

CENTRE QUÉBÉCOIS DE FORMATION EN FISCALITÉ - CQFF INC.

Société privée de formation en fiscalité

ALERTE FISCALE... ALERTE FISCALE... ALERTE FISCALE...

VOTRE BOÎTE AUX LETTRES – 10 mai 2010

Incorporation des agents immobiliers : "Houston, we have a problem" devrait dire cette industrie...

Lors de la mission Apollo 13 de mai 1970, cette phrase désormais célèbre avait été lancée par un des astronautes suite à l'explosion d'un réservoir d'oxygène... Aujourd'hui, face aux problèmes importants rattachés à la nouvelle loi sur le courtage immobilier, à la réglementation adoptée et aux contradictions évidentes entre les attentes des membres de l'industrie et les communiqués émis par cette industrie, nous croyons sincèrement que la phrase célèbre de 1970 doit être répétée à nouveau.

À tel point que nous vous recommandons très fortement de réfléchir longuement sur la décision à prendre par un agent immobilier (désormais appelé "courtier immobilier") de procéder ou non à l'incorporation de son entreprise de courtage immobilier... tout simplement parce que la loi, telle que rédigée, ne semble pas permettre à une société par actions d'exploiter une entreprise de courtage immobilier (à moins de détenir un "permis d'agence", tel que cela est le cas, à titre d'exemple seulement, pour une franchise RE/MAX opérant sur un territoire donné et à laquelle 75 ou 100 "agents" RE/MAX, maintenant appelés "courtiers immobiliers", sont rattachés).

Mais à quoi donc sert l'article 37 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage dont nous avons traité dans notre communiqué du 23 avril 2010 ([cliquez ici pour y accéder](#))? En fait, l'article 37 du Règlement prévoit simplement qu'une rétribution (commission) d'un "courtier immobilier" peut être versée à une personne morale "contrôlée" par ce dernier (au sens encore "imprécis" donné à l'expression "contrôlée" dans le Règlement)... Bref, la commission peut être versée à la société par actions du "courtier immobilier"... **mais cette dernière n'a pas le droit d'exercer une entreprise de courtage** (lui donnant droit de "gagner" un revenu de commissions de courtage) à moins d'avoir un "permis d'agence". Cela est, à notre avis, le problème fondamental. Dans un communiqué émis le 28 avril 2010 sous forme de "questions-réponses" par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec (qui a été remplacée le 1^{er} mai 2010 par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)), voici une des questions... et la réponse "assassine" :

6. Est-ce que la compagnie qui reçoit les rétributions par le courtier peut faire du courtage?

Non. Pour ce faire, cette compagnie doit obtenir un permis d'agence auprès de l'OACIQ.

À la question 2 du même communiqué, voici ce qui est aussi mentionné :

2. Est-ce qu'une agence est obligée d'accepter de verser les rétributions à une compagnie contrôlée par un courtier qui travaille pour elle?

Non, l'agence n'a aucune obligation en ce sens.

Vous pouvez accéder à ce communiqué du 28 avril 2010 [en cliquant ici](#). Ces réponses de l'organisme responsable semblent donc clairement confirmer en tout point de vue nos craintes.

Certains diront que le "courtier immobilier" n'aura alors qu'à se procurer un "permis d'agence". Malheureusement, ce n'est pas si simple que cela pourrait sembler l'être à première vue... Loin de là en fait...

Le problème fiscal maintenant...

Ce que vous devez comprendre, c'est que la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada (même chose au Québec) impose un contribuable, lorsqu'il gagne un revenu d'entreprise, sur le bénéficiaire qu'il tire de l'entreprise pour l'année (paragraphe 9(1) LIR). Or, si la société par actions n'a pas légalement le droit d'exercer une entreprise de courtage immobilier (à moins de détenir un "permis d'agence"), comment peut-elle avoir gagné le revenu de commissions sur lequel elle prétend vouloir s'imposer? Ce serait plutôt à celui qui a exploité l'entreprise de "courtier immobilier", à savoir une personne physique seulement (voir l'article 4 de la Loi sur le courtage immobilier qui indique que le courtier immobilier est la personne physique qui se livre à une opération de courtage). Pour vous aider à bien assimiler le tout, faisons la comparaison avec la situation des membres de plusieurs ordres professionnels au Québec qui peuvent désormais exercer leur profession au sein d'une société par actions. Cela est survenu dans un premier temps, suite à l'ajout des articles 187.11 à 187.20 du Code des professions en 2001. Dans un second temps, les ordres professionnels (15 ordres à ce jour) ont adopté un Règlement sur l'exercice de la profession en société par actions.

Or, pour l'industrie du courtage immobilier, l'article 37 du Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage est venu indiquer, entre autres, la possibilité de VERSER la rétribution (commission) à une société par actions contrôlée par le "courtier immobilier". **Malheureusement**, aucun article de la Loi sur le courtage ne permet à une société par actions d'exercer ladite entreprise de courtage (sauf pour une société détenant un "permis d'agence").

Les autorités fiscales pourraient donc envisager d'imposer directement la personne physique détentrice du permis de courtier immobilier plutôt que la société par actions. Pour vous inspirer un peu, nous vous suggérons de lire l'interprétation fédérale # 2001-0107837 et les interprétations québécoises # 03-010901 et # 99-010244 qui traitent de problèmes un peu semblables dans l'industrie des fonds communs et des valeurs mobilières.

Que faire maintenant?

Nous avons eu quelques discussions dans les derniers jours avec les plus hauts représentants de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier (OACIQ) ainsi qu'avec la représentante des affaires juridiques du ministère des Finances du Québec (ce ministère pilote le dossier des multiples modifications apportées récemment à la Loi sur le courtage immobilier du Québec). Nous leur avons exprimé haut et fort nos immenses inquiétudes et nous leur avons d'ailleurs répété gentiment mais clairement l'expression "Houston, you have a problem".

Entre-temps, avertissez clairement vos clients qui songeaient à incorporer leur entreprise de courtage immobilier sur la base des nouvelles règles censées s'appliquer depuis le 1^{er} mai 2010. Il pourrait définitivement y avoir des problèmes fiscaux. En effet, les attentes de la quasi-totalité des membres de cette industrie étaient qu'ils pourraient tous s'incorporer (s'ils le souhaitaient) à compter du 1^{er} mai 2010 pour exploiter leur entreprise de courtage. Nous savons qu'il y aura des discussions à haut niveau face à ce problème important et ce, au cours des prochaines semaines. À notre avis, une modification législative avec effet "déclaratoire" (effet rétroactif au 1^{er} mai 2010) serait l'idéal. **Mais est-ce que cela surviendra? Nous n'en avons pas la moindre idée à ce jour** car il s'agit d'un processus complexe impliquant la machine gouvernementale et aussi... l'Assemblée nationale du Québec.

En raison de "l'épais nuage de brume" qui recouvre ce dossier en ce moment, vous comprendrez donc qu'il nous est totalement impossible de vous dicter une ligne de conduite précise sinon que d'aviser vos clients qui seraient visés par ce problème de l'immense incertitude qui existe présentement. La décision leur appartient car il s'agit du problème de leur industrie (et non pas votre problème). En effet, comment pouvez-vous conseiller adéquatement votre client face à un problème aussi important dans leur législation et/ou dans le message confus qui leur est transmis?

Nous vous reviendrons dans les prochaines semaines LORSQUE NOUS AURONS DES INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES À VOUS TRANSMETTRE. Pour le moment, seul le temps nous dira ce qu'il adviendra et nous ne pouvons vous en dire plus. Notez qu'en Colombie-Britannique, ils ont récemment modifié la loi et la réglementation pour permettre l'incorporation des "agents" immobiliers. Tout semble avoir été fait selon les règles de l'art... Pour ceux qui veulent un compte-rendu à ce sujet (en anglais), veuillez [cliquer ici](#).

Nous tenons à remercier M. Jean-Michel Delage, CA qui est impliqué dans l'industrie du courtage immobilier dans la région de Québec et qui nous a soulevé les premières craintes sur les dispositions législatives et réglementaires.

Veillez imprimer ces 3 pages, percer 3 trous et les insérer 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 des planificateurs financiers.

L'équipe du CQFF

Tous ensemble, nous sommes meilleurs...