



## VOTRE BOÎTE AUX LETTRES – 4 juin 2010

### **Les autorités fiscales québécoises confirment à l'industrie du courtage immobilier notre position ferme à l'effet que la Loi sur le courtage immobilier devra être modifiée...**

Dans notre communiqué "incendiaire" du 10 mai 2010 (intitulé "Incorporation des agents immobiliers : "Houston, we have a problem" devrait dire cette industrie"), nous avons exposé les problèmes fiscaux de la nouvelle Loi sur le courtage immobilier et ce, avec une précision quasi chirurgicale.

En effet, nous avons alors indiqué clairement que les autorités fiscales pourraient imposer le courtier immobilier (plutôt que sa société par actions) sur les commissions de courtage en raison du fait qu'une telle société par actions n'avait légalement pas le droit d'exploiter une entreprise de courtage immobilier (à moins de détenir un "permis d'agence"). Vous pouvez [cliquer ici](#) pour accéder entièrement à notre communiqué du 10 mai 2010 et relire tous nos motifs à l'appui de notre position ferme. Évidemment, cela nous a valu des reproches de certains intervenants de cette industrie qui ne se sont pas gênés pour tenter de nous discréditer (... ce qu'ils n'auraient malheureusement pas dû faire !). Nous y reviendrons à la fin du présent communiqué.

Il va de soi que notre communiqué "incendiaire" du 10 mai 2010 a eu pour effet... "de mettre le feu à la cabane" et il a beaucoup circulé à travers le Québec. La bonne nouvelle dans tout cela, c'est que cela a forcé cette industrie à aller consulter rapidement les autorités fiscales québécoises pour s'informer si nos prétentions étaient exactes (... ou si "on en avait fumé du bon").

Or, nous savons que la Direction générale de la législation (DGL) de Revenu Québec (à Québec) a étudié le dossier à fond. Dans un communiqué émis le 2 juin 2010, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) a publié les conclusions de cette analyse de Revenu Québec de la façon suivante :

*"Dans l'édition du pro@ctif du 26 mai dernier, l'OACIQ mentionnait que des commentaires avaient été publiés indiquant que les autorités fiscales pourraient envisager d'imposer directement le courtier plutôt que la société par actions (personne morale) qu'il contrôle, même si les conditions prévues à la Loi sur le courtage immobilier étaient rencontrées. L'OACIQ y indiquait aussi qu'elle avait entrepris des démarches auprès des autorités gouvernementales afin de vérifier si cette interprétation était fondée ou non.*

***Après avoir procédé aux vérifications requises, les autorités gouvernementales ont indiqué à l'OACIQ qu'un changement à la nouvelle Loi sur le courtage immobilier et sa réglementation serait nécessaire pour atteindre l'objectif fixé, soit que les courtiers qui travaillent au sein d'une agence puissent profiter de la constitution d'une société par actions (personne morale) pour des fins fiscales, c'est-à-dire que ce soit leur société qui soit imposée sur les revenus d'activités de courtage immobilier. Les autorités gouvernementales ont demandé à l'OACIQ d'analyser d'éventuelles voies de solution pouvant mener à des propositions de modifications à la loi et à sa réglementation en ce sens. L'OACIQ procédera rapidement à la transmission d'une proposition au gouvernement et suivra le dossier***

*de près pour faire en sorte que les modifications requises soient apportées dans les meilleurs délais."*

Difficile d'être plus clair... En bref, les autorités fiscales québécoises ont identifié exactement les mêmes problèmes que nous, et ce, pour les mêmes motifs.

Tel que nous l'avons "imagé" à quelques reprises auprès de collègues, collaborateurs et intervenants du milieu, le problème fondamental est que l'article 37 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage qui est entré en force le 1<sup>er</sup> mai 2010, ce n'était que "le bras de Monsieur Patate". Nous cherchions partout dans la Loi sur le courtage immobilier où était "Monsieur Patate" (une société par actions pouvant légalement exercer une activité de courtage) pour y accrocher le bras. Malheureusement, il était impossible de trouver "Monsieur Patate". Basées sur le communiqué de l'OACIQ, des corrections législatives et réglementaires seront, semble-t-il, apportées dans "les meilleurs délais" pour permettre de régulariser le problème. Nous ignorons cependant quand exactement cela se fera et quand cela prendra effet. Nous vous tiendrons informés lorsque des développements significatifs se produiront à cet égard.

Ceci étant dit, l'ensemble de ces événements constitue un excellent volet éducatif en matière de fiscalité. Cela aura pu vous rappeler que les lois de l'impôt sur le revenu sont essentiellement ce que l'on appelle dans le jargon des "lois de conséquence". Cela signifie que les résultats fiscaux sont tributaires des situations juridiques (comme la Loi sur le courtage immobilier) auxquelles fait partie un contribuable (à moins d'une disposition expresse contenue aux lois fiscales qui aurait pour effet de créer une présomption aux fins desdites lois fiscales seulement). D'ailleurs, dans la décision Lagueux & Frères inc. rendue par la Cour fédérale en 1974, le juge a mentionné ceci :

*"Le droit fiscal, à mon avis, est un droit accessoire qui n'existe qu'au niveau des effets découlant des contrats. Une fois la nature des contrats déterminée par le droit civil, la Loi de l'impôt intervient, mais seulement alors, pour imposer des conséquences fiscales à ces contrats. Sans contrat, sans droit et sans obligation, il ne peut y avoir d'incidence fiscale. L'application de la Loi de l'impôt est soumise à un diagnostic, que ce diagnostic soit de droit civil ou de droit commun."*

### **Message à ceux qui ont cru que l'on s'attaquait à l'industrie du courtage immobilier**

Tel que nous l'avons mentionné au début du présent communiqué, certains intervenants de cette industrie ont vainement tenté de nous discréditer suite à notre communiqué "incendiaire" du 10 mai 2010 et nous ont reproché de s'attaquer à l'industrie du courtage immobilier. Brièvement, voici nos commentaires à cet égard.

- 1° Nous tenons à souligner qu'avant de publier notre communiqué incendiaire, nous avons pris soin d'avoir des entretiens avec les principaux intervenants de cette industrie au début de mai 2010 afin de les sensibiliser clairement audit problème. Ce n'est qu'après avoir constaté hors de tout doute que l'on accordait relativement peu d'importance à nos mises en garde sévères (pour lesquelles nous n'avions pas le moindre doute) que nous avons publié notre communiqué. L'objectif évident de ce communiqué était **avant tout** d'avertir clairement nos valeureux participants aux cours du CQFF des problèmes potentiels **très importants** rattachés à l'incorporation des "agents" immobiliers (devenus des "courtiers immobiliers" depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010) compte tenu du problème juridique. Il avait aussi pour but de provoquer des changements dans cette industrie afin que le problème se règle le plus rapidement possible. En ce sens, nous sommes sur la bonne voie de gagner éventuellement notre pari.
- 2° Personne (ou presque) ne souhaitait plus que notre organisation que les "agents" immobiliers puissent éventuellement incorporer leur entreprise de courtage. Nous avons d'ailleurs rédigé des sections de nos cartables de cours à l'automne 2009 où nous indiquions déjà que le processus était en voie de se finaliser dans un proche avenir. Nous aimerions aussi rappeler que l'auteur du

présent communiqué a été impliqué fortement dès... 1984 dans l'industrie du courtage immobilier. En effet, c'est l'auteur du présent communiqué qui a obtenu le statut de "travailleur autonome" auprès du sous-ministre du Revenu du Québec à Québec en 1985 pour le réseau immobilier RE/MAX et qui avait aussi obtenu (via le ministère de l'Habitation de l'époque) une modification... à la Loi sur le courtage immobilier du Québec pour éviter une contradiction évidente avec le statut fiscal obtenu. Nous avons même tenté sans succès à l'époque de faire retirer le mot "physique" à la définition d'agent immobilier (qui était défini comme une personne physique) afin de permettre également la possibilité d'incorporation d'un agent immobilier.

- 3° Nous avons été les instigateurs de plusieurs stratégies fiscales utilisées abondamment par l'industrie du courtage immobilier depuis plusieurs années dont la technique du "RAP" (avec le jeu de l'emprunt temporaire de 90 jours et la non-obligation d'utiliser le retrait du REÉR directement à la mise de fonds), la technique de la "mise à part de l'argent" (pour laquelle nous avons obtenu la fameuse décision anticipée de l'ARC au début de 2003) et finalement, les nombreuses stratégies rattachées à la déduction des frais de déménagement applicable dans certains cas (dont la commission du courtier immobilier).

**Bref, cette industrie aurait avantage à avoir plus d' "ennemis" comme nous!**

Veillez imprimer ces 3 pages, percer 3 trous et les insérer par-dessus la boîte aux lettres du 10 mai 2010 qui, elle-même, avait été insérée par-dessus la page H-1 de votre cartable du cours Mise à jour en fiscalité-2009 de la version pour les comptables ou par-dessus la page G-1 de votre cartable du cours Mise à jour en fiscalité-2009 de la version pour les planificateurs financiers.

L'équipe du CQFF

*Tous ensemble, nous sommes meilleurs...*