



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITRICE : *****

SERVICE DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

DATE : LE 2 NOVEMBRE 2005

OBJET : INDEMNITÉ POUR VICE CACHÉ
N/RÉF. : 05-0102979

La présente est pour faire suite à votre courriel du ***** dans lequel vous demandez notre opinion concernant le traitement fiscal applicable à une indemnisation reçue concernant un vice caché découvert sur un immeuble.

Exposé des faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Un contribuable a acquis un immeuble à revenus.
2. Par la suite, il a découvert un vice caché sur cet immeuble.
3. À la suite d'une entente hors cour, les parties se sont entendues pour un montant de ***** \$ à titre d'indemnité.
4. Au cours des trois dernières années, le contribuable a encouru diverses dépenses de réparation correspondant chacune à ***** \$, ***** \$ et ***** \$ afin de remédier au vice caché.
5. Ces dépenses ont été déduites par le contribuable de son revenu de location provenant de l'immeuble.
6. Le contribuable a également encouru des honoraires professionnels d'avocat pour un montant de ***** \$.

Interprétation demandée

1. Quel traitement fiscal doit-on appliquer au montant d'indemnité de ***** \$ reçu par le contribuable à l'égard du vice caché?
2. Quel traitement fiscal doit-on appliquer quant aux honoraires professionnels payés?

Interprétation donnée

Afin de déterminer le traitement fiscal d'une somme reçue, il faut établir la raison pour laquelle cette somme a été reçue par le contribuable. Pour ce faire, il est important de tenir compte du contrat intervenu entre les parties, les termes de l'entente hors cour ou tout autre fait pertinent.

En l'espèce, les informations sont insuffisantes pour nous permettre de répondre à votre question avec précision, mais nous vous donnons néanmoins les commentaires généraux suivants.

Nous sommes d'avis qu'un montant reçu par un contribuable à titre de compensation de la diminution de valeur d'un immeuble, en raison du vice caché l'affectant, devrait réduire le coût de cet immeuble pour ce contribuable. Cependant, ce montant reçu devant réduire le coût de l'immeuble devrait lui-même être réduit des honoraires professionnels encourus dans le cadre de ce litige.

Par ailleurs, les dépenses encourues par le contribuable afin de remédier au vice caché devraient être capitalisées puisque ayant acquis cet immeuble pour un prix inférieur à sa valeur normale, ces dépenses ont eu pour but de ramener l'immeuble à sa valeur normale¹.

Pour toute question concernant la présente note, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée au *****.

¹ Bulletin d'interprétation IMP. 128-4/R1 intitulé « *Location d'immeubles – dépenses d'opération vs dépenses en capital* ».