



DESTINATAIRE : *****

EXPEDITRICE : *****
SERVICE DE L'INTERPRETATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

DATE : LE 30 JANVIER 2006

OBJET : **IMPOTS FONCIERS ET INTERETS HYPOTHECAIRES – TERRAIN VACANT**
N/REF. : 06-0100070

La présente est pour faire suite à votre courriel du *****dans lequel vous demandez notre opinion concernant l'application de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard des impôts fonciers et des intérêts hypothécaires payés à l'égard d'un terrain vacant.

Faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Un terrain vacant est acquis par un contribuable dans le but d'y construire sa résidence principale.
2. Le projet n'ayant jamais été concrétisé, le terrain est demeuré vacant.
3. Depuis, aucun revenu ne provient de ce terrain et il n'est pas utilisé dans le cadre d'une entreprise du contribuable ou pour des fins personnelles.
4. Chaque année, le contribuable paie des impôts fonciers et des taxes scolaires à l'égard de ce terrain vacant.
5. Le contribuable paie également des intérêts hypothécaires à l'égard d'un emprunt effectué pour acquérir ce terrain.

Interprétation demandée

Le contribuable peut-il capitaliser ou inclure, dans le calcul de son prix de base rajusté, les impôts fonciers et les intérêts payés durant les années de détention du terrain vacant?

Interprétation donnée

Réserve

Nous prenons pour acquis que le terrain vacant est demeuré une immobilisation pour le contribuable¹.

Analyse

Le paragraphe *k* de l'article 255 de la LI prévoit l'ajout au prix de base rajusté d'un terrain vacant de certains intérêts et impôts fonciers payés, lorsque ces derniers n'étaient pas déductibles du revenu du contribuable provenant de ce terrain ou d'une entreprise de ce contribuable, pour toute année antérieure à ce moment, **en raison** de l'application de l'article 164 de la LI.

L'article 164 de la LI restreint la déduction d'intérêts sur une dette concernant l'acquisition d'un terrain ou d'impôts fonciers à l'égard du terrain **qui seraient par ailleurs déductibles du revenu d'entreprise ou de bien du contribuable**².

Lorsqu'une dépense relative à des impôts fonciers ou des intérêts à l'égard d'un terrain vacant n'est pas encourue dans le but de gagner un revenu d'entreprise ou de bien, c'est l'article 128 ou 160 de la LI qui prohibe la déduction d'une telle dépense et non l'article 164 de la LI. Par conséquent, aucun ajustement ne peut être apporté au prix de base rajusté du terrain vacant en vertu du paragraphe *k* de l'article 255 de la LI.

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

¹ Bulletin d'interprétation IMP. 232-1 « *Distinction entre un gain en capital et un revenu provenant d'une entreprise* ».

² Selon l'article 160 de la LI dans le cas des intérêts ou selon l'article 128 de la LI en ce qui concerne les impôts fonciers.