



## La grande déroute fiscale du ministère des Finances du Canada et de ses fonctionnaires (1<sup>re</sup> partie) – Sujet B

DES ERREURS ET OMISSIONS GROSSIÈRES, DES ERREURS D'INCOMPÉTENCE « PRATIQUE » GRAVE ET UNE ABSENCE D'INTERVENTIONS CAUSENT D'IMPORTANTES PRÉJUDICES AUX CONTRIBUABLES ET COÛTENT UNE VÉRITABLE FORTUNE AU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL!

Par **Yves Chartrand, M.Fisc.**

Centre québécois de formation en fiscalité – CQFF inc.

[ychartrand@cqff.com](mailto:ychartrand@cqff.com)

### B. Des terres agricoles « en asphalte » : des centaines et des centaines de millions de dollars exemptés d'impôt pour aucune raison, et ce, depuis 1988!

Saviez-vous que si un particulier vend une terre (ou un terrain) qu'il a reçue en héritage (ou autrement) de sa mère il y a 10 ans et qu'il la vend à très gros prix à un promoteur immobilier, il pourra néanmoins réclamer une belle exemption de 1 000 000 \$ de gains en capital pour les terres agricoles, et ce, même si la dernière fois qu'elle fut exploitée de façon agricole par ses ascendants directs (père, grand-père, arrière-grand-père) remonte à 1950? Même si la terre est désormais zonée « commerciale » depuis 25 ans? Saviez-vous que l'auteur des présentes lignes a été impliqué dans sa carrière comme conseiller en fiscalité dans des situations tout à fait semblables, et ce, pour des transactions représentant plusieurs dizaines de millions de dollars de gains en capital exonérés pour lesquelles une telle exonération n'aurait jamais dû être disponible? Saviez-vous que les participants à nos activités de formation (plus de 9 000 au cours de la dernière année) ont eux aussi exempté des sommes très importantes pour leurs clients dans le cadre de leur pratique professionnelle? Saviez-vous que les autorités fiscales ont publié depuis les années 1990 de multiples interprétations techniques soumises par des praticiens qui confirment en tout point un tel résultat bénéfique, simplement en raison d'un historique familial favorable?

Commençons par le début... Un tel résultat tout à fait inattendu (et inapproprié) découle du Livre blanc sur la réforme fiscale publié le 18 juin 1987 par le ministre des Finances du Canada de l'époque, Michael H. Wilson. Dans le cadre de cette réforme, les fonctionnaires du ministère des Finances du Canada ont voulu restreindre l'accès à l'exonération de 500 000 \$ de gains en capital (seuil applicable à l'époque, elle est maintenant de 1 million \$ pour les biens agricoles et de pêche admissibles). En effet, ils ont alors instauré un « test de recettes brutes » et un « test de détention de 24 mois ».

Le prétexte à ces changements annoncés en 1987 était de vouloir éliminer l'accès à l'exonération aux fermiers à temps partiel. **Cependant**, dans les mesures législatives ultimement adoptées dans le projet de loi C-139 à l'époque, le gouvernement fédéral a aussi ajouté une nouveauté dans la Loi au même moment en incluant désormais « le père ou la mère » dans la liste des personnes ayant détenu le bien agricole ou exploité l'entreprise agricole dans l'historique familial, et ce, aux fins des tests d'admissibilité à l'exonération. En agissant ainsi, le gouvernement fédéral venait d'ouvrir toute grande la valve du pipeline donnant accès à l'exonération de 1 million \$ (500 000 \$ à l'époque) sur les terres et terrains. Un véritable cadeau du fisc! En effet, aux fins spécifiques de cette règle, les mots « père et mère » incluant aussi les grands-parents et les arrière-grands-parents (de première génération).

Les règles susmentionnées signifient donc que si un particulier a hérité d'une terre de son père en 1998 et que la terre a généré un chiffre d'affaires supérieur au revenu net d'autres sources pour son père en 1959 et en 1960, il s'agirait d'une terre agricole aux fins fiscales pour le particulier, et ce, même si elle est aujourd'hui

zonée « commerciale » et qu'elle ne sert plus à l'agriculture depuis 60 ans! Le zonage n'a aucun impact sur la définition de « bien agricole admissible » et la plus-value de la terre peut avoir eu lieu dans les 10 dernières années même si elle n'est plus exploitée à des fins agricoles depuis 60 ans.

Vous croyez qu'on fabule? Malheureusement non. Tel que mentionné précédemment, des dizaines d'interprétations techniques de l'ARC publiées depuis les années 1990 confirment le tout.

### **Un premier dossier en 1988 : un gain de 2,3 millions \$ exonéré pour 5 enfants pour une terre non exploitée depuis 1963!**

Le premier vrai dossier que nous avons rencontré en pratique est survenu très rapidement après la réforme fiscale de juin 1987. Un CPA (CA à l'époque) nous avait consultés, car ses clients (5 frères et sœurs) avaient hérité d'une terre lors du décès de leur mère en 1981 et ils venaient d'être approchés par un promoteur immobilier de l'ouest de Montréal qui leur avait fait une offre de 2,3 millions \$ pour la terre. Ils voulaient savoir à combien s'élèverait la facture fiscale, car le coût fiscal de la terre était faible. En effet, tel que susmentionné, ils avaient hérité de la terre suite au décès de leur mère en 1981 et « les plus vieux » se rappelleront facilement que 1981 signifiait « grosse récession » et « taux d'intérêt de 20 % »! La valeur marchande de la terre était donc faible en 1981 lors du décès de leur mère, mais en 1988, nous étions vers la fin d'un gros boom immobilier qui avait commencé vers 1983.

En posant des questions aux 5 frères et sœurs, nous avons alors appris que la terre avait, à l'origine, été exploitée entièrement à des fins agricoles par leur père jusqu'en 1963. Par la suite, l'exploitation avait cessé, leur père était décédé et il avait légué la terre à son épouse (la mère des 5 frères et sœurs). En analysant les nouvelles dispositions législatives en vigueur depuis 1988 où les fonctionnaires du ministère des Finances du Canada avaient rajouté la possibilité de regarder l'historique familial jusqu'à la première génération d'arrière-grands-parents, nous avons été estomaqués de constater que **chacun** des frères et sœurs, copropriétaires indivis de la terre, se qualifiait à l'exonération de 500 000 \$ (à l'époque) pour un total de 2,5 millions \$ d'exonération (ce serait 5 millions \$ en 2017!). Mais comme le gain total réel à la vente s'élevait à 2,3 millions \$, ce fut finalement ce dernier montant qui fut exonéré. Honnêtement, nous étions tellement surpris qu'un gain en capital de 2,3 millions \$ qui s'était accumulé de 1983 à 1988 puisse être exonéré en raison qu'il s'agissait d'un « bien agricole admissible » alors qu'aucune agriculture n'avait été réalisée sur cette terre depuis 1963 que nous nous sommes évidemment doutés qu'on avait tort. Nous avons donc consulté une fiscaliste de très grande expérience et, après avoir épluché mot à mot avec elle les nouvelles dispositions législatives de 1988, la conclusion fut la même. Des gains exonérés... alors qu'ils ne devraient pas du tout l'être! En fait, la vraie réponse est la suivante : les gains devraient bénéficier de l'exonération du gain en capital pour les biens agricoles admissibles, mais seulement jusqu'à concurrence de la juste valeur marchande (JVM) de la terre le jour où elle a cessé d'être exploitée de façon agricole par un des membres de la famille (ascendants et descendants directs). Bref, toute hausse de valeur après ce moment de cessation d'exploitation aurait dû être traitée de la même façon qu'un autre placement (immobilier ou boursier). Est-ce difficile à comprendre? Bien sûr que non. Or, depuis maintenant près de 30 ans, ce fut un véritable party d'exonération de terres « en asphalte » ou de terres dont le gain aurait dû logiquement être assujéti à l'impôt, et ce, notamment en raison du développement immobilier découlant de l'étalement urbain. Dans nos activités de formation, nous parlons régulièrement de cette règle trop avantageuse, et ce, depuis 25 ans!

Comme il est possible de reculer 10 ans en arrière pour un particulier afin de profiter d'un allègement fiscal oublié par méconnaissance des règles (comme l'exonération des gains en capital sur les terres agricoles « en asphalte ») et qu'il était même possible **jusqu'en 2004** de reculer jusqu'à 1985, nul besoin de vous dire que nous nous sommes activés avec nos milliers de participants (des CPA, des fiscalistes, des comptables, des planificateurs financiers, etc.) à faire redresser des déclarations fiscales jusqu'à 1988 dans des situations où des particuliers n'avaient pas réclamé leur droit à l'exonération dans des situations similaires.

À ceux qui pensent encore qu'il y a eu très peu de situations du genre depuis 1988, vous avez tout faux. On ne parle pas ici de quelques dizaines de millions de dollars en gains inutilement exonérés sur 30 ans, mais plutôt d'un strict minimum de centaines et de centaines de millions de dollars sur 30 ans (ce qui ne ferait qu'un maigre 30 millions \$ de gains exonérés inutilement par année à travers le Canada pour juste atteindre les 900 millions \$ et il est facile de croire, toujours en raison de l'étalement urbain et du développement immobilier, que l'on parle de sommes clairement plus importantes). Or, fiez-vous à nous et à l'expérience de la vraie vie, nous parlons de très très gros chiffres. Nous vous rappelons que l'auteur des présentes lignes a lui-même participé, à titre de conseiller en fiscalité, à des transactions où plusieurs dizaines de millions de dollars de gains furent exonérés sans aucune raison (seul un historique familial favorable a permis d'exonérer les gains).

Comment se fait-il que les fonctionnaires du ministère des Finances du Canada n'aient rien vu de tout cela depuis 30 ans et malgré toutes les interprétations techniques favorables publiées par l'ARC à cet égard (voir l'interprétation technique 2005-0144881E5 pour une preuve éloquente parmi tant d'autres)? Ils ne lisent pas ça? La réponse est simple, et c'est, à notre avis, un des nombreux exemples que nous donnerons, de cas **d'incompétence « pratique » grave** des fonctionnaires et non pas une simple erreur de politique fiscale. Ce n'est d'ailleurs pas une erreur de politique fiscale de leur part dans ce dossier, mais juste une erreur fiscale, point à la ligne. Malgré tous les signaux d'alerte (les nombreuses interprétations techniques de l'ARC, les chroniques fiscales, dont l'une écrite par l'auteur des présentes lignes en novembre 2002 et intitulée « Des terres agricoles en asphalte », la recommandation de la Commission d'examen sur la fiscalité québécoise dans leur rapport final de mars 2015, etc.), rien n'a été fait. Pourtant, la règle à modifier est d'une simplicité inouïe, soit de limiter le gain exonéré à la JVM de la terre au moment où elle cesse d'être exploitée par une personne faisant partie de la liste des personnes admissibles aux fins de cette règle.

Certains se demanderont pourquoi nous dévoilons ce « secret » (qui n'en est pas vraiment un) aux autorités fiscales, ce qui privera peut-être des personnes autrement admissibles à l'exonération en vertu des règles existantes d'en tirer profit? Tout simplement parce que ce sont tous les autres contribuables (incluant ceux de la classe moyenne) qui paient pour ce coma bureaucratique. Nous nous étouffons presque en lisant la page 244 du Plan budgétaire du budget du 22 mars 2016 où il est indiqué ceci :

*« De plus, le gouvernement demeure résolu à faire en sorte que les dépenses fiscales fédérales soient équitables pour les Canadiens et soient faites de façon efficiente et responsable sur le plan financier. »*

Et on ne fait que commencer à vous donner des exemples dans ce premier bulletin. Soyez patient... Vous allez rager!