



Courtiers immobiliers : l'incorporation sera finalement possible à compter du 1^{er} janvier 2012 et le problème de la priorité des dividendes est réglé!

Les gros problèmes sont enfin réglés! Nous sommes très heureux pour les courtiers immobiliers au Québec (anciennement appelés « agents » immobiliers) qui pourront incorporer leur entreprise de courtage à compter du 1^{er} janvier 2012. Rappelons très brièvement que la grande majorité d'entre eux ne pouvaient pas incorporer leur entreprise de courtage. **En prime**, le règlement publié dans la Gazette officielle du Québec hier (le 14 décembre 2011) contenait la modification tant souhaitée par notre organisation, à savoir le retrait complet de la clause prévue à l'origine dans le projet de règlement déposé le 5 octobre 2011 portant sur la priorité de tout dividende déclaré par la société en faveur du courtier immobilier. Comme nous l'avons expliqué (peut-être trop longuement) lors de la présentation du cours à l'automne, cette clause, si elle avait été adoptée, aurait causé d'immenses problèmes fiscaux si la société avait voulu verser des dividendes à d'autres actionnaires (comme à une société de portefeuille, à une fiducie familiale, à un conjoint ou à des enfants majeurs). Ce problème n'est désormais plus qu'un mauvais rêve... Au niveau de la détention des actions, vous n'aurez plus, pour l'essentiel, qu'à respecter le test du 90 % ou plus des droits de vote rattachés aux actions détenues par le courtier immobilier. Cela peut être facilement atteint notamment via des actions non participantes mais votantes émises en faveur dudit courtier immobilier. Le lien Web qui suit (préparé par l'OACIQ) vous fournira plusieurs informations concrètes sur les étapes menant à l'incorporation du courtier immobilier.

<http://www.oaciq.com/fr/articles/exercice-activites-courtier-au-sein-societe-actions-et-versement-agence-laquelle-agit-court>

Voici qui met fin à cette saga de plus de 18 mois au niveau fiscal et juridique pour les courtiers immobiliers. C'est maintenant à vous de travailler à les aider à améliorer leur situation fiscale et financière! N'oubliez pas qu'il y a plus de 15 000 candidats « potentiels » (mais pas tous évidemment) à travers le Québec qui attendent vos précieux conseils.

En terminant, nous ne pouvons passer sous silence (même si cela apparaît très peu modeste!!!) les efforts extrêmement « musclés » du CQFF depuis 18 mois pour éviter que ce dossier tourne au chaos fiscal le plus complet (relisez les pages H-7 à H-9 de votre cartable du cours Mise à jour en fiscalité-2011 pour vous en convaincre aisément). Plus de 50 heures entièrement bénévoles (...) ont été consacrées par notre petite équipe sur ce dossier afin que les courtiers immobiliers puissent jouir de règles fiscales « normales » comme toute autre personne en affaires. Notre passion et notre ténacité (presque légendaire) à ne pas accepter les multiples refus et embûches au fil des 18 derniers mois ont fortement aidé à ce que ce dossier se termine en beauté, et ce, même si la liste de nos ennemis s'est allongée. Mais on s'est fait aussi plus de 15 000 nouveaux amis potentiels, sans compter leurs conseillers comme vous. Cela valait donc la peine! Nous tenons aussi à remercier plusieurs intervenants de l'industrie du courtage immobilier (dont Me Martin Fortier, M.Fisc. et Claude Charron, président de la Fédération des chambres immobilières du Québec) pour avoir solidement mis l'épaule à la roue et nous avoir soutenus dans ces démarches tout en y ajoutant leur très précieux apport.

Veuillez imprimer cette page, percer 3 trous et l'insérer par-dessus la page H-7 de votre cartable du cours Mise à jour en fiscalité-2011.