

LA RELÈVE

Propriétaires
fonciers, on
vous surveille!
Programme de
vérification de
Revenu Québec
dans le secteur
immobilier



Pierre Girard
Avocat
Lapointe Rosenstein
Marchand Melançon
s.e.n.c.r.l.
pierre.girard@lrm.com

En date du 15 mai 2012, deux intervenants du Bureau de la lutte contre l'évasion fiscale (Québec) (« BLEF ») ont tenu une conférence voulant rappeler la présence de Revenu Québec dans le secteur immobilier (François LEMIEUX et Michel BARIL, dans *Midi-conférence – Programme de vérification de Revenu Québec dans le secteur immobilier*, Montréal, Association de planification fiscale et financière, 15 mai 2012). Cette présence accrue s'explique par la forte croissance qu'a connu le secteur immobilier québécois au cours des dernières années, et ce, tant sur les plans résidentiel que commercial. À cet effet, les intervenants du BLEF soulignaient qu'entre les années 2002 et 2010, la valeur des transactions immobilières au Québec est passée de 25 G\$ à 85 G\$.

Compte tenu de l'augmentation importante des transactions immobilières, jumelée à un taux d'inobservance fiscale grandissant, ce n'était bien entendu qu'une question de temps avant que Revenu Québec ne décide de s'attaquer au secteur immobilier. Conséquemment, en 2002, un programme de vérification adapté particulièrement à ce secteur a vu le jour (« Programme »). Précisons que le Programme, dont il sera question ci-après, vise tant les transactions immobilières que la location d'immeubles.

Le puissant outil derrière le Programme

Afin de s'assurer que les contribuables québécois se conforment aux lois fiscales, Revenu Québec a mis en place une centrale de données hautement sophistiquée (« Centrale »). La principale force de cette Centrale réside dans le croisement effectué entre les **données fiscales d'identification et les données immobilières**.

L'expression « données fiscales d'identification » vise l'ensemble des informations que détiennent les autorités gouvernementales sur un contribuable. La Centrale regroupe les informations détenues notamment par Revenu Québec, l'Agence du revenu du Canada, la Société de l'assurance automobile du Québec, le Registraire des entreprises du Québec et la Régie de l'assurance maladie du Québec.

Les **données immobilières**, quant à elles, se composent entre autres des informations fournies par Hydro-Québec, par le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), ainsi que des diverses données recueillies par des firmes privées spécialisées en données immobilières.

Un croisement de données est par la suite effectué de façon combinée à une série d'algorithmes, permettant ainsi à Revenu Québec d'estimer les revenus d'un contribuable et conséquemment, de sélectionner les cas qui semblent à leur face même représenter un risque.

Avant l'implantation du Programme, il pouvait être difficile pour Revenu Québec de repérer les ventes immobilières effectuées entre personnes liées pour une contrepartie inférieure à la juste valeur marchande. Depuis la mise en place du Programme, Revenu Québec est en mesure d'obtenir un éventail impressionnant d'informations, telles que le lien de parenté entre le vendeur et l'acheteur, une photographie de la propriété en question, le prix de vente d'immeubles comparables, les particularités propres au secteur, ainsi que la valeur au rôle d'évaluation foncière.

Quant aux immeubles locatifs, Revenu Québec dispose de renseignements allant de la valeur locative de l'immeuble aux revenus moyens locatifs par secteur, en passant par le nombre de logements disponibles à la location. À partir des données fournies par Hydro-Québec, Revenu Québec est en mesure de vérifier le bien-fondé des informations transmises par un propriétaire dans le cadre d'une vérification fiscale. Ainsi, un propriétaire qui aurait indiqué qu'un logement était vacant pourrait sans doute avoir à justifier, auprès des autorités fiscales, tout écart par rapport aux données fournies par Hydro-Québec telles que l'utilisation d'électricité dans le logement.

Cependant, le Programme est loin d'être parfait. Certains propriétaires d'immeubles locatifs risquent de faire face à des problèmes pratiques lorsqu'ils feront l'objet d'une vérification fiscale.

À titre d'exemple, certains propriétaires vont tolérer qu'un « mauvais locataire » continue d'occuper un logement, plutôt que d'intenter un recours auprès de la Régie du logement, alors que ce dernier est en défaut d'acquitter son loyer. En effet, certains propriétaires vont privilégier des ententes à l'amiable avec leurs locataires et renoncer à leurs recours auprès de la Régie du logement en contrepartie d'un engagement du locataire de quitter les lieux à court terme et de laisser le logement en bon état. Ces situations peuvent donner lieu à des résultats inéquitables pour ces propriétaires, surtout lorsque la vérification fiscale est initiée par le Programme et par l'utilisation des données fournies par Hydro-Québec.

Mentionnons également qu'Hydro-Québec ne peut légalement interrompre la livraison d'électricité entre le 1^{er} décembre et le 31 mars (*Loi sur la Régie de l'énergie*, L.R.Q., c. R-6.01, art. 76.2.). Ainsi, on peut facilement imaginer une situation où Revenu Québec émettrait un projet de cotisation à l'endroit d'un propriétaire au motif qu'à la suite du croisement des données (dont celles fournies par Hydro-Québec), le logement aurait été occupé par un locataire alors qu'en réalité aucun loyer ne fut perçu à l'égard de ces logements vacants! Encore une fois, certains vérificateurs vont présumer, à tort, que ces locataires ont acquitté leur loyer (en argent comptant), et que le propriétaire a omis de déclarer tous ses revenus locatifs. Le tout est d'autant plus préjudiciable pour le propriétaire lorsqu'on considère que la cotisation qui pourrait être émise bénéficie de la présomption de validité prévue à l'article 1014 de la *Loi sur les impôts*.

Le traitement des cas à risque

En raison de la mise en place du Programme, l'intervention « humaine » vient uniquement en deuxième temps, dans le cadre du processus de sélection des cas à risque, grâce au croisement des données de la Centrale. Les cas à risque font par la suite l'objet d'un tri avant d'être assignés aux unités opérationnelles de Revenu Québec. On compte aussi parmi ces cas à risque les achats-reventes rapides (*flip*) ainsi que les transactions entre personnes liées.

L'agent des unités opérationnelles, une fois assigné au dossier, devra également effectuer une vérification et une validation des données propres au cas à risque sélectionné afin de s'assurer qu'il s'agit bel et bien d'une situation nécessitant un redressement et la transmission d'un projet de cotisation.

Le Programme, une réussite?

Sur ce point, laissons les chiffres parler d'eux-mêmes. Depuis sa mise en place en 2002, le Programme a permis à Revenu Québec de récupérer une somme totalisant plus de 200 M\$. Ajoutons à cette statistique le fait que Revenu Québec, par le lancement du Programme, a amélioré l'utilisation de ses ressources.

Mentionnons finalement que Revenu Québec entend développer davantage le Programme afin d'y inclure, prochainement, le cas des taxes non perçues ou non remises. On peut donc fortement penser que les transactions impliquant des « prête-noms » seront scrutées de façon plus attentive au cours des prochaines années. ●



La générosité
bien planifiée

Un don testamentaire
à la Fondation du Grand Montréal
permettra à vos clients de maintenir
leur action philanthropique
même après leur décès, sans influencer
sur leur situation financière actuelle.

Ainsi, leur engagement
restera toujours vivant dans la
collectivité montréalaise.



Vouée pour toujours à la communauté
www.fgmtl.org | 514 866-0808 | info@fgmtl.org