

DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 16 NOVEMBRE 2006

OBJET : **DUPLEX EN COPROPRIÉTÉ INDIVISE**
N/RÉF. : 06-010406

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 de l'aliénation d'un duplex détenu en indivision.

Les faits

1. Deux contribuables sont copropriétaires indivis d'un duplex en proportion de 50/50.
2. Chacun habite son appartement respectif dans l'immeuble.
3. Il y a un petit logement au sous-sol dont les revenus de location sont partagés 50/50 entre les deux contribuables.
4. Il n'existe aucune convention d'indivision entre les deux contribuables.
5. Les deux contribuables assument les dépenses communes de l'immeuble chacun pour moitié, mais ils assument seuls les dépenses reliées à leur appartement.
6. L'immeuble a été vendu en avril 2004 à la suite du décès d'un des deux contribuables copropriétaires.
7. L'un des contribuables copropriétaires de l'immeuble a loué son appartement situé en haut de l'immeuble durant la période de *****. Il a inclus, dans le calcul de son revenu, la totalité des revenus de location provenant de son appartement. Aucune

règle concernant le changement d'usage de l'immeuble survenu en ***** n'a été appliquée et aucun choix permettant de réputer qu'il n'y a pas eu de changement d'usage n'a été effectué en vertu de l'article 284 de la LI. À partir de ***** il était propriétaire d'un autre immeuble qui lui servait de résidence principale.

8. Le traitement fiscal accordé lors de cette aliénation a été le suivant :
 - a. le copropriétaire qui habitait l'appartement du haut a demandé l'exonération pour résidence principale pour les années où il habitait le logement et a déclaré un gain en capital pour les années où l'appartement était loué ;
 - b. le copropriétaire qui habitait l'appartement du bas réclame l'exemption pour résidence principale pour cette partie au complet pour toute la période où il a été propriétaire de l'immeuble ;
 - c. le gain en capital se rapportant au logement situé au sous-sol de l'immeuble a été déclaré par les deux contribuables copropriétaires chacun pour moitié; ils n'ont réclamé aucune exemption pour résidence principale concernant cette partie de l'immeuble.

Interprétation demandée

Le traitement fiscal accordé à la suite de l'aliénation de l'immeuble est-il approprié?

Interprétation donnée

L'expression « résidence principale » aux fins de la LI signifie notamment, à l'égard d'un particulier, le logement dont il est propriétaire seul ou conjointement dans lequel il habite ordinairement. Le terme « logement » comprend notamment une maison, un appartement ou une unité dans un duplex, un immeuble d'habitation ou un immeuble en copropriété¹.

L'immeuble comprend trois logements dont deux appartements sont utilisés de façon exclusive par chacun des deux contribuables et le troisième logement loué est situé au sous-sol. Nous sommes d'avis que chacun des logements habité par les deux

¹ Bulletin d'interprétation IT-120R6 « *Résidence principale* », paragraphe 3.

contribuables pourrait se qualifier de résidence principale dans la mesure où les autres conditions sont rencontrées. Il ne serait pas déraisonnable d'attribuer le gain en capital se rapportant à chacun de ces logements en fonction de l'espace que représente chaque unité par rapport à l'espace total que comprend l'immeuble. Une fois cette attribution effectuée, chacun des contribuables pourrait traiter le gain en capital se rapportant à leur partie privative comme leur étant totalement attribuable et bénéficiaire de l'exemption pour résidence principale en fonction de l'utilisation de leur partie privative². Ainsi, l'appartement du haut ayant été loué en *****, une aliénation réputée de cette partie de l'immeuble aurait dû être effectuée à ce moment, puisqu'il y a eu un changement d'usage du bien³. Le contribuable qui habitait cette partie aurait pu la désigner comme sa résidence principale dans la mesure où les conditions applicables sont par ailleurs rencontrées⁴. De même, en ce qui concerne l'autre contribuable, il peut désigner son logement comme étant sa résidence principale pour toute la période où il a été propriétaire de l'immeuble, dans la mesure où les conditions applicables sont rencontrées⁵.

En ce qui concerne le logement loué au sous-sol de l'immeuble, comme il ne se qualifie pas de résidence principale, le gain en capital attribuable à cette partie de l'immeuble demeure imposable.

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

² Interprétation fédérale 2005-015744117, 28 avril 2006.

³ Article 281 de la LI.

⁴ Article 271 de la LI.

⁵ Id.