

Québec, le 15 juin 2006

Objet : Aliénation d'un immeuble
N/Réf. : 06-0102134

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation datée du ***** dans laquelle vous demandez notre opinion concernant le traitement fiscal applicable à l'aliénation d'un immeuble détenu en usufruit.

Exposé des faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. La contribuable a hérité d'un immeuble situé au Québec.
2. En décembre 1975¹, la contribuable a vendu cet immeuble à son frère tout en conservant l'usufruit de cet immeuble sa vie durant et l'obligation de payer tous les frais s'y rapportant.
3. Cet immeuble a toujours été la résidence principale de la contribuable.
4. En mars 1980, le frère de la contribuable a vendu la nue-propiété de l'immeuble à l'enfant de la contribuable comportant les mêmes conditions, droits et restrictions qui prévalaient au précédent contrat. La contribuable continue d'habiter cet immeuble.
5. Aujourd'hui, l'enfant de la contribuable désirerait vendre, céder ou transporter la nue-propiété de l'immeuble à la contribuable, de sorte que

¹ Les dates sont mentionnées à titre illustratif seulement et non sont pas réelles.

cette dernière reprendrait possession légale de l'immeuble comme si ni l'une ni l'autre des deux transactions précédentes n'avait eu lieu.

Interprétation demandée

1. Quelles sont les conséquences fiscales pour les parties à la suite de cette transaction?
2. La contribuable peut-elle considérer cet immeuble comme étant sa résidence principale?

Interprétation donnée

Quelles sont les conséquences fiscales pour les parties à la suite de cette transaction?

Au plan fiscal, les paragraphes *a* et *b* de l'article 7.9 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », prévoient qu'un usufruit ou un droit d'usage est réputé une fiducie et que le bien sur lequel porte l'usufruit ou le droit d'usage est réputé avoir été transféré à la fiducie et être détenu en fiducie et non autrement. Donc, l'usufruitier serait considéré comme détenteur d'une participation au revenu de la fiducie et le nu-propiétaire serait considéré comme détenteur d'une participation dans le capital de la fiducie. De plus, le paragraphe *b* de l'article 7.11 de la LI prévoit qu'une personne qui, à un moment donné et relativement à un bien, détient un droit de bénéficiaire dans une fiducie, est réputée propriétaire à titre de bénéficiaire de ce bien à ce moment.

En l'espèce, lorsque l'enfant de la contribuable (nue-propiétaire) aliène la nue-propiété de l'immeuble, elle est réputée aliéner son droit de participation au capital dans cette fiducie réputée. L'aliénation de cette participation entraînera un gain ou une perte en capital qui devra être inclus dans le calcul de son revenu pour son année d'imposition au cours de laquelle survient l'aliénation. Comme il n'habitait pas normalement l'immeuble, il ne rencontrait pas toutes les conditions pour que cette aliénation puisse faire l'objet de l'exemption pour résidence principale².

² Articles 7.11, 271 et 274 de la LI.

Par ailleurs, à la suite de la cession par l'enfant de la nue-propriété de l'immeuble en faveur de la contribuable, l'usufruit s'éteindra puisqu'il y aura réunion des qualités d'usufruitier et de nu-propriétaire pour la même personne³. Par conséquent, l'immeuble sera attribué en pleine propriété à la contribuable. L'article 688 de la LI prévoit que lorsqu'un bien est attribué par une fiducie personnelle à un bénéficiaire en contrepartie de l'aliénation de sa participation au capital de la fiducie, cette dernière est réputée aliéner ce bien et en recevoir un produit d'aliénation égal à son coût indiqué⁴ pour elle immédiatement avant ce moment. Le contribuable, quant à lui, est réputé acquérir ce bien à un coût égal à ce même coût indiqué. L'article 688.0.1 de la LI prévoit que lorsqu'une fiducie attribue un bien à un contribuable et que ce bien serait, si la fiducie l'avait désigné ainsi, une résidence principale de la fiducie, les règles suivantes s'appliquent **si la fiducie en fait le choix** dans sa déclaration fiscale :

- a) la fiducie est réputée avoir aliéné le bien immédiatement avant le moment où le bien est attribué au bénéficiaire pour un produit d'aliénation égal à la juste valeur marchande ;
- b) la fiducie est réputée avoir acquis de nouveau le bien au moment qui est immédiatement avant le moment où le bien est attribué à un coût égal à cette juste valeur marchande⁵.

Dans le cas présent, puisque l'immeuble représente une résidence principale pour la fiducie⁶, il lui est possible de faire un choix, au moment de l'attribution du bien au bénéficiaire, lui permettant de générer un gain en capital exempté⁷ réalisé sur la plus-value de l'immeuble acquise durant la période de détention de l'Immeuble par la fiducie. La fiducie effectue ce choix en produisant le formulaire TP-274.A joint à sa déclaration de revenus (TP-646) pour l'année d'imposition au cours de laquelle est survenue l'attribution du bien au bénéficiaire. De cette façon, le bénéficiaire (la contribuable) se retrouve en pleine propriété de l'immeuble à un coût indiqué correspondant à la juste valeur marchande de l'immeuble immédiatement avant son attribution par la fiducie.

³ Paragraphe 3 de l'article 1162 du *Code civil du Québec* (L.Q. 1991, c. 64).

⁴ Le coût indiqué d'une immobilisation correspond à son prix de base rajusté.

⁵ Article 688.0.1 de la LI.

⁶ Selon 274.0.1 de la LI, un immeuble peut représenter une résidence principale pour une fiducie personnelle lorsque le logement dont elle est propriétaire est normalement habité par un bénéficiaire désigné de la fiducie.

⁷ Articles 271 et 274.0.1 de la LI.

La contribuable peut-elle considérer cet Immeuble comme étant sa résidence principale?

Une fois l'immeuble lui étant attribué en pleine propriété par la fiducie réputée, elle pourra considérer l'immeuble comme étant sa résidence principale si elle continue à l'habiter normalement et qu'elle le désigne comme telle advenant une aliénation future de l'immeuble pour ainsi exempter d'impôt le gain en capital réalisé sur la plus-value de l'immeuble depuis qu'elle en est pleinement propriétaire⁸.

En espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, ***** , l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Service de l'interprétation relative
aux entreprises

⁸ Articles 271 et 274 de la LI.