

Sainte-Foy, le 20 octobre 2004

Objet : Taxe sur le capital
Établissement touristique
N/Réf. : 04-010431

*****,

La présente est pour faire suite à vos lettres du ** ****, du ** **** et du ** **** concernant l'objet mentionné ci-dessus. À cet égard, nous comprenons qu'une société, ci-après désignée « acquéreur », a acheté, avant le 13 juin 2003, des unités de condominium dans un centre de villégiature à titre d'hébergement pour des touristes. Une unité est une suite hôtelière, une chambre ou un chalet. L'acquéreur loue les unités à une autre société qui en confie la gestion quotidienne à un promoteur, tel que prévu dans le cadre du contrat intitulé « ***** ». Le promoteur effectue tout le travail de publicité, de location à des touristes, de ménage et d'entretien. Ce promoteur qui détient un permis en vertu de la *Loi sur les établissements touristiques* (L.R.Q., c. E-14.2) remet un pourcentage fixe des revenus de location à l'acquéreur. L'acquéreur déclare un revenu de location afin de s'imposer. Il déduira, par la suite, dans sa déclaration les frais de financement, les impôts fonciers, les assurances et les honoraires professionnels.

Vous désirez savoir si l'acquéreur peut obtenir la déduction prévue au paragraphe *b.3* de l'article 1137 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard des unités de condominium.

Afin d'obtenir la déduction prévue au paragraphe *b.3* de l'article 1137 de la LI, le bien doit en être un visé à l'article 1137.5 de la LI. Dans le cas que vous nous soumettez, il doit s'agir selon le sous-paragraphe *ii* du paragraphe *c* du premier alinéa de l'article 1137.5 de la LI du matériel ou un édifice situé au Québec ou une partie d'un tel édifice, à l'égard duquel un montant serait inclus, en l'absence de l'article 93.6 de la LI, dans le calcul de la partie non amortie du

- 2 -

coût en capital des biens amortissables d'une catégorie prescrite, si, d'une part, ce matériel ou cet édifice, avant son acquisition, n'a été utilisé à aucune fin ni acquis pour être utilisé ou loué à quelque fin que ce soit et, d'autre part, il remplit la condition suivante :

ii. il est loué dans le cours normal de l'exploitation de l'entreprise de l'acquéreur à un locataire qui peut raisonnablement être considéré comme l'utilisant, directement ou indirectement, principalement dans le cadre d'une activité décrite au deuxième alinéa ou devant l'utiliser ainsi.

Dans le cas que vous nous soumettez, nous sommes d'avis, après étude du contrat intitulé « ***** », que les paramètres du sous-paragraphe *ii* du paragraphe *c* du premier alinéa de l'article 1137.5 de la LI sont respectés, pour autant que les unités de condominium sont louées par l'acquéreur dans le cours normal de l'exploitation de son entreprise. Si tel est le cas, l'acquéreur a donc droit à la déduction prévue au paragraphe *b.3* de l'article 1137 de la LI dans les limites prévues à ce paragraphe.

Veillez agréer, *****, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Service de l'interprétation relative aux particuliers