

OBJET: LOI DE L'IMPOT SUR LE REVENU  
Ancien bien d'entreprise

NO: IT-491

DATE: le 3 septembre 1982

RENOI : Paragraphes 248(1) et 44(1)

1. Lorsqu'un ancien bien d'entreprise a fait l'objet d'une disposition, le paragraphe 44(1) permet à un contribuable, dans certaines circonstances, de reporter un gain en capital (voir le Bulletin IT-259R, \*(Échanges de biens\*)).

2. L'alinéa 44(1)b stipule que le bien en immobilisations doit constituer un ancien bien d'entreprise \*(immédiatement avant qu'il en soit disposé\*) . D'après le paragraphe 248(1), un \*(ancien bien d'entreprise\*) désigne un bien en immobilisations qui a été utilisé par le contribuable principalement dans le but de tirer un revenu d'une entreprise ou de lui faire produire un revenu, et qui était un bien immeuble ou un intérêt du contribuable dans un tel bien, mais ne comprend pas un bien locatif du contribuable. Le Ministère considère que les termes \*(utilisé...principalement\*) se rapportent à l'utilisation réelle du bien au cours de l'année d'imposition où il a fait l'objet d'une disposition. En d'autres termes, le bien doit être utilisé principalement dans le but de gagner un revenu d'entreprise admissible (non pas un loyer) au cours de cette période. Dans les cas où le bien n'a pas été utilisé (ni loué) pendant l'année de la disposition, le Ministère prendra en considération l'utilisation du bien au cours de l'année d'imposition précédente. Lorsque le bien a récemment été converti d'un bien utilisé principalement pour gagner un revenu de location à un bien utilisé principalement pour gagner un revenu d'entreprise, le Ministère refusera le transfert s'il juge que le propriétaire, n'ayant pas vraiment l'intention d'utiliser de façon continue le bien pour son entreprise, n'a converti le bien que dans le but de profiter des avantages d'un transfert.

#### BIENS LOCATIFS

3. Les \*(biens locatifs\*) sont exclus de la définition d'\*(ancien bien d'entreprise\*) , et désignent les biens immobiliers possédés par le contribuable et utilisés, dans l'année en question, principalement dans le but de gagner ou de lui faire produire un revenu brut qui constitue un loyer. Par conséquent, même si un bien est utilisé dans le but de gagner un revenu d'entreprise admissible, il ne serait pas considéré comme un ancien bien d'entreprise s'il a été utilisé principalement dans le but de produire un revenu de loyer, dans l'année d'imposition au cours de laquelle il a fait l'objet d'une disposition.

4. Lorsqu'un bien est utilisé en partie dans le but de gagner un revenu brut qui est un revenu locatif et en partie dans le but de gagner un revenu d'entreprise autre qu'un revenu locatif, l'utilisation principale du bien est déterminée selon les faits applicables à chaque cas. Selon le Ministère, le terme \*(principalement\*) signifie \*(surtout\*) ou \*(essentiellement\*) et, par conséquent, il faut prendre en considération l'intention ou le but essentiel ou principal pour lequel le propriétaire a utilisé le bien. Bien qu'il ne soit pas systématiquement déterminant en soi, l'un des principaux facteurs à prendre en considération est la proportion réelle ou matérielle d'utilisation du bien pour chaque fin. Il peut donc être nécessaire de tenir compte d'autres facteurs, tant relatifs que subjectifs, comme:

- a) les recettes brutes ou le revenu brut tirés de chaque activité;
- b) les bénéfices tirés de chaque activité;
- c) le capital investi dans chaque activité et le taux de rendement de chacune;
- d) le temps et le travail consacrés à chaque activité;
- e) la motivation ou l'intention du contribuable par rapport au placement, et l'utilisation ultime du bien.

5. Le Ministère considère que l'exploitation d'un hôtel ou d'un motel est une entreprise qui offre des services, et que le revenu que le contribuable en tire ne constitue pas un revenu brut qui constitue un loyer.

#### RETARDS DANS LA DISPOSITION D'UN ANCIEN BIEN D'ENTREPRISE

6. Si un bien, qui constitue par ailleurs un ancien bien d'entreprise, est loué pendant une courte période avant de faire l'objet d'une disposition, il faut déterminer si la location du bien était une mesure provisoire pendant que le contribuable tentait de bonne foi de vendre le bien. Dans l'affirmative, le Ministère peut convenir que le bien n'a pas cessé, sous réserve de la règle énoncée en 3 ci-dessus, d'être un ancien bien d'entreprise.

7. Dans cet ordre d'idées, si le bien est demeuré inactif pendant que le contribuable tentait de le vendre, le Ministère considère que l'alinéa 44(1)b) s'applique, à condition que le bien constitue par ailleurs un ancien bien d'entreprise.

#### CORPORATIONS

8. Lorsqu'un contribuable cède un ancien bien d'entreprise à une corporation canadienne imposable et qu'il exerce un choix en vertu du paragraphe 85(1) de sorte qu'un gain en capital découle de la disposition, le contribuable peut reporter le montant de ce gain en vertu de l'article 44, à condition qu'il satisfasse par ailleurs aux autres dispositions de l'article.

9. Lorsqu'un bien immobilier, qui est un bien en immobilisations pour une corporation mère, est loué à une filiale possédée en propriété exclusive qui, à son tour, utilise le bien dans ses activités de fabrication, et que la corporation mère vend le bien immeuble dans le but d'acheter un bien de remplacement, aucun report en vertu de l'article 44 n'est possible. Le bien immeuble est considéré comme un bien locatif et non pas comme un ancien bien d'entreprise.

10. Un bien immeuble possédé par une corporation et loué à une autre corporation, et qui devient un bien immeuble de la nouvelle corporation, une fois les deux corporations fusionnées, constitue un \*(ancien bien d'entreprise\*) de la nouvelle corporation, si cette dernière utilise le bien après la fusion, principalement dans le but de tirer ou de lui faire produire un revenu d'entreprise, et si le bien répond par ailleurs à la définition de l'expression \*(ancien bien d'entreprise\*)).

#### SOCIÉTÉS

11. Un bien possédé par un contribuable et loué à une société dans laquelle le contribuable est associé constitue normalement un ancien bien d'entreprise, si la société utilise le bien pour gagner un revenu d'entreprise et non pas un revenu de location. Alors que le revenu qu'un associé reçoit d'une société pour la location d'un bien constitue un loyer (voir le numéro 12 du Bulletin IT-138R), le Ministère considère, qu'à titre de membre de la société, le propriétaire utilise aussi le bien aux fins d'une entreprise. Lorsque le revenu de location dépasse la part du revenu d'entreprise de la société provenant du bien immeuble attribuable au propriétaire dans une année, les commentaires aux numéros 3 et 4a) à e) ci-dessus s'appliquent.

12. Lors de la liquidation d'une société, les associés peuvent choisir, en vertu du paragraphe 98(3), de recevoir une participation indivise dans chaque bien de la société. Les participations indivises peuvent alors être échangées entre les associés de sorte qu'un associé donné puisse devenir le propriétaire unique d'un bien précis, ce qui lui permettrait de poursuivre seul l'exploitation de l'entreprise. À condition que les biens qui font l'objet de la disposition soient des participations dans un bien immobilier et qu'ils aient été utilisés par l'ancienne société principalement dans le but de tirer un revenu d'entreprise autre qu'un loyer, les biens constituent, d'anciens biens d'entreprise.