

LA COUR CONFIRME UN PRÊT CONSENTI À UN ACTIONNAIRE-EMPLOYÉ POUR L'ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE

Publié le 26 juin, 2024

Catégories: [Perspectives](#), [Publications](#)

Commentaire sur la cause [Neko Trade c. RQ, 2024 QCCQ 1590](#) (« *Neko Trade* »)

La Cour du Québec, qui entend les appels en matière d'impôt en vertu de la législation fiscale du Québec, a rendu un jugement favorable, concluant qu'un prêt consenti par une société à son propriétaire-dirigeant pour refinancer sa maison (le « **Prêt** ») n'était pas un avantage obtenu à titre d'actionnaire, mais qu'il tombait sous le coup de l'équivalent québécois de l'alinéa 15(2.4)(b) rarement invoqué dans des litiges de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (« **LIR** ») [1] (l'« **Exception relative à la résidence d'un employé** »). La décision comprend également des remarques assez pointues sur la décision agressive de Revenu Québec (« **RQ** ») de rouvrir une année d'imposition prescrite pour réévaluer le propriétaire-dirigeant à l'égard du Prêt.

L'Exception relative à la résidence d'un employé est depuis longtemps une disposition risquée pour les actionnaires-employés en raison de l'ambiguïté et de la subjectivité des critères énoncés aux alinéas 15(2.4)(e) et (f), à savoir que le prêt soit consenti à l'actionnaire-employé en tant qu'employé et non en tant qu'actionnaire, et que des arrangements conclus de bonne foi soient pris pour le remboursement dans un délai raisonnable. *Neko Trade* dispense toutefois de conseils utiles aux actionnaires-employés qui sont prêts à prendre le risque.

Contexte

L'Agence du revenu du Canada (l'« **ARC** ») et RQ semblent toujours prêtes à contester avec zèle tout transfert de valeur, réel ou imaginaire, d'une société à un actionnaire qui n'est pas dûment déclaré à titre de salaire, de dividende ou d'autre opération déclarée ayant des conséquences fiscales établies. Diverses dispositions de la LIR prévoient des conséquences fiscales pour les contribuables qui reçoivent de tels « avantages à titre d'actionnaire », notamment le paragraphe 15(2), qui prévoit essentiellement que lorsqu'une société prête de l'argent à un actionnaire qui est un particulier (ou à un particulier qui lui est lié), l'actionnaire doit inclure le montant intégral des fonds prêtés dans son revenu.

Le paragraphe 15(2.4) crée toutefois un certain nombre d'exceptions au paragraphe 15(2) qui s'appliquent aux actionnaires qui sont également des employés d'une société, y compris l'Exception relative à la résidence d'un

employé prévue à l'alinéa 15(2.4)(b). Cette exception s'applique aux prêts consentis à un actionnaire-employé (ou à son conjoint) qui ont « pour objet de permettre au particulier d'acquérir une habitation destinée à son propre usage [...], lorsque le logement est destiné à son habitation ». Toutefois, pour que cette exception s'applique, les alinéas 15(2.4)(e) et (f) exigent respectivement que :

- le prêt soit reçu « **en raison de l'emploi de l'employé et non en raison du nombre de parts ou d'actions qu'une personne détient** » — une norme abstraite qui n'a pas de signification évidente dans le contexte d'une entreprise dont le seul employé est son seul actionnaire, et
- « **au moment où le prêt est consenti [...], des arrangements ont été conclus de bonne foi en vue du remboursement du prêt ou de la dette dans un délai raisonnable** ».

La *Loi sur les impôts*^[2] du Québec comporte essentiellement des dispositions analogues.

Les faits de Neko Trade

Neko Trade concernait une société (« **Neko** ») créée en 2009 par Dimitry Kornblit, son seul employé et son seul actionnaire (par l'entremise d'une société de portefeuille). Neko vendait du titane utilisé dans la peinture et d'autres produits. RQ a effectué un audit portant principalement sur les années d'imposition 2015-2017 de Neko, mais a également amené RQ à examiner un prêt que Neko avait consenti à M. Kornblit en 2011 (défini ci-dessus comme le « **Prêt** »).

Essentiellement, M. Kornblit et sa conjointe ont acheté leur résidence familiale en février 2010, financée par une hypothèque bancaire et une marge de crédit. Il s'agissait d'un arrangement temporaire jusqu'à ce que Neko, qui était encore en phase de démarrage, ait accumulé des fonds excédentaires provenant de ses activités commerciales pour fournir du financement supplémentaire. En 2011, M. Kornblit a consulté un comptable qui l'a informé qu'un prêt de Neko satisferait aux conditions de l'Exception relative à la résidence d'un employé. M. Kornblit a retenu les services d'un avocat spécialisé pour rédiger la convention de prêt et les documents corporatifs connexes^[3]. Le Prêt a été finalisé et déboursé en trois versements en août et septembre 2011. Deux mois plus tard, M. Kornblit a transféré le titre de propriété de la résidence à son épouse afin d'éviter les risques financiers liés à ses activités commerciales, après quoi lui et son épouse ont contracté un autre emprunt bancaire garanti par la valeur de la résidence^[4].

RQ a pris la position selon laquelle le Prêt était un « écran de fumée » conçu pour dissimuler un avantage pour l'actionnaire^[5], et qu'un « simple employé » n'aurait jamais obtenu un tel prêt^[6]. Les faits invoqués par RQ comprenaient, entre autres, les suivants : la valeur du Prêt dépassait considérablement les bénéfices non répartis de Neko; il y avait des lacunes supposées dans la documentation du prêt; Neko n'a jamais enregistré d'hypothèque^[7] sur la résidence; Neko a par la suite embauché un autre employé à qui elle n'a pas offert de

prêt pour l'acquisition d'une résidence; M. Korenblit a cédé la résidence à son épouse sans qu'elle ait conclu de contrat avec Neko; et M. Korenblit et son épouse ont refinancé la résidence auprès de la banque peu de temps après avoir reçu le Prêt[8].

En réponse, M. Korenblit a *notamment* soutenu ce qui suit : Neko avait amplement les fonds pour financer le Prêt; le Prêt portait intérêt au taux du marché (1 %); il a payé l'intérêt sur le Prêt la première année et a inclus dans son revenu, à titre d'avantage d'actionnaire, la valeur de l'intérêt des années suivantes; et il a remboursé le capital chaque année jusqu'à ce que le Prêt ait été entièrement remboursé en 2020. Il a également fait valoir que son salaire et son revenu de dividendes provenant de Neko n'ont pas diminué en conjonction avec le Prêt, ce qui démontre qu'il ne cherchait pas à dissimuler son revenu[9].

RQ a finalement établi une nouvelle cotisation pour l'année d'imposition 2011 de M. Korenblit au motif que le Prêt n'était pas admissible à l'Exception relative à la résidence d'un employé et qu'en préparant sa déclaration de revenus de 2011 autrement, M. Korenblit avait fait une fausse déclaration volontaire ou attribuable à une négligence qui a permis à RQ de réévaluer l'année même si elle était prescrite.

La décision

En ce qui concerne l'exigence selon laquelle un prêt doit être accordé à l'actionnaire-employé à *titre* d'employé et non à titre d'actionnaire, la Cour a statué que, puisque l'Exception relative à la résidence d'un employé n'est pas limitée aux entreprises d'une certaine taille, d'une manière ou d'une autre, les entreprises où un actionnaire est le seul employé doivent pouvoir s'en prévaloir[10]. Cependant, la Cour a reconnu que la question était « délicate et difficile à trancher » et « susceptible de plus d'une bonne réponse »[11].

Finalement, la Cour a conclu que le Prêt était admissible à l'Exception relative à la résidence d'un employé, énumérant huit facteurs qui ont joué « un rôle fondamental » dans sa décision[12] :

- Le Prêt a remplacé un financement temporaire pour l'acquisition d'une résidence familiale pour l'usage de M. Korenblit.
- Des arrangements ont été conclus au moment du Prêt.
- Le délai de remboursement était conforme au marché du prêt à l'habitation.
- Le taux d'intérêt était aussi le taux usuel de l'époque.
- Korenblit a dûment remboursé le Prêt.
- Les registres comptables et les états financiers de Neko font mention du Prêt consenti à M. Korenblit à titre d'employé et rapportent fidèlement ses remboursements.
- Neko disposait de suffisamment de liquidités pour financer le Prêt.
- Korenblit occupait un poste clé qui exigeait presque tout son temps.

La Cour a insisté particulièrement sur le fait que tous les paiements du Prêt ont été fidèlement enregistrés au fil des ans et que M. Korenblit a été tout à fait transparent dans ses déclarations de revenus à l'égard du Prêt [13]. Cette ligne de conduite a permis à la Cour de conclure que le Prêt n'était pas, comme le prétend RQ, un « écran de fumée » visant à occulter l'octroi d'un avantage aux actionnaires.

RQ a également fait valoir l'argument juridique selon lequel l'Exception relative à la résidence d'un employé ne peut jamais s'appliquer aux prêts consentis pour refinancer une résidence déjà acquise. La Cour a toutefois rejeté cet argument, soulignant que la position publiée par RQ à l'égard de l'Exception relative à la résidence d'un employé prévoyait qu'elle pouvait s'appliquer à un refinancement si le prêteur avait déjà convenu de fournir le refinancement au moment de l'acquisition initiale de la résidence [14], ce qui, selon la Cour, était le cas dans l'affaire de Neko et de M. Korenblit [15].

En ce qui concerne le transfert de propriété de M. Korenblit à son épouse deux mois après la conclusion du Prêt, la Cour a noté qu'« une courte possession peut certes susciter des interrogations, mais ne doit pas mener à un automatisme » [16]. La Cour a estimé que l'Exception relative à la résidence d'un employé « ne prévoit aucune durée minimale de détention des droits de propriété » et qu'« un employé peut ainsi vendre quand il le veut son habitation financée en tout ou en partie par son employeur » [17]. La Cour a également noté que M. Korenblit continuait à exercer un certain contrôle sur la résidence même après le transfert du titre de propriété parce qu'il s'agissait d'une « résidence familiale » [18].

En ce qui a trait aux prêts supplémentaires contractés auprès de la banque après la conclusion du Prêt, la Cour a conclu que le simple fait que le Prêt ait permis à M. Korenblit d'obtenir un autre financement à faible coût n'empêche pas l'application de l'Exception relative à la résidence d'un employé. Au contraire, la Cour a fait observer que l'Exception relative à la résidence d'un employé « n'interdit pas qu'un employé puisse être un homme d'affaires avisé » [19] et qu'elle « n'interdit pas qu'elle puisse être invoquée par une personne qui cherche à bonifier son patrimoine » [20].

Compte tenu de la conclusion de la Cour selon laquelle le Prêt était visé par l'Exception relative à la résidence d'un employé, la question de savoir si M. Korenblit avait fait une fausse déclaration volontairement ou par négligence est devenue théorique.

Néanmoins, la Cour a formulé des critiques relativement directes à l'égard de la décision de RQ de rouvrir l'année d'imposition 2011, soulignant que M. Korenblit « a déployé les meilleurs efforts en obtenant les conseils d'un avocat et d'un comptable » [21] et qu'une divergence d'opinions de bonne foi avec RQ ne constitue pas une négligence ou une omission volontaire [22].

Observations

Bien que la décision dépende dans une certaine mesure de ses faits particuliers, *Neko Trade* offre un encouragement aux contribuables dans les litiges concernant les avantages accordés aux actionnaires, qui peuvent se caractériser par une agressivité et une inflexibilité particulières de la part des fonctionnaires du fisc.

Neko Trade tranche avec la décision rendue en 2013 par la Cour canadienne de l'impôt dans l'affaire *Mast*^[23], qui a statué qu'un prêt à un actionnaire-employé pour la construction d'une maison avait été consenti à l'actionnaire-employé en tant qu'actionnaire, et ne répondait donc pas aux conditions de l'Exception relative à la résidence d'un employé, pour des raisons largement similaires à celles soulevées par RQ à l'encontre de M. Korenblit, y compris le fait que le montant du prêt était important par rapport aux bénéfices non distribués de la société, qu'aucune hypothèque n'était enregistrée par la société sur la résidence et que les conditions de remboursement étaient très souples^[24]. En revanche, dans l'affaire *Mast*, le prêt en question ne portait pas intérêt et était déclaré dans les livres et registres de la société comme une « avance à l'actionnaire »^[25] - deux points clés de différence avec *Neko Trade* qui ont sans doute fait pencher la balance en faveur du contribuable.

Par conséquent, les propriétaires-dirigeants souhaitant se prévaloir de l'Exception relative à la résidence d'un employé voudront s'assurer, notamment : (i) que les conditions du prêt sont rigoureusement respectées après le fait, (ii) que les conventions de prêt précisent une durée et un taux d'intérêt du marché et (iii) que les livres et registres de la société documentent adéquatement le prêt comme étant consenti à l'actionnaire-employé *en tant qu'employé*.

On pourrait également espérer, peut-être naïvement, que RQ prendra à cœur le rappel de la Cour selon lequel une inexactitude dans une déclaration de revenus résultant d'une divergence d'opinions de *bonne foi* entre un contribuable et RQ sur la qualification d'une opération ne constitue pas un « manque de diligence » justifiant la réouverture d'une année frappée de prescription.

[1] LRC 1985, ch 1 (5e suppl).

[2] RLRQ c I-3, articles 113-114.

[3] Comme indiqué dans la décision, McMillan a été retenu pour la rédaction du contrat et de la documentation corporative associée (*Neko Trade* ¶75).

[4] *Neko Trade* ¶70-79.

[5] *Neko Trade* ¶80.

[6] *Neko Trade* ¶81.

[7] A “hypothec” is the counterpart to a “mortgage” in Quebec civil law.

[8] *Neko Trade* ¶82.

[9] *Neko Trade* ¶83.

[10] *Neko Trade* ¶86.

[11] *Neko Trade* ¶85, 87.

[12] *Neko Trade* ¶189.

[13] *Neko Trade* ¶90-94.

[14] *Neko Trade* ¶197, citant [Bulletin d'interprétation IMP.113-1/R4, « Dette ou prêt contracté par un actionnaire ou par une personne rattachée à un actionnaire »](#) (31 mars 2008). À noter que les lignes directrices publiées par l'ARC vont dans le même sens. Voir [IT-119R4 Dettes des actionnaires et de certaines personnes liées aux actionnaires \(7 août 1998\)](#) (archivé) ¶18.

[15] *Neko Trade* ¶96-101.

[16] *Neko Trade* ¶105.

[17] *Neko Trade* ¶103-104.

[18] *Neko Trade* ¶109. La Cour se référerait apparemment à l'article 404 du Code civil du Québec, qui prévoit que : « L'époux propriétaire d'un immeuble de moins de cinq logements qui sert, en tout ou en partie, de résidence familiale ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, l'aliéner, le grever d'un droit réel ni en louer la partie réservée à l'usage de la famille. »

[19] *Neko Trade* ¶113.

[20] *Neko Trade* ¶114.

[21] *Neko Trade* ¶124.

[22] *Neko Trade* ¶127.

[23] *Mast*, [2013 CCI 309](#).

[24] *Mast* ¶27-30.

[25] *Mast* ¶29-30.

par [Michael Lubetsky](#)

Mise en garde

Le contenu du présent document ne fournit qu'un aperçu du sujet et ne saurait en aucun cas être interprété comme des conseils juridiques. Le lecteur ne doit pas se fonder uniquement sur ce document pour prendre une décision. Il est préférable d'obtenir un avis juridique spécifique.

© McMillan S.E.N.C.R.L., s.r.l., 2024