

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

DATE : LE 10 JANVIER 2011

OBJET : **DROIT D'HABITATION**
N/RÉF. : 06-0106945-002

La présente a pour but de préciser notre opinion rendue dans notre note émise le 30 mai 2007 et portant le numéro 06-0106945 concernant l'application de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard d'un droit d'habitation.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Avant 1991, un contribuable et sa sœur ont acquis en indivision un immeuble à revenus (3 logements) de leur père pour une contrepartie de 20 000 \$¹.
2. La juste valeur marchande de l'immeuble au moment de la vente est de 40 000 \$.
3. Le contrat de vente spécifie que le père se garde un droit d'habitation pour un des logements pour une période de 9 ans à compter de la date de l'aliénation.
4. Si le père désire prolonger son droit d'habitation au-delà de cette période de 9 ans, il devra, à ce moment, payer un loyer.

¹ Les montants dans cette note ont été modifiés pour éviter toute reconnaissance.

INTERPRÉTATION DEMANDÉE

1. Quel est le produit de l'aliénation pour le père et quel est le coût en capital pour les enfants de l'immeuble?
2. Quel est le PBR du droit d'habitation pour le père?
3. Quelles sont les conséquences fiscales résultant de l'extinction du droit d'habitation?

INTERPRÉTATION DONNÉERemarques préliminaires

Puisqu'il s'agit d'un droit d'habitation accordé avant le 1^{er} janvier 1991 et qu'un choix conjoint ne semble pas avoir été fait par les parties en cause, le paragraphe *b* de l'article 7.9 de la LI ne s'applique pas pour réputer la création d'une fiducie au moment de la création du droit d'habitation. C'est donc à la lumière des règles existantes avant l'adoption de cette disposition que l'opinion de mai 2007 aurait dû être rendue. À cet égard, le texte de monsieur Luc Massé intitulé « L'usufruit de biens en immobilisation et l'impôt sur le revenu »² nous donne une excellente description.

1. Quel est le produit de l'aliénation pour le père et quel est le coût en capital pour les enfants de l'immeuble ?

Dans le présent cas, le père a aliéné le bien tout en se conservant un droit d'habitation. Il y a donc eu aliénation totale de l'immeuble, car il n'est plus propriétaire de la chose. Puisque le droit d'habitation constitue une restriction au droit de propriété du bien, il a eu pour effet de réduire la valeur marchande de ce bien. Comme il s'agissait d'une transaction entre personnes ayant entre elles un lien de dépendance, l'article 422 de la LI pouvait s'appliquer si le produit d'aliénation (20 000 \$) était inférieur à la juste valeur marchande réduite de l'immeuble. Cependant, le coût en capital pour les acquéreurs correspond au montant payé, c'est-à-dire 20 000 \$.

2. Quel est le PBR du droit d'habitation pour le père ?

² Revue de planification fiscale et successorale, Vol. 6 n° 4, 1984, p. 499 et suivantes.

- 3 -

Le droit d'habitation représente un bien distinct de l'immeuble sur lequel il repose. Puisque le père n'a déboursé aucune somme pour l'obtenir, son PBR est donc nul.

3. Quelles sont les conséquences fiscales résultant de l'extinction du droit d'habitation ?

Au moment de l'extinction du droit d'habitation (après neuf ans), le père aliène son droit d'habitation pour une contrepartie de 0 \$. Puisque son PBR est également de 0 \$, aucun gain ni aucune perte en capital ne sont réalisés. Pour l'année subséquente où le père a continué d'habiter l'immeuble, il s'agit plutôt du paiement d'un loyer.

En ce qui concerne les nus-propriétaires, ils n'ont déboursé aucune somme et n'ont acquis aucun bien à l'arrivée du terme et aucune conséquence fiscale ne résulte de l'extinction du droit d'habitation.

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