

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
SERVICE DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES
DGLE

DATE : 25 avril 2003

OBJET : COÛT D'UNE PART INDIVISE D'UN IMMEUBLE
N/RÉF. : 03-010334

La présente fait suite à la demande d'interprétation que vous nous avez soumise le * ****
dernier concernant l'objet mentionné ci-dessus.

FAITS :

Selon les faits soumis dans la demande, nous comprenons que :

- Un contribuable (ci-après désigné « Monsieur ») et sa conjointe (ci-après désignée « Madame ») ont acquis en copropriété indivise, au sens du *Code civil du Québec* (ci-après désigné « C.c.Q. »), un immeuble locatif au coût de 100 000 \$.
- Les contrats d'acquisition et d'hypothèque relatifs à l'immeuble sont rédigés au nom des deux conjoints. Monsieur a fourni un capital initial de 20 000 \$ lors de l'achat alors que la contribution de Madame est égale à zéro.
- Dans les années qui ont suivi l'achat, Monsieur a remboursé à lui seul une partie de l'hypothèque. Par ailleurs, il a considéré les revenus de location et les pertes locatives uniquement dans sa déclaration fiscale.
- Après quelques années, Monsieur fait faillite et l'institution financière réclame de Madame le plein montant de la créance due sur l'immeuble de même que les arrérages de taxes et d'intérêts. Madame consent à effectuer un tel paiement et devient alors propriétaire unique de l'immeuble locatif. Elle vous demande de déterminer le coût de son bien aux fins fiscales.

COMMENTAIRES :

Étant donné que votre demande comporte plusieurs questions, nous énonçons ci-après ces questions dans l'ordre dans lequel vous nous les avez soumises, suivies de nos commentaires.

Question 1

L'article 1015 C.c.Q. mentionne que les parts des indivisaires sont présumées égales. Faut-il comprendre que Madame détenait dès le départ 50 % du bien indivis même si elle n'a effectué aucune mise de fonds?

Les faits soumis dans la demande ne sont pas suffisamment précis pour que nous puissions nous prononcer sur cette question. Toutefois, nous pouvons vous faire part des commentaires généraux suivants.

La présomption établie à l'article 1015 C.c.Q. est une présomption simple qui peut être repoussée par une preuve contraire. De façon générale, cette présomption pourra trouver application en l'absence d'indication de quote-parts de la propriété du bien dans l'acte juridique constatant l'acquisition de ce bien en copropriété indivise. Toutefois, dans une telle situation, il faut considérer que la détermination des quote-parts des indivisaires est avant tout une question de droit qui doit être résolue en tenant compte de l'ensemble des faits propres à chaque cas. Plus particulièrement, cette détermination reposera sur l'intention commune des indivisaires, laquelle pourra être établie en tenant compte, notamment, des circonstances dans lesquelles le contrat a été conclu, des déclarations des parties et de leurs agissements. En l'absence d'entente particulière des indivisaires concernant leur quote-part dans la propriété du bien, il y aura lieu de présumer, conformément à l'article 1015 C.c.Q., que les parts sont égales.

En ce qui concerne le fait que Madame n'aurait effectué aucune mise de fonds pour l'acquisition du bien, soulignons que rien ne s'oppose à ce que des indivisaires à parts égales conviennent de contributions inégales à l'égard des dépenses qui se rapportent au bien ou des mises de fonds et du remboursement du capital relatifs à son acquisition. De telles ententes relatives aux contributions peuvent être conclues indépendamment de celles relatives aux parts indivises, de sorte qu'il peut y avoir une absence de corrélation entre les contributions et les parts.

Ainsi, dans le cas que vous nous soumettez, il est possible que Madame soit propriétaire pour moitié du bien même si elle n'a effectué aucune mise de fonds pour son acquisition. Toutefois, dans un tel cas, les règles d'attribution prévues aux articles 462.1 et suivants de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3, ci-après désignée la « Loi ») pourront trouver application dans la mesure où la totalité ou une partie des fonds requis pour acquérir la part indivise de Madame ou pour rembourser la partie du prêt hypothécaire qui s'y rattache proviennent de Monsieur.

À cet égard, nous désirons attirer votre attention sur le fait qu'il est difficile de justifier, sur la base des faits soumis dans votre demande, que Monsieur puisse inclure dans le calcul de son revenu la totalité des revenus et des pertes de location afférents à l'immeuble. En effet, en posant comme hypothèse que Monsieur ait donné ou prêté à Madame la totalité ou une partie du capital de 20 000 \$ déboursé initialement lors de l'achat de l'immeuble, et qu'il donne ou prête également à Madame la totalité ou une partie des montants qu'il débourse pour faire les versements hypothécaires à leur échéance, seuls les fonds ainsi déboursés feraient l'objet des règles d'attribution.

Question 2

Est-il exact que prétendre que Madame était responsable de l'entièreté de l'hypothèque restante et des arrérages et non seulement de sa part indivise?

Les faits soumis dans la demande ne sont pas suffisamment précis pour que nous puissions nous prononcer sur cette question. Il conviendra de se référer aux contrats en cause pour déterminer l'étendue des obligations de Madame.

Par exemple, les contrats comportant un prêt hypothécaire consenti simultanément à deux débiteurs comportent fréquemment une stipulation de solidarité qui permet au créancier de contraindre un seul des deux débiteurs pour la totalité de la créance hypothécaire.

Question 3

Si deux contribuables détiennent de façon indivise un bien pour lequel l'un deux investit une somme de 60 000\$ et l'autre 40 000 \$, la part de chacun est-elle de 2/3 et 1/3 ou de 50% chacun en raison de l'article 1015 C.c.Q.?

Voir nos commentaires formulés en réponse à la question 1.

Question 4

Pour déterminer le coût de Madame dans le présent cas, faut-il considérer 50% de 100 000\$ auquel nous devrions ajouter la partie que la banque exige, mais uniquement à l'endroit de Monsieur puisque la somme exigée par la banque comprend également un montant dû par Madame qui se reflète déjà dans son coût initial de 50 000\$?

Les faits soumis dans la demande ne sont pas suffisamment précis pour que nous puissions nous prononcer sur cette question. Toutefois, nous pouvons vous faire part des commentaires généraux suivants.

Tout d'abord, il convient de mentionner que le seul fait que Madame ait payé, à la demande de la banque, le solde du prêt hypothécaire suite au défaut de Monsieur, de même que les arrérages de taxes et d'intérêts afférents à l'immeuble, ne fait pas en sorte qu'elle devienne propriétaire unique de l'immeuble. Il conviendrait, en l'occurrence, de déterminer l'opération juridique aux termes de laquelle Madame serait devenue, le cas échéant, l'unique propriétaire de l'immeuble. Par exemple, Monsieur pourrait avoir simplement avoir cédé à Madame son droit de propriété indivis dans l'immeuble en contrepartie du paiement par Madame du solde de la créance hypothécaire.

Par ailleurs, l'expression « coût en capital » employée dans la Loi n'est pas définie. Cependant, il est généralement admis qu'elle désigne le coût global engagé par le contribuable pour acquérir le bien et que, suivant le contexte dans lequel elle est employée, elle peut référer au coût actuel, factuel ou historique du bien au moment de son acquisition.

Lorsqu'un bien est acquis par plusieurs contribuables en copropriété indivise, au sens du *Code civil du Québec*, nous sommes d'avis que le coût en capital, aux fins fiscales, de chaque part indivise de ce bien devrait être établi, en l'absence d'entente particulière concernant la répartition du coût d'acquisition global de l'immeuble entre les indivisaires, comme si chaque indivisaire assumait, à l'égard de sa part, une partie de ce coût proportionnelle à sa quote-part de la propriété du bien.

Ainsi, dans le cas que vous nous soumettez, en posant comme hypothèse que Madame est propriétaire pour moitié de l'immeuble, nous sommes d'avis que son coût en capital serait de 50 000 \$. De plus, le seul fait qu'elle ait payé, à la demande de la banque, le solde du prêt hypothécaire suite au défaut de Monsieur, de même que les arrérages de taxes et d'intérêts afférents à l'immeuble, ne ferait pas en sorte de modifier le coût en capital de sa part.

Dans l'hypothèse où Monsieur aurait convenu de céder à Madame son droit de propriété indivis dans l'immeuble en contrepartie du paiement par Madame du solde de la créance hypothécaire, et où chaque indivisaire assumerait pour moitié la créance hypothécaire, le coût en capital pour Madame de la part indivise de Monsieur correspondrait à la moitié du solde de la créance hypothécaire, sous réserve de l'application possible de l'article 422 de la Loi.
