

Québec, le 24 juillet 2007

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Objet : Distinction entre un revenu d'entreprise et un gain en capital  
N/Réf. : 06-0105921

---

\*\*\*\*\*,

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'unités de condominiums.

### **Exposé des faits**

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. La propriété en question représente un immeuble commercial de quatre étages incluant également trois étages souterrains constitués d'un stationnement et d'un lieu d'entreposage.
2. Le projet relatif à cet immeuble consiste à transformer trois étages sur quatre en 18 condos ainsi qu'à ajouter deux étages additionnels pour y intégrer huit grands appartements de style « penthouse ». Il y aurait en tout 26 unités de condos à vendre.
3. Le contribuable est propriétaire de cet immeuble depuis les 10 dernières années et ne possède aucune expérience dans le domaine de la vente d'immeubles.
4. Ce projet est l'issu d'un contexte économique difficile en ce qui concerne la location de locaux commerciaux de classe moyenne. Le projet a pour but de protéger l'investissement du contribuable dans l'immeuble.

### **Interprétation demandée**

Est-ce que la vente des unités de condos génère du revenu d'entreprise ou un gain en capital?

### **Interprétation donnée**

La question de savoir si une transaction constitue l'exercice d'une entreprise ou une transaction de nature « capital » demeure une question de faits qui doit être tranchée en fonction des circonstances particulières propres à chaque situation. Cependant, l'intention de l'acquéreur au moment de l'acquisition de l'immeuble, la nature de l'entreprise ou de la profession de ce dernier, la période pendant laquelle le bien immeuble a été ainsi détenu, etc., représentent autant de critères développés par la jurisprudence permettant la distinction entre un revenu d'entreprise d'une transaction à caractère « capital »<sup>1</sup>. En l'espèce, les faits au dossier ne nous permettent pas de nous prononcer avec certitude quant à la nature du revenu réalisé à la suite de la vente d'unités de condos. Cependant, nous pouvons émettre les commentaires généraux suivants. Lorsque les espaces à bureaux sont transformés en unités de condos, il pourrait être considéré que ces espaces ont été convertis en un bien figurant dans un inventaire<sup>2</sup>. Le moment de cette conversion survient généralement au moment où l'autorisation de modifier l'immeuble est adressée à l'autorité compétente, pourvu que le contribuable procède réellement à la vente d'unités de condos par la suite.

Dans un tel cas, aucun changement d'usage ne survient lorsque le bien immeuble, qui était une immobilisation pour le contribuable préalablement utilisée pour gagner un revenu d'entreprise ou de bien, est converti en un bien figurant dans un inventaire. L'action de convertir ne représente pas une aliénation au sens donné à ce terme par l'article 248 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3). Cependant, les gains ou les pertes cumulés à l'égard de l'immeuble jusqu'au moment de la conversion sont calculés en tenant compte d'une aliénation théorique de l'immeuble au moment de la conversion. Ces gains et pertes en capital doivent être déclarés comme tels au moment de l'aliénation

---

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

<sup>2</sup> Nous partageons l'opinion de l'Agence du revenu du Canada mentionnée dans le bulletin d'interprétation IT-218R « *Bénéfices, gains en capital et pertes provenant de la vente de biens immeubles, y compris les terres agricoles et les terres transmises par décès et la conversion de biens immeubles qui sont des biens en immobilisation en biens figurant dans un inventaire et vice-versa* », paragraphes 13 à 18.

réelle des unités de condos. Le montant de tout revenu ou perte provenant de la vente des unités de condos doit être déterminé en tenant compte du fait que la valeur initiale correspond à la juste valeur marchande au moment de la conversion.

Puisque dans un tel cas il s'agit d'un bien amortissable converti en un bien figurant dans un inventaire, aucune déduction pour amortissement ne peut être demandée pour l'année d'imposition au cours de laquelle la conversion a eu lieu et aucune déduction ne peut être prise par la suite. Un solde de la partie non amortie du coût en capital continue d'être affiché dans la catégorie pertinente de l'annexe B du *Règlement sur les impôts* (R.R.Q., 1981, c. I-3, r.1) jusqu'au moment de l'aliénation réelle du bien. À ce moment, il sera crédité à cette catégorie d'amortissement le moindre du coût du bien et de la juste valeur marchande au moment de la conversion du bien en un bien figurant dans un inventaire. Un calcul proportionnel doit être effectué lorsque la vente de l'immeuble converti en un bien figurant dans un inventaire s'effectue graduellement, comme c'est le cas de la vente d'unités de condos.

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

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*