité en échange d'une contrepartie comprenant des capitaux propres et des éléments autres que des capitaux propres. Le report de l'impôt est effectué au moyen du déplacement du gain accumulé lié au transfert de l'actif vers l'instrument de capitaux propres, qui est reçu en échange.

Une fois que nous aurons déterminé lesquels des actifs sont des « biens admissibles » (voir ci-après) au sens du paragraphe 85 (1.1), nous transférerons les biens immobiliers à RealCo en échange d'un billet à payer correspondant au montant convenu et d'une seule action ordinaire de RealCo à titre de solde de la contrepartie.

Nous utiliserons un billet à payer afin de permettre un remboursement du capital efficace à Omega Corporation Inc. (OCI) au moyen du remboursement des billets intersociétés. Ce sera plus simple que d'effectuer le remboursement du capital versé légal et d'ajuster la structure du capital-actions.

Nous choisirons les actions ordinaires puisque la société est une filiale détenue à 100 % et qu'il n'est pas nécessaire de créer une catégorie distincte d'actions.

Occasion d'évaluation n° 3

Le candidat traite du transfert de l'inventaire de terrains.

Le candidat montre sa compétence en Fiscalité.

Grille de compétences des CPA :

6.1.5 Analyser les conséquences fiscales ou les opportunités de planification associées à des opérations structurelles complexes (Modules communs – niveau C; module optionnel Fiscalité – niveau B)

6.1.6 Décrire les conséquences fiscales d'autres opérations de restructuration au sein d'une société par actions ou d'une société de personnes (Module optionnel Fiscalité – niveau C)

Transfert de l'inventaire de terrains

L'inventaire de terrains n'est pas admissible au transfert prévu à l'article 85 en raison de la définition de « bien admissible » au paragraphe 85 (1.1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Il est donc essentiel pour effectuer un transfert en report d'impôt d'identifier les biens réels qui peuvent être considérés comme de l'inventaire. Plus précisément, le transfert en report d'impôt aurait été refusé pour le bien immobilier II, ce qui aurait donné lieu à un impôt exigible sur ce bien.

Pour déterminer si le bien immobilier serait classé dans l'inventaire ou dans les immobilisations aux fins fiscales, nous devons examiner un certain nombre de facteurs, comme il est indiqué dans le bulletin IT-218R archivé de l'ARC. Il est peu probable que le bien immobilier en cause soit considéré comme une immobilisation, en raison de ce qui suit :

- le bien immobilier fait partie de l'inventaire de terrains dans les annexes fournies (ce qui indique l'intention de la direction);
- le bien immobilier a été acquis cette année seulement et la direction songe déjà à le vendre;
- OCI est un détaillant de produits électroniques et le terrain est zoné résidentiel, ce qui laisse croire qu'il serait impossible pour OCI d'utiliser le terrain pour ses activités commerciales même si elle le souhaitait;
- le seul argument en faveur d'un classement comme immobilisation est que l'intention au moment de l'achat était de procéder à une future expansion en utilisant le bien immobilier II, mais les actions de la direction laissent croire que l'entreprise ne donnera pas suite à cette intention.

Tous ces facteurs réunis indiquent que le but initial de l'opération n'était pas d'acquérir une immobilisation pour l'utiliser dans l'entreprise, mais pour la revendre. Il ne serait donc pas approprié d'inclure ce bien immobilier dans notre transfert à RealCo selon l'article 85.

Par conséquent, l'inventaire de terrains entraînera un revenu de 5 500 \$ pour OCI au moment de son transfert à RealCo.

Autre option

Une société de capitaux peut aussi transférer en report d'impôt des actifs dans une société de personnes conformément au paragraphe 97(2) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Le transfert d'actifs dans une société de capitaux ou une société de personnes fait appel aux mêmes dispositions prévues à l'article 85 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Toutefois, l'inventaire de terrains peut être transféré dans une société de personnes selon le paragraphe 97(2), mais ne peut être transféré dans une société de capitaux selon le paragraphe 85(1). Cette restriction ne figure pas au paragraphe 97(2), parce que celui-ci ne fait pas mention de la définition de « bien admissible », prévue au paragraphe 85(1.1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Comme le contrat de prêt permet le transfert à une société de capitaux ou à une société de personnes, il serait peut-être possible d'établir une société de personnes plutôt qu'une société de capitaux pour effectuer le transfert souhaité.

Occasion d'évaluation n° 4

Le candidat prépare une version provisoire du formulaire de choix fiscal.

Le candidat montre sa compétence en Fiscalité.

Grille de compétences des CPA :

6.1.5 Analyser les conséquences fiscales ou les opportunités de planification associées à des opérations structurelles complexes. (Modules communs – niveau C; module optionnel Fiscalité – niveau B)

J'ai préparé à l'Annexe III une version provisoire des formulaires de choix T2057 pour faciliter le transfert des biens immobiliers conformément à l'article 85 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Par suite de ce transfert, OCI recevra un billet de 65 200 \$ et une action ordinaire d'une valeur de 11 800 \$, dont le prix de base rajusté (PBR) et le capital versé sont nuls.

Occasion d'évaluation n° 5

Le candidat fait une recommandation quant à la somme convenue, au bien immobilier donnant lieu à une perte finale et à l'échéance de production du choix.

Le candidat montre sa compétence en Fiscalité.

Grille de compétences des CPA :

6.1.5 Analyser les conséquences fiscales ou les opportunités de planification associées à des opérations structurelles complexes (Modules communs – niveau C; module optionnel Fiscalité – niveau B)

6.1.1 Évaluer les questions fiscales générales qui se posent à l'entité (Modules communs – niveau B; module optionnel Fiscalité – niveau A)

Choix de la somme convenue

Le report d'impôt est effectué au moyen du choix de la somme convenue, qui fait l'objet d'un accord entre le vendeur et l'acheteur. La somme convenue devient le produit du vendeur et le coût de l'acquéreur. Il convient de noter que, pour un bien amortissable, le coût en capital initial d'un bien est pris en charge par l'acquéreur, préservant ainsi toute récupération qui pourrait découler au moment d'une cession ultérieure du bien par l'acquéreur.

Nous allons transférer tant le bien amortissable (c.-à-d. l'immeuble) que le bien non amortissable (c.-à-d. le terrain), chacun étant soumis à des règles légèrement différentes. Dans les deux cas, la somme convenue ne peut être inférieure au montant de la contrepartie autre qu'en actions reçue de l'acquéreur, et ne peut être supérieure à la juste valeur marchande du bien au moment du transfert.

De plus, dans le cas d'un bien amortissable, la somme convenue ne peut être inférieure au moins élevé des montants suivants :

- la fraction non amortie du coût en capital (FNACC) de tous les biens de cette catégorie immédiatement avant la cession;
- le coût du bien pour le contribuable;
- la juste valeur marchande de l'immobilisation au moment de la cession.

Comme nous transférons des biens immobiliers de plusieurs catégories, il faut être prudent en ce qui a trait aux sommes convenues minimales pour les biens amortissables. Celles-ci sont présentées de façon détaillée dans la version provisoire du formulaire de choix T2057.

Perte finale sur le bien immobilier IV

Comme la juste valeur marchande de l'immeuble est inférieure à la FNACC et que la juste valeur marchande du terrain est inférieure au coût du terrain, il n'est pas nécessaire de tenir compte de ce bien immobilier dans le choix prévu à l'article 85.

La vente du bien immobilier donnera lieu à une perte en capital de 1 000 \$ sur le terrain (JVM de 4 000 \$ – coût de 5 000 \$), qui sera refusée à OCI puisqu'il s'agit d'une vente à une

personne affiliée, selon le paragraphe 40(3.3) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Lorsque le bien immobilier sera vendu par RealCo à une tierce partie (ou lorsque RealCo et OCI ne seront plus affiliées), OCI pourra se prévaloir de la perte.

Le montant total de la vente peut faire l'objet d'un billet; il n'est pas nécessaire de reprendre une contrepartie en actions.

Échéance

Veillez noter que ces formulaires doivent être produits au plus tard à la première des échéances de production des déclarations de revenus des sociétés T2 de OCI et de RealCo. Comme les années d'imposition d'OCI et de RealCo se terminent toutes deux le 31 décembre, les formulaires seront à remettre le 30 juin 2016.

La production tardive du formulaire de choix est permise, mais donne lieu à une pénalité.

Occasion d'évaluation n° 6

Le candidat traite des positions fiscales adoptées par RealCo pour ses deux premières années d'imposition.

Le candidat montre sa compétence en Fiscalité.

Grille de compétences des CPA :

6.1.2 Déterminer les impôts et taxes à payer par une société dans des situations courantes (Modules communs – niveau B; module optionnel Fiscalité – niveau A)

Plusieurs positions fiscales requièrent des explications plus détaillées.

Frais de financement – Loi de l'impôt sur le revenu (LIR) 20(1)e)

Les frais engagés dans le cadre d'un emprunt ne sont déductibles qu'au taux de 20 % par an (calculé au prorata pour les années d'imposition plus courtes). Par conséquent, le total des frais d'emprunt de 1 314 \$ ne sera pas déductible lorsqu'il sera engagé, mais le sera plutôt sur une période de cinq ans. La demande pour la première année sera calculée au prorata de l'année d'imposition plus courte. L'amortissement des frais de financement devra donc être rajouté et la demande sera déduite conformément à l'alinéa 20(1)e) de la LIR (ce qui n'entraînera aucune incidence nette sur le revenu imposable).

Impôts fonciers inscrits à l'actif

Les déductions pour impôts fonciers sur un terrain non bâti sont restreintes conformément au paragraphe 18(2) de la LIR. Les impôts fonciers sur un terrain non bâti sont déductibles seulement si le terrain est utilisé dans le cadre d'activités menées dans l'année en question par le contribuable, autres qu'à des fins de développement immobilier.

Le bien immobilier II représente soit une immobilisation destinée à la vente ou un terrain à aménager en vue d'activités de location. Dans les deux cas, le paragraphe 18(2) s'applique et ne permet pas la déduction de la charge d'impôts fonciers sur le terrain. Par conséquent, les impôts fonciers sur le bien immobilier II doivent être rajoutés dans le calcul du revenu imposable de RealCo. Cette somme est ajoutée au prix de base rajusté du terrain. Les impôts fonciers sur les biens immobiliers restants continueront d'être déductibles à titre de charge découlant des activités.

Incitatifs à la location

Une dépense n'est déductible selon le paragraphe 9(1) de la LIR que si elle est engagée dans le but de tirer un revenu et qu'il ne s'agit pas d'une dépense en capital prévue aux alinéas 18(1)a) et b). Nous sommes d'avis que le versement d'un incitatif à la location est une dépense courante selon le paragraphe 9(1) de la LIR, puisqu'il est nécessaire pour conserver le locataire actuel et une source de revenu stable. Ce traitement est conforme à diverses décisions judiciaires.

On pourrait faire valoir que la dépense est engagée au titre du capital, puisqu'on pourrait penser qu'elle donne un avantage à long terme. Cette position est étayée par le traitement comptable de l'incitatif versé au locataire. Toutefois, il est préférable de le considérer comme déductible

lorsqu'il est engagé, puisqu'il fait partie des pratiques bien établies des sociétés immobilières pour attirer des locataires et s'assurer une source de revenu stable.

Occasion d'évaluation n° 7

Le candidat calcule la déduction pour amortissement maximale pour les deux premières années d'imposition de RealCo.

Le candidat montre sa compétence en Fiscalité.

Grille de compétences des CPA :

6.1.1 Évaluer les questions fiscales générales qui se posent à l'entité (Modules communs – niveau B; module optionnel Fiscalité – niveau A)

6.1.2 Déterminer les impôts et taxes à payer par une société dans des situations courantes (Modules communs – niveau B; module optionnel Fiscalité – niveau A)

Déduction pour amortissement

Un contribuable peut demander une déduction pour amortissement (DPA) maximale selon l'alinéa 20(1)a) de la LIR en tenant compte des règlements régissant les calculs, et en fonction des actifs qu'il possède pendant l'année. La DPA est calculée par catégorie, et non pas selon les actifs individuels. Pour la plupart des biens immobiliers, ce calcul est fait selon la méthode de l'amortissement dégressif.

Conformément à l'Annexe IV, la DPA maximale que RealCo peut demander pour les deux prochaines années est la suivante :

- 2015 (An 1) – 549 \$
- 2016 (An 2) – 2 165 \$

Ces chiffres sont utilisés dans le calcul des impôts ci-dessus.

Deux des éléments du calcul requièrent des explications supplémentaires.

DPA calculée au prorata

Vous avez indiqué que vous aimeriez que la nouvelle structure organisationnelle soit en place dès le 1^{er} octobre, mais que les filiales doivent conserver le 31 décembre comme date de fin d'exercice. Par conséquent, j'ai supposé que l'année d'imposition pour 2015 sera du 1^{er} octobre au 31 décembre (92 jours). La DPA a été calculée au prorata pour cette courte année d'imposition. Les exigences relatives au calcul au prorata de la DPA sont énoncées dans le paragraphe 1100(3) du *Règlement de l'impôt sur le revenu*.

Règle de la demi-année

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, celui-ci est normalement assujéti à la règle de la demi-année, énoncée dans le paragraphe 1100(2) du *Règlement de l'impôt sur le revenu*. Cette règle exige que le montant de la FNACC utilisé pour établir la DPA de la catégorie soit calculé comme suit :

$$\text{FNACC à l'ouverture} + \text{Ajouts} - [(\text{Ajouts} - \text{produits}) \times 50 \%]$$

S'il n'y a aucun produit de cession, cela a pour effet de permettre une DPA pour seulement la moitié des ajouts de l'année d'acquisition (ou, dit autrement, le plein ajout à la moitié du taux de la DPA).

La règle de la demi-année est examinée de plus près lorsque le bien amortissable est acquis d'une personne ayant un lien de dépendance avec l'acheteur. Lorsque le bien est acquis d'une personne ayant un lien de dépendance avec l'acheteur, conformément à l'alinéa 1100(2.2)e) du Règlement, la période de propriété de la personne liée peut être utilisée pour déterminer si la règle de la demi-année s'applique. Par conséquent, RealCo ne sera pas assujettie à la règle de la demi-année en 2015 puisque OCI possède tous les actifs depuis au moins 365 jours. RealCo et OCI sont liées puisque OCI contrôle RealCo.

ANNEXE I**JUSTE VALEUR MARCHANDE DES BIENS IMMOBILIERS***(en milliers de dollars)*

	JVM totale	Immeuble	Terrain (Note 1)
Bien immobilier I (Note 2)	60 000	42 000	18 000
Bien immobilier II	8 000	0	8 000
Bien immobilier III (Note 3)	17 000	11 900	5 100
Bien immobilier IV (Note 4)	<u>11 175</u>	<u>7 175</u>	<u>4 000</u>
	96 175	61 075	35 100

Notes

1. Soit 30 % de la valeur totale des biens immobiliers I et III
2. BEN de 3 900 \$ ÷ taux de capitalisation de 6,5 %
3. BEN de 850 \$ ÷ taux de capitalisation de 5,0 %
4. Selon l'évaluation effectuée par le professionnel de l'immobilier

ANNEXE II**DROITS DE MUTATION IMMOBILIÈRE ET FINANCEMENT***(en milliers de dollars)*

	Terrain Droit de cession	Emprunt maximal
Bien immobilier I (Note 1)	1 195,50	42 000
Bien immobilier II (Note 2)	200,00	4 000
Bien immobilier III (Note 3)	425,00	11 900
Bien immobilier II-C (Note 4)	<u>167,63</u>	<u>7 823</u>
	1 988,13	65 723
Moins droits de mutation immobilière		1 988
Moins frais de financement (2 %)		<u>1 314</u>
Fonds disponibles provenant du financement		62 421

Notes

- JVM de 60 000 \$ moins 400 \$ (350 \$ + 50 \$) × 2 % + (350 \$ × 1 %) = 1 195,50 \$
JVM de 60 000 \$ × 70 % = 42 000 \$
- JVM de 8 000 \$ × droits de mutation immobilière de 2,50 % = 200,00 \$
JVM de 8 000 \$ × 50 % pour inventaire de terrains non bâtis = 4 000 \$
- JVM de 17 000 \$ × droits de mutation immobilière de 2,50 % = 425,00 \$
JVM de 17 000 \$ × 70 % = 11 900 \$
- JVM de 11 175 \$ × droits de mutation immobilière de 1,50 % = 167,63 \$
JVM de 11 175 \$ × 70 % = 7 823 \$

ANNEXE III**VERSION PROVISOIRE DU FORMULAIRE DE CHOIX FISCAL T2057**
(en milliers de dollars)

Note	Bien immobilier	Limites relatives au montant du choix		Somme convenue	Montant à déclarer	Contrepartie reçue (Note 5)	JVM
		JVM	A (Minimum convenu)				
	I – Terrain	18 000	16 200	16 200	0		
1, 2	I – Immeuble Cl 1	42 000	38 000	38 000	0		
	III – Terrain	5 100	3 000	3 000	0		
1, 2	III – Immeuble	11 900	8 000	8 000			
3						Billet	65 200
4						Une action ordinaire	11 800
	Total	77 000		65 200			77 000

Notes

- La somme minimale convenue pour chaque bien égalera son coût. Cela s'explique par le fait que la FNACC minimale est calculée en fonction de la catégorie. On s'attend à ce que le solde total de la FNACC de la catégorie 1 soit suffisant pour éviter les minimums en raison de la présence de biens immobiliers invendus. Il faudra toutefois vérifier ces données pour le dernier bien immobilier transféré.
- Les biens immobiliers sont cédés dans l'ordre décidé par le contribuable; nous tiendrons pour acquis que cet ordre correspond à l'ordre séquentiel présenté dans le choix fiscal. La FNACC restante dans la catégorie 1 avant la cession du bien immobilier IV est de 48 500 \$ (FNACC de 94 500 \$ – 38 000 \$ – 8 000 \$), ce qui démontre que la somme minimale choisie et la somme convenue sont égales au coût. De plus, la FNACC restante suffit pour la vente du bien immobilier IV sur une base imposable, comme il est expliqué plus haut.
- La valeur du billet sera égale à la somme totale convenue.
- L'action ordinaire aura une juste valeur marchande de 11 800 \$; le PBR et le capital versé seront nuls.
- La contrepartie pourrait être ventilée par élément; la seule exigence est que la valeur du billet ne peut excéder la somme convenue.

ANNEXE IV**DPA DES DEUX PROCHAINES ANNÉES**
(en milliers de dollars)

	An 1	An 2	
Catégorie 1			
À l'ouverture	0	53 878	
Ajouts (Note 1)	54 427	481	
DPA (Note 2)	<u>(549)</u>	<u>(2 165)</u>	
À la clôture	53 878	52 194	

Conclusion

La DPA maximale permise pour chacune des deux années est calculée ci-dessus.

Notes

- An 1 – La somme convenue pour la catégorie 1 selon la version provisoire du formulaire T2057 est de 46 000 \$, plus la juste valeur marchande de l'immeuble 7 175 \$ pour le bien immobilier IV qui n'a pas été vendu selon l'article 85, plus les droits de mutation immobilière de 1 252 \$ ($70\% \times [1\,988,13 - 200,00]$), à payer sur le transfert.

An 2 – JVM des biens immobiliers de 96 175 \$ × des améliorations annuelles graduelles correspondant à au moins 0,5 % de la valeur du bien immobilier selon l'entente de financement.
- An 1 – $549 \$ (54\,427 \$ \times 4\% \times [92 \div 365])$

An 2 – $2\,165 \$ ([53\,878 \$ + \frac{1}{2} \times 481] \times 4\%)$