

Mai 2018

## RÉDACTEURS :

### SECTION 1

*M. Jonathan Gince, B.A.A.,  
M. Fisc*

*Laplante Brodeur Lussier inc.*

---

### SECTION 2

*M. Jocelyn Boucher, CPA, CA,  
Directeur principal, Taxes  
indirectes*

*Hardy Normand & associés  
S.E.N.C.R.L.*

## SECTION 1 – IMPÔTS SUR LE REVENU

- Modification au taux d'imposition des dividendes (Québec)
- Revenu de placement passif - Mesures visant l'impôt sur le revenu des sociétés (fédéral – assouplissement)

## SECTION 2 – TPS – TVQ

### L'immobilier : du cas par cas

- Immeuble résidentiel neuf
- Cession du droit au remboursement
- Rénovations majeures
- Vente d'un terrain par un individu
- Immeuble mixte
- L'auto cotisation et le coût du financement
- Définition de « constructeur »
- Conclusion



## SECTION 1 – IMPÔTS SUR LE REVENU

### Modification au taux d'imposition des dividendes

À l'occasion du discours sur le budget 2015-2016, une réduction du taux général d'imposition des sociétés a été annoncée. Ce taux d'imposition, qui était alors de 11,9 %, a été réduit graduellement et atteindra 11,5 % en 2020. Aucune modification n'a toutefois été annoncée à ce moment au taux du crédit d'impôt pour dividendes déterminés.

Pour tenir compte de cette baisse du taux général d'imposition et de l'augmentation de la déduction pour petites entreprises (DPE) annoncée dans le cadre du présent budget, et de façon à assurer une meilleure intégration du régime d'imposition québécois des sociétés et de celui des particuliers, les taux du crédit d'impôt pour dividendes déterminés et du crédit d'impôt pour dividendes non déterminés seront réduits graduellement.

Conséquemment, le taux du crédit d'impôt pour dividendes déterminés, lequel est présentement de 11,9 % du montant majoré du dividende, sera réduit à 11,86 % du montant majoré du dividende reçu ou réputé reçu après le jour du discours sur le budget, mais avant le 1er janvier 2019. Il sera réduit à 11,78 % du montant majoré du dividende reçu ou réputé reçu en 2019 et à 11,7 % du montant majoré du dividende reçu ou réputé reçu après le 31 décembre 2019.

**De même, le taux du crédit d'impôt pour dividendes non déterminés, lequel est présentement de 7,05 % du montant majoré du dividende, sera réduit à 6,28 % du montant majoré du dividende reçu ou réputé reçu après le jour du discours sur le budget, mais avant le 1er janvier 2019. Il sera réduit à 5,55 % du montant majoré du dividende reçu ou réputé reçu en 2019, à 4,77 % du montant majoré du dividende reçu ou réputé reçu en 2020 et à 4,01 % du montant majoré du dividende reçu ou réputé reçu après le 31 décembre 2020.**

Pour plus de précision, aucune modification n'est apportée aux taux de la majoration des dividendes.

Conséquemment, les taux d'imposition maximums sur les dividendes seront de

#### Dividendes ordinaires

Avant le 28 mars 2018	43.94 %
Après le 27 mars 2018	44.83 %
Écart	0.89 %

#### Dividendes déterminés

Avant le 28 mars 2018	39.83 %
Après le 27 mars 2018	39.89 %
Écart	0.06 %

**Vous aurez tous compris qu'il est plus intéressant de verser les dividendes avant le 28 mars 2018 pour l'année civile en cours !!!**

Les informations contenues dans ce communiqué fiscal sont présentées et transmises à titre indicatif seulement et ne sauraient engager de quelque façon que ce soit la responsabilité civile, délictuelle ou contractuelle de Groupe Servicas Inc. ou des personnes qui les ont préparées.

## Revenu de placement passif - Mesures visant l'impôt sur le revenu des sociétés (fédéral – assouplissement)

Enfin des conclusions qui nous permettront d'avancer...

Le budget de 2018 propose deux mesures afin de limiter les avantages conférés par le report d'impôt relié au revenu de placement passif gagné au sein de sociétés privées. **Ces mesures s'appliqueront aux années d'imposition qui commencent après 2018.**

### Plafond des affaires

Le budget de 2018 propose de réduire le plafond des affaires pour les SPCC (et leurs sociétés associées) qui ont un revenu tiré de placements passifs élevé.

Dans le cadre de cette mesure, le plafond des affaires sera réduit progressivement selon la méthode linéaire à l'égard des SPCC dont le revenu de placement se situe entre 50 000 \$ et 150 000 \$.

La mesure aura une incidence sur les SPCC seulement dans la mesure où leur revenu d'entreprise dépasse le plafond des affaires réduit (tableau 2). Par exemple, une SPCC qui détient 100 000 \$ en revenu de placement verra son plafond des affaires réduit à 250 000 \$. Tant que le plafond des affaires réduit demeure au-dessus du revenu provenant d'une entreprise exploitée activement de la SPCC, tout ce revenu continuera d'être assujéti au taux d'imposition des petites entreprises. Une SPCC ayant un revenu d'entreprise de 75 000 \$ devra gagner plus de 135 000 \$ en revenu passif avant que son plafond des affaires soit réduit à un montant inférieur à son revenu d'entreprise. Cette caractéristique des règles proposées reconnaît que les SPCC dont le revenu d'entreprise est moins élevé génèrent moins de bénéfices non répartis pouvant être réinvestis dans l'entreprise et qu'elles peuvent avoir plus de difficulté à obtenir des capitaux. Les SPCC dont le revenu d'entreprise est supérieur au plafond des affaires réduit seront assujéties au taux d'imposition général des sociétés sur la partie de leur revenu d'entreprise qui excède ce plafond.

Tableau 2

**Revenu provenant d'une entreprise exploitée activement admissible au taux d'imposition des petites entreprises en vertu du nouveau plafond des affaires (\$)**

Revenu d'entreprise	Revenu de placement				
	50 000	75 000	100 000	125 000	150 000
50 000	AUCUNE INCIDENCE				0
75 000					0
100 000					0
200 000					0
300 000			125 000	0	
400 000		250 000	125 000	0	
500 000	375 000	250 000	125 000	0	
	375 000	250 000	125 000	0	

*Nota* – Les valeurs dans le tableau sont basées sur l'hypothèse que le capital imposable de la société est inférieur à 10 millions de dollars.

La réduction du plafond des affaires prévue par cette mesure et la réduction du plafond des affaires qui s'applique à l'égard du capital imposable excédant 10 millions de dollars s'appliqueront en parallèle. Le plafond des affaires d'une société sera réduit du plus élevé des montants suivants : le montant de réduction prévue par cette mesure et le montant de la réduction existante fondée sur le capital imposable.

Les informations contenues dans ce communiqué fiscal sont présentées et transmises à titre indicatif seulement et ne sauraient engager de quelque façon que ce soit la responsabilité civile, délictuelle ou contractuelle de Groupe Servicas Inc. ou des personnes qui les ont préparées.

La réduction du plafond des affaires pour une société donnée qui est prévue par cette mesure sera fondée sur le revenu de placement de la société et, conformément à la réduction du plafond des affaires fondée sur le capital imposable, le revenu de placement de toute autre société associée avec qui elle est tenue de partager le plafond des affaires pour une année d'imposition.

### **Plafond des affaires – Revenu de placement total ajusté**

Aux fins du calcul de la réduction du plafond des affaires d'une SPCC, le revenu de placement sera déterminé selon un nouveau concept de « revenu de placement total ajusté », lequel s'appuie, avec certains ajustements, sur le « revenu de placements total » (un concept utilisé actuellement dans le calcul du montant des impôts remboursables relativement au revenu de placement d'une SPCC). Notamment, les ajustements suivants seront apportés:

- les gains (et pertes) en capital imposables seront exclus dans la mesure où ils proviennent de la disposition de l'un des biens suivants :
  - un bien utilisé principalement dans une entreprise exploitée activement au Canada par la SPCC ou une SPCC liée;
  - une action d'une autre SPCC qui est rattachée à la SPCC lorsque, en règle générale, la totalité ou la presque totalité de la juste valeur marchande des actifs de l'autre SPCC est attribuable, directement ou indirectement, aux actifs utilisés principalement dans une entreprise exploitée activement principalement au Canada, et que certaines autres conditions sont satisfaites;
- les pertes en capital nettes des années d'imposition précédentes qui sont reportées seront exclues;
- les dividendes de sociétés non rattachées seront ajoutés;
- le revenu tiré de l'épargne accumulée dans le cadre d'une police d'assurance-vie qui n'est pas une police exonérée sera ajouté, dans la mesure où il n'est pas par ailleurs inclus dans le revenu de placement total.

Conformément aux règles existantes portant sur le revenu de placement total, le revenu de placement total ajusté n'inclura pas le revenu qui est accessoire à une entreprise exploitée activement.

Des règles visant à empêcher les opérations conçues dans le but d'éviter la mesure, comme l'établissement d'une année d'imposition écourtée ayant pour effet de reporter l'application de la mesure et le transfert de biens d'une société une société liée avec laquelle elle n'est pas associée, s'appliqueront.

### **Remboursement des impôts sur le revenu de placement**

Le régime actuel permet à une société de recevoir un remboursement d'IMRTD à la suite du versement d'un dividende déterminé (lequel donne au particulier recevant le dividende le droit au crédit d'impôt bonifié pour les dividendes) dans des situations où l'IMRTD de la société provient d'un revenu de placement qui devrait être versé sous forme de dividende non déterminé. Cette situation peut offrir un avantage associé au report d'impôt sur le revenu de placement passif en permettant aux sociétés privées qui versent des dividendes déterminés à même le revenu provenant d'une entreprise exploitée activement, lequel est assujéti au taux d'imposition général des sociétés, d'obtenir un remboursement des impôts payés sur le revenu passif.

Afin d'harmoniser davantage le remboursement des impôts payés sur le revenu passif avec le versement de dividendes provenant du revenu passif, le budget de 2018 propose qu'un remboursement de l'IMRTD ne soit disponible que dans les cas où une société privée verse des dividendes non déterminés. Une exception sera prévue à l'égard de l'IMRTD qui provient de dividendes de portefeuille déterminés reçus par une

Les informations contenues dans ce communiqué fiscal sont présentées et transmises à titre indicatif seulement et ne sauraient engager de quelque façon que ce soit la responsabilité civile, délictuelle ou contractuelle de Groupe Servicas Inc. ou des personnes qui les ont préparées.

société, auquel cas la société sera toujours en mesure d'obtenir un remboursement de cet IMRTD à la suite du versement de dividendes déterminés.

Le traitement distinct proposé à l'égard du remboursement des impôts sur le revenu pour dividendes déterminés du portefeuille nécessitera l'ajout d'un nouveau compte d'IMRTD.

- Les impôts remboursables sur les dividendes de portefeuille déterminés versés en vertu de la partie IV de la Loi de l'impôt sur le revenu seront consignés dans ce nouveau compte (IMRTD déterminé). Tout dividende imposable (c'est-à-dire), déterminé ou non déterminé) donnera à la société le droit à un remboursement tiré de son compte d'IMRTD déterminé (sujet à l'ordre d'application décrit ci-dessous).
- Les impôts remboursables versés sur le revenu de placement en vertu de la partie I de la Loi de l'impôt sur le revenu, ainsi que ceux versés sur les dividendes de portefeuille non déterminés (c'est-à-dire), les dividendes qui sont reçus à titre de dividendes non déterminés par des sociétés non rattachées) en vertu de la partie IV, seront consignés dans le compte actuel d'IMRTD (lequel sera maintenant appelé IMRTD non déterminé).

Les remboursements tirés de ce compte seront obtenus uniquement à la suite du versement de dividendes non déterminés.

Les informations contenues dans ce communiqué fiscal sont présentées et transmises à titre indicatif seulement et ne sauraient engager de quelque façon que ce soit la responsabilité civile, délictuelle ou contractuelle de Groupe Servicas Inc. ou des personnes qui les ont préparées.

## SECTION 2 – TPS-TVQ

### L'IMMOBILIER : DU CAS PAR CAS

Depuis l'introduction de la taxe sur les produits et services (TPS) en 1991 et de la taxe de vente du Québec (TVQ) en juillet 1992, le secteur immobilier n'a pas fait l'objet de modification majeure. Cependant, il demeure un domaine où chaque cas doit être considéré avec la plus grande attention. Voici quelques exemples.

#### *Immeuble résidentiel neuf*

La TPS et la TVQ s'appliquent lors de la vente d'un immeuble résidentiel neuf. L'acquéreur a droit à des remboursements partiels de 36% en TPS et 50% en TVQ si l'immeuble est pour son occupation personnelle. Les remboursements sont cependant limités à des seuils de 450 000 \$ en TPS et 300 000 \$ en TVQ et sont dégressifs à partir de 350 000 \$ en TPS et 200 000 \$ en TVQ. Si la valeur de l'immeuble dépasse les seuils alors les remboursements sont perdus. Si l'immeuble est acheté pour être loué alors les remboursements de TPS et de TVQ seront de 36 % seulement.

Une autre particularité survient lorsqu'un particulier achète un triplex neuf et occupe un des trois logements. Dans ce cas, le remboursement pour les trois unités sera de 36 % seulement. À noter que les seuils discutés ci-haut s'appliquent par unité locative et non pour l'immeuble dans son ensemble. Une société qui achèterait un immeuble locatif neuf sera également admissible au remboursement pour immeuble locatif de 36 %.

#### *Cession du droit au remboursement*

Un particulier admissible à un remboursement pour habitation neuve peut céder son droit au remboursement au constructeur. Le constructeur et l'acheteur sont alors solidairement responsables de l'acceptation ou du refus du remboursement. C'est pourquoi les constructeurs demandent une déclaration que la résidence sera pour utilisation personnelle de l'acheteur ou de l'un de ses proches. L'acte notarié devrait en faire également mention.

Une fois l'acte notarié enregistré, le constructeur ne peut généralement plus être tenu responsable, par exemple si l'acheteur n'emménage pas la résidence et loue cette dernière à une tierce partie. Dans un tel cas Revenu Québec sera dans l'obligation de cotiser le particulier. Ce processus peut cependant être long et n'oublions pas que le particulier n'a que 2 ans à partir de la date d'achat pour effectuer une demande de remboursement pour immeuble locatif. Si ce délai est expiré alors les remboursements seront perdus.

Les informations contenues dans ce communiqué fiscal sont présentées et transmises à titre indicatif seulement et ne sauraient engager de quelque façon que ce soit la responsabilité civile, délictuelle ou contractuelle de Groupe Servicas Inc. ou des personnes qui les ont préparées.

## *Rénovations majeures*

La rénovation domiciliaire est très populaire ces dernières années, mais il faut être prudent pour ne pas se faire prendre au piège avec des rénovations majeures. En effet, si une personne rénove une maison usagée pour la revendre il faut faire attention au concept de rénovation majeure. Ce sera le cas si 90 % ou plus de l'intérieur de la maison est refait à l'exception des murs porteurs. Si le seuil de 90 % est atteint ou dépassé, la revente de la maison sera considérée comme neuve et la TPS et la TVQ s'appliqueront. La personne ayant effectué les travaux pourra réclamer les taxes payées sur les achats le cas échéant, et ce, que la personne soit inscrite ou non. Notons que de simplement rénover une cuisine et/ou une salle de bain ne constituera pas des rénovations majeures. De plus, ce concept ne s'applique pas à la personne qui effectue de telles rénovations, et que l'immeuble est pour son utilisation personnelle.

Une personne achète un multiplex ayant fait l'objet d'un incendie majeur. Cette personne décide de tout rénover (électricité, plomberie, murs intérieurs, cuisine et salle de bain). Les travaux constitueront donc des rénovations majeures et la personne devra remettre la TPS et la TVQ sur la juste valeur de l'immeuble une fois les travaux complétés. Cette personne pourra réclamer les taxes sur ses intrants et aura également droit à un remboursement de 36 % pour immeuble locatif, dans la mesure où les seuils discutés précédemment ne sont pas dépassés.

## *Vente d'un terrain par un individu*

Un individu qui effectue une vente de terrain n'aura généralement pas besoin de facturer la TPS et la TVQ. Cependant, si le terrain était détenu dans un but spéculatif, alors la vente serait taxable même si le prix est inférieur à 30 000 \$. De plus, lorsqu'un individu subdivise un terrain en 3 lots ou plus, la vente ultérieure des terrains sera taxable. Notons que l'exemption s'applique uniquement à un individu. Si le terrain est détenu par une société alors toute disposition de terrain sera taxable.

## *Immeuble mixte*

Lorsqu'un immeuble a une vocation mixte, la réclamation des CTI et RTI peut s'avérer complexe. Ce sera le cas par exemple d'un triplex abritant un dépanneur au rez-de-chaussée et deux logements résidentiels aux étages. Si des réparations visant l'étage du dépanneur alors les taxes payées pourront être récupérées en entier puisque cet étage a une vocation commerciale. Si, par ailleurs les réparations visent les étages supérieurs alors aucune taxe ne sera récupérable, car ces portions de l'immeuble servent à faire des fournitures exonérées. Dans le cas de réparations visant les 3 étages, alors les taxes pourront être réclamées en proportion. Cette proportion doit normalement être établie en fonction de la superficie de chaque utilisation.

La répartition peut se corser lorsque l'immeuble a une vocation résidentielle, commerciale et non commerciale. Par exemple, un immeuble avec 3 logements aux étages supérieurs et une clinique médicale au rez-de-chaussée et la clinique loue certains bureaux à des médecins spécialistes. Les espaces utilisés par la clinique sont considérés utilisés dans des activités non commerciales alors que les bureaux loués à d'autres médecins sont des activités commerciales et la clinique devrait charger des taxes dans la mesure

Les informations contenues dans ce communiqué fiscal sont présentées et transmises à titre indicatif seulement et ne sauraient engager de quelque façon que ce soit la responsabilité civile, délictuelle ou contractuelle de Groupe Servicas Inc. ou des personnes qui les ont préparées.

où ces revenus dépassent 30 000 \$ par an. Dans un tel cas, il faudra calculer la superficie réelle des espaces commerciaux pour établir les montants admissibles de CTI et RTI.

Un autre exemple serait l'édifice abritant une lunetterie. L'espace utilisé pour l'étalage des montures donnera droit aux CTI/RTI alors que l'espace utilisé pour effectuer des examens de la vue n'y donne pas droit.

### *L'auto cotisation et le coût du financement*

Lors de la construction d'un projet immobilier d'importance, par exemple une résidence pour personnes âgées, il peut être intéressant de pouvoir utiliser les CTI et RTI pour financer une partie du projet. En effet, tout au long de la construction, le constructeur peut demander les CTI et RTI sur les dépenses engagées. Il faut toutefois s'assurer qu'au moment de l'auto cotisation, les liquidités seront suffisantes pour pouvoir payer les autorités fiscales, en particulier Revenu Québec. Si le constructeur réclame les CTI/RTI lors de la construction, il devra faire face à une dette potentielle de 64 % des taxes sur la juste valeur marchande (JVM) de l'immeuble, incluant le terrain.

En réalité, l'achat du terrain se fait souvent sans taxe puisque le constructeur est généralement inscrit. Au moment de l'autocotisation, le constructeur doit remettre les taxes sur 100 % de la JVM de l'immeuble, ce qui peut comprendre également une portion profit du promoteur. Il aura droit à des remboursements pour immeubles locatifs de 36 % dans la mesure où les seuils n'auront pas été excédés soit une dette de 64 % des taxes. Même si Revenu Canada n'impose pas de pénalité, Revenu Québec impose une pénalité statutaire de 15 % pour tout montant dû après 11 jours de la date prévue de paiement. Ce 15 % peut être très pénalisant et son coût vs le financement de la non-réclamation des CTI/RTI lors de la construction peut être de beaucoup supérieur. Il faut y faire attention.

De plus l'évaluation de la JVM peut être objet de désaccord avec les autorités fiscales. Une évaluation externe est toujours un atout supplémentaire pour avoir une JVM juste et équitable.

Un autre cas serait que le promoteur construit des unités de condominiums destinés à la vente. Puisque le projet ne se vend pas comme espéré, le promoteur commence à louer des unités de condominium. Ce dernier doit alors s'auto cotiser à chaque unité louée. Encore une fois le coût inhérent aux TPS et TVQ peut être important.

### *Définition de « constructeur »*

Revenu Québec a tendance à utiliser la définition de constructeur à outrance dans certaines circonstances telles que la construction par un individu, inscrit, de sa résidence personnelle ou encore une société, propriété unique d'un professionnel, qui achèterait une unité de condominium ou une maison neuve pour y installer sa pratique professionnelle.

Dans le premier cas, la personne n'a tout simplement pas droit aux CTI et RTI pour la construction de l'immeuble et, si elle a utilisé ses numéros de taxes pour ne pas défrayer les taxes lors de l'acquisition du

Les informations contenues dans ce communiqué fiscal sont présentées et transmises à titre indicatif seulement et ne sauraient engager de quelque façon que ce soit la responsabilité civile, délictuelle ou contractuelle de Groupe Servicas Inc. ou des personnes qui les ont préparées.



terrain, devra immédiatement s'auto cotiser sur la JVM du terrain au moment où elle se réserve ce terrain pour son utilisation personnelle. L'individu ne sera pas réputé être le constructeur de l'immeuble, et ce, même s'il est un inscrit.

Dans le deuxième cas, si la société achète l'unité non construite, mais sur plans, cette société ne sera pas réputée en être le constructeur par le simple fait qu'elle détient un droit d'acheter l'immeuble.

### *Conclusion*

Tel que mentionné au début, dans le domaine de l'immobilier chaque cas doit faire l'objet d'une étude attentive et chaque élément de l'historique de l'immeuble doit être considéré. Toute omission peut être coûteuse ou même mettre la santé financière des investisseurs en danger.

Les informations contenues dans ce communiqué fiscal sont présentées et transmises à titre indicatif seulement et ne sauraient engager de quelque façon que ce soit la responsabilité civile, délictuelle ou contractuelle de Groupe Servicas Inc. ou des personnes qui les ont préparées.