

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

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

**DATE :** LE 27 NOVEMBRE 2008

**OBJET :** **DROIT D'HABITATION**  
**N/RÉF. : 08-003071**

---

La présente fait suite à votre courriel du \*\*\*\*\* dans lequel vous nous demandez un complément d'information concernant la lettre 06-0106945 datée du 30 mai 2007 et le bulletin d'interprétation IMP. 422-1/R1.

## Faits

Les faits présentés dans la lettre 06-0106945 étaient les suivants :

1. En \*\*\*\*\*, un contribuable et sa sœur ont acquis en indivision un immeuble à revenus (3 logements) de leur père pour une contrepartie de 20 000 \$<sup>1</sup>.
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.

Vous exposez les situations hypothétiques suivantes :

Si aucune valeur n'est accordée au droit d'habitation, la transaction s'assimilerait à une donation avec charge, puisque la contrepartie reçue (20 000 \$) est largement inférieure à

---

<sup>1</sup> Les montants de contrepartie ont été modifiés afin de protéger l'identité des personnes en cause.

la juste valeur marchande de l'immeuble (il y a appauvrissement du vendeur). Par conséquent, le coût de l'immeuble pour les enfants serait de 40 000 \$<sup>2</sup>.

Si une valeur est accordée au droit d'habitation, la transaction s'assimilerait à une vente, puisque la contrepartie reçue s'approche de la juste valeur marchande. Dans ce cas, le coût de l'immeuble pour les enfants serait de 20 000 \$.

### **Interprétation demandée**

De quelle façon doit-on traiter le droit d'habitation?

### **Interprétation donnée**

En vertu du paragraphe *b* de l'article 7.9 de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3) [ci-après LI], un droit d'usage est réputé être une fiducie et un bien sur lequel porte le droit est réputé être transféré à la fiducie et détenu en fiducie et non autrement. Ainsi, au moment de la création du droit d'usage, le bien est aliéné en faveur de la fiducie pour une contrepartie correspondant à la somme reçue par le père, soit 20 000 \$. Cependant, au moment de la création du droit d'usage, la valeur du bien sur lequel portait le droit d'usage correspondait à 40 000 \$. Lorsqu'il existe un lien de dépendance entre l'auteur du transfert et les bénéficiaires de la fiducie, l'article 422 de la LI s'applique lorsque la contrepartie reçue par l'auteur du transfert est inférieure à la juste valeur marchande du bien transféré. L'article 18 de la LI prévoit qu'il existe un lien de dépendance entre un contribuable et une fiducie personnelle si le contribuable ou une personne avec laquelle il a un lien de dépendance a un droit à titre de bénéficiaire dans cette fiducie.

Ainsi, les enfants sont réputés acquérir une participation au capital (nue-propriété) de la fiducie pour un coût correspondant au montant payé, soit 20 000 \$<sup>3</sup>. Le coût de la participation au revenu de la fiducie (usufruit) acquise par le père est réputé nul en vertu de l'article 665.1 de la LI. Les enfants ne peuvent prétendre ajouter à leur coût la valeur attribuable au droit d'habitation puisque ce droit n'a pas été transféré aux enfants, mais a été conservé par le père.

Par ailleurs, une donation est définie comme étant un contrat en vertu duquel une personne, le donateur, transfère la propriété d'un bien à titre gratuit à une autre

---

<sup>2</sup> Article 422 de la LI.

<sup>3</sup> Paragraphe *b* de l'article 690 de la LI.

personne, le donataire<sup>4</sup>. De plus, « [u]ne donation implique la présence d'une intention libérale (*animus donandi*) de la part du donateur, c'est-à-dire la volonté arrêtée d'avantager le donataire sans contrepartie en retour, ou pour une contrepartie insuffisante impliquant un appauvrissement du donateur. Une telle intention libérale n'existe pas dans le cas d'une vente »<sup>5</sup>.

Dans le cas sous étude, le contrat intervenu entre les parties faisait clairement état d'une vente et non d'une donation, et les conséquences fiscales relatives à la vente s'appliquent.

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

---

<sup>4</sup> Article 1806 du Code civil du Québec (L.Q. 1991, c. 64).

<sup>5</sup> Bulletin d'interprétation IMP. 422-1/R1, « Aliénation d'un immeuble pour une contrepartie insuffisante », paragraphe 2.