

**DESTINATAIRE :** \*\*\*\*\*

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

**DATE :** LE 16 MAI 2007

**OBJET :** **GAIN EN CAPITAL**  
**N/RÉF. : 07-0102066**

---

La présente est pour faire suite à votre demande datée du \*\*\*\*\* dans laquelle 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 d'une partie du prix de vente gérée par un notaire en vue de payer des réparations à la suite d'infiltrations d'eau.

### Faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. En \*\*\*\*\* , le Contribuable et son conjoint ont acquis la propriété d'un condo pour un montant de 75 000 \$<sup>1</sup>.
2. Le Contribuable et son conjoint n'ont jamais habité le condo qui a été loué jusqu'au moment de la vente.
3. Le condo a été vendu \*\*\*\*\* ans plus tard pour une contrepartie de 110 000 \$.
4. Le Contribuable et son conjoint se sont engagés en vertu du contrat de vente à payer les réparations nécessaires à la suite des infiltrations d'eau.
5. À cet effet, le Contribuable et son conjoint ont placé une partie du produit de la vente, soit un montant de 40 000 \$, en fiducie en vue de financer ces réparations.
6. Ce montant est géré par un notaire.
7. Le prix de vente tient compte du fait que le condo fait l'objet d'infiltrations d'eau.

---

<sup>1</sup> Les montants sont mentionnés à titre illustratif seulement et ne sont pas réels.

8. Les problèmes d'infiltrations d'eau étaient connus au moment de la vente; la façon de les réparer ainsi que le coût restent à déterminer.

### **Interprétation demandée**

1. Le montant de 40 000 \$ doit-il être pris en compte dans le calcul du gain en capital engendré par la vente du condo?
2. Dans le cas où les réparations s'échelonnent sur plusieurs années, y aura-t-il des impacts fiscaux pour ces années?

### **Interprétation donnée**

En vertu du contrat de vente, le Contribuable et son conjoint se sont engagés à payer le coût des réparations nécessaires pour régler les problèmes d'infiltrations d'eau. Nous sommes donc en présence d'une obligation des vendeurs envers l'acheteur.

Le deuxième alinéa de l'article 270 de la LI édicte que dans le calcul du revenu du contribuable pour l'année provenant de l'aliénation du bien et pour chaque année d'imposition subséquente, un débours ou une dépense qu'il fait ou engage dans une telle année en exécution ou en vertu d'une **obligation**, telle que celle convenue dans le contrat de vente, est réputé une perte pour le contribuable pour cette année résultant de l'aliénation d'une immobilisation.

Ceci étant, nous sommes d'avis qu'au moment de la vente du condo, le Contribuable et son conjoint doivent déclarer un gain en capital en prenant en considération un produit d'aliénation de 110 000 \$. Par la suite, pour chaque année ultérieure, ils pourront réclamer une perte en capital pour les débours faits ou les dépenses engagées en exécution de leur obligation de payer les réparations nécessaires pour régler les problèmes d'infiltrations d'eau.

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

\*\*\*\*\*