



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 22 NOVEMBRE 2005

OBJET : **DÉPENSES D'OPÉRATION VS DÉPENSES EN CAPITAL**
DÉCONTAMINATION D'UN TERRAIN
N/📁 : **05-010492**

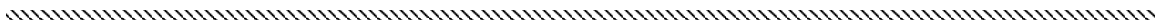
La présente est pour faire suite à votre courriel du ***** dans lequel vous souhaitez obtenir notre opinion concernant le traitement fiscal applicable à une indemnisation relative à un vice caché affectant un immeuble ainsi qu'au montant payé afin de remettre l'immeuble en état.

Les faits¹ :

Vous nous soumettez les faits dans les termes suivants :

- « 📅 Décembre 2003 : Acquisition d'un immeuble locatif par le contribuable pour un prix de plus de ***** \$.
- 📅 Février 2004 : À la suite d'une offre d'achat, l'institution financière de l'acheteur potentiel exige un rapport d'inspection du terrain.
- 📅 Juin 2004 : L'analyse chimique du sol révèle la présence d'une contamination souterraine.
- 📅 À la suite de cette conclusion, le contribuable met en demeure le vendeur (sans succès) de procéder à la décontamination du terrain.

¹ Les données et les dates sont mentionnées à titre illustratif seulement et ne sont pas réelles.



- ✚ Le contribuable a payé ***** \$ à un entrepreneur pour décontaminer le terrain selon les exigences environnementales concernées. Il réclame ce montant au vendeur dans le cadre d'une poursuite pour vice caché.
- ✚ Il semble admis que la dépense peut être raisonnable dans les circonstances. »

Notre position :

Nous sommes d'avis qu'un montant reçu par un contribuable à titre de compensation pour la diminution de valeur d'un immeuble, en raison du vice caché l'affectant, devrait réduire le coût de cet immeuble pour ce contribuable.

Par ailleurs, les dépenses encourues par le contribuable afin de remédier au vice caché devraient être capitalisées puisque ayant acquis cet immeuble à un coût inférieur à sa valeur normale, ces dépenses ont eu pour but de ramener l'immeuble à sa valeur normale².

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

² Bulletin d'interprétation IMP. 128-4/R1 intitulé « *Location d'immeubles – dépenses d'opération vs dépenses en capital* ».