

**DESTINATAIRE** : \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**EXPEDITRICE** : \*\*\*\*\*  
SERVICE DE L'INTERPRETATION RELATIVE AUX PARTICULIERS

**DATE** : LE 3 FEVRIER 2006

**OBJET** : **MAISON INTERGÉNÉRATION**  
N/📁 : **05-010651**

---

La présente est pour faire suite à votre envoi par courriel du \*\*\*\*\* adressé à \*\*\*\*\* , dans lequel vous demandiez notre opinion relativement à la situation suivante :

- madame \*\*\*\*\* est propriétaire d'une maison unifamiliale dont une partie attenante, que vous appelez partie intergénération, est composée d'une chambre, d'une salle de bain et d'une cuisine et est occupée par sa mère âgée de 70 ans ;
- la partie intergénération est reliée à la maison par une porte de communication ;
- l'ensemble de la propriété fait l'objet d'un seul compte de taxes municipales et scolaires ;
- chaque partie possède son propre compteur électrique et sa propre adresse civique ;
- la partie intergénération représente 33 % de la superficie totale de la maison ;
- si la mère de madame \*\*\*\*\* décède où quitte la maison de celle-ci, deux choix s'offrent à elle : soit elle reprend possession de la partie intergénération à des fins personnelles, soit elle en fait un logement indépendant.

---

## **Questions**

Plus particulièrement, vous posez les questions suivantes :

1. Qu'elles sont les conséquences fiscales par suite du départ de la mère de madame \*\*\*\*\*?
2. Madame \*\*\*\*\* peut-elle réclamer le crédit d'impôt remboursable pour l'hébergement d'un parent?
3. Madame \*\*\*\*\* doit-elle émettre un relevé 4 à sa mère considérant qu'elle n'est pas propriétaire, locataire ou sous-locataire d'un logement admissible?

Notez que les réponses aux questions 1 et 3 proviennent respectivement du Service de l'interprétation relative aux entreprises et du Service de l'interprétation relative aux mandataires et aux fiducies, de qui relève l'interprétation de ces dispositions.

## **Interprétation**

### **Réponse à la question 1 :**

Puisque la mère ne payait pas de loyer, l'immeuble de madame \*\*\*\*\* a toujours été utilisé à des fins personnelles et non dans un but de gagner un revenu. Par conséquent, aucune conséquence fiscale ne survient au moment du départ de sa mère puisque aucun changement d'usage de la résidence principale ne survient.

Par la suite, si madame \*\*\*\*\* décide de convertir la partie attenante de l'immeuble en un logement indépendant dans le but de gagner un revenu, des conséquences fiscales peuvent se produire. En effet, lorsqu'un bien était utilisé uniquement pour des fins personnelles commence à être utilisé en partie pour gagner un revenu, le contribuable est réputé avoir aliéné la partie qui a changé d'usage pour un produit d'aliénation correspondant à la juste valeur marchande de cette partie et l'avoir acquis de nouveau immédiatement après pour un coût correspondant à cette juste valeur marchande<sup>1</sup>. Ce gain en capital réputé pourrait néanmoins être éliminé ou réduit grâce à l'exemption pour résidence principale dépendamment de l'utilisation qui était faite de l'immeuble et de la désignation qu'en fait le propriétaire.

---

<sup>1</sup> Articles 281 et 283 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3).

---

### Réponse à la question 2 :

Au terme de l'article 1029.8.57 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », pour qu'un particulier puisse réclamer le crédit d'impôt pour adulte hébergeant leurs parents à l'égard d'un parent pour une année d'imposition, il faut notamment que soit établie, pour cette année, une période qui constitue une période applicable au parent relativement au particulier au sens de l'article 1029.8.55 de la LI, pendant toute la durée de laquelle le parent habite ordinairement avec le particulier un logement qui constitue un établissement domestique autonome que le particulier maintient.

Déterminer si la maison intergénérationnelle comprend un seul établissement domestique autonome ou si elle est composée d'au moins deux logements dont chacun constitue un établissement domestique autonome est une question de faits qui doit être analysée à la lumière de toutes les circonstances pertinentes.

Toutefois, précisons que l'interprétation de l'expression « habite ordinairement » repose essentiellement sur le sens du terme « ordinairement » qui doit, en l'absence de définition législative, recevoir son sens ordinaire, soit « habituellement » par opposition à « exceptionnellement ».

L'expression « établissement domestique autonome » désigne une maison, un appartement ou un autre logement dans lequel, en règle générale, une personne mange et dort. Cette expression ne comprend pas ordinairement une chambre dans une maison, une pension ou un hôtel. Si une personne en règle générale, prend ses repas et couche dans ce qui constitue à prime abord un établissement domestique autonome, il y a lieu de considérer qu'elle habite ordinairement un tel établissement.

Par ailleurs, Revenu Québec considère qu'une personne maintient un établissement domestique autonome lorsqu'elle voit à son entretien. Cependant, lorsque le particulier assume des responsabilités qui vont au-delà de ses obligations habituelles à titre de locateur, notamment en offrant le logement gratuitement ou à un prix inférieur, il peut être considéré comme maintenant cet établissement domestique autonome.

Plus particulièrement, il n'est pas sans intérêt de préciser que l'expression « maison intergénérationnelle ou bi-générationnelle » n'est pas définie dans la LI. Dans les faits, il s'agit d'un concept tout à fait nouveau pour la société québécoise qui découle notamment de l'émergence de nouveaux phénomènes familiaux. Actuellement au Québec, aucune règle ne semble définir ce qu'est véritablement une maison

---

intergénérationnelle. Ce concept relève principalement du monde municipal qui est appelé à le développer et à le définir en précisant différentes normes d'intégration à leur règlement de zonage. Ce qui explique notamment l'imprécision et le manque d'uniformité de ce concept lorsqu'appliqué au domaine de l'habitation.

Ceci dit, la véritable maison intergénérationnelle doit répondre à certaines caractéristiques physiques extérieures (un seul numéro civique, un seul emplacement pour le stationnement des voitures, etc.) et intérieures (équipements en sus du concept traditionnel dont le but est de rendre le logement sécuritaire, confortable et facile d'entretien). Toutefois, il existe sur le marché toute une gamme de résidences unifamiliales qui ne rencontrent pas nécessairement ces critères mais que l'on dit « intergénérationnelles » uniquement parce qu'une cohabitation parents-enfants est possible. La cohabitation entre personnes de générations différentes est nécessaire pour se qualifier d'intergénérationnelle mais n'est pas suffisante en soi pour se qualifier *ipso facto* au crédit d'impôt pour adultes hébergeant leurs parents. D'ailleurs, la LI ne fait référence à aucune structure particulière d'habitation pour avoir droit au crédit d'impôt. Ce qui nous amène à conclure que dans l'état actuel des choses, la maison intergénérationnelle doit être analysée, pour les fins du crédit d'impôt pour adultes hébergeant leurs parents, comme tout autre espace d'habitation afin d'établir la présence ou non d'un seul établissement domestique autonome.

Ainsi, si chaque logement peut être habité sans qu'un accès soit fourni à l'autre logement (par exemple, chaque logement possède une cuisine, une chambre, une salle de bain et qu'ils ont chacun un accès distinct), il peut être difficile de considérer ces deux logements comme un seul établissement domestique autonome au sens de la loi. Cependant, si les deux espaces d'habitation sont véritablement utilisés comme un seul logement (aucun accès restreint entre les deux espaces d'habitation), il sera difficile de considérer ces deux espaces d'habitation comme étant chacun un établissement domestique autonome.

Soulignons qu'une entrée et un numéro civique distinct de la partie attenante ne constituent pas en soi des éléments de faits concluants et déterminants qui établissent que cette partie constitue un établissement domestique autonome. Ils pourraient toutefois servir, à titre de faits objectifs, à appuyer cette conclusion ou à en être un indice. C'est l'aménagement général des lieux qui doit être considéré afin de déterminer si la partie attenante constitue un lieu distinct de l'établissement domestique autonome ou si elle en est une partie intégrante.

---

Par ailleurs, le degré d'autonomie des deux espaces d'habitation est à notre avis un élément révélateur qu'il faut apprécier dans ces situations. En effet, si la structure organisationnelle de la partie attenante, permet à ses occupants d'être suffisamment autonomes au même titre que si ce même espace était mis à la disposition de personnes non liées, cette partie attenante peut à priori constituer un établissement domestique autonome en elle-même et ainsi madame \*\*\*\*\* ne pourrait réclamer le crédit d'impôt remboursable pour l'hébergement d'un parent.

Réponse à la question 3 :

En vertu de l'article 2 de la *Loi sur le remboursement d'impôts fonciers* (L.R.Q., c. R-20.1), ci-après désignée « LRIF », une personne qui, pour l'application de la LI, réside au Québec à la fin du 31 décembre d'une année a droit, pour l'année, à un remboursement d'impôts fonciers à l'égard du logement qu'elle habite le 31 décembre de l'année et dont elle-même ou son conjoint admissible pour l'année avec qui elle habite à cette date est propriétaire, locataire ou sous-locataire.

L'article 5 de la LRIF prévoit que les personnes mentionnées à l'article 2 de la LRIF ne sont propriétaires, locataires ou sous-locataires du logement qu'elles habitent que si elles en sont des propriétaires dont les droits sont inscrits au bureau de la publicité des droits ou des locataires ou sous-locataires responsables du paiement du loyer.

Dans le présent cas, la mère de madame \*\*\*\*\* n'est ni la propriétaire dont les droits sont inscrits au bureau de la publicité des droits, ni un locataire ou une sous-locataire responsable du paiement du loyer. Elle n'est donc pas admissible au remboursement d'impôts fonciers.