

Québec, le 14 décembre 2009

Objet : Résidence principale
N/Réf. : 09-007534-001

*****,

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 LI] à l'égard de l'exemption pour résidence principale.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Un immeuble est composé de deux unités de logement.
2. En xxx1, *****, vous avez acquis la première unité car vous aviez besoin de vous relocaliser rapidement.
3. En xxx2, vous vous êtes porté acquéreur de la deuxième unité puisque vous aviez besoin de plus d'espace.
4. Des travaux ont été effectués afin que les deux unités soient converties en une seule, comme pratiquer une ouverture entre les deux unités, enlever les clôtures séparant les deux unités, etc.
5. *****
6. Les deux unités possèdent un système de chauffage différent (électricité, air chaud) et il était trop onéreux d'en faire un seul.
7. Vous avez habité cet immeuble jusqu'à l'été xxx4.
8. Au printemps xxx4, vous avez décidé de vous porter acquéreur d'une maison unifamiliale. Cette vente était conditionnelle à la vente d'au moins

une unité et vous avez entrepris des travaux en ce sens (réinstaller une cuisine dans la deuxième unité et refermer le mur entre les deux unités).

9. Plus particulièrement, les informations concernant la deuxième unité sont les suivantes :
 - a. Prix d'achat : 200 000 \$¹
 - b. Prix de vente 300 000 \$
 - c. Rénovations : 50 000 \$ (cuisine, salle de bain, planchers de bois, isolation, insonorisation, enlever trois cloisons porteuses, refaire le plâtre des murs, changer la porte extérieure, plomberie, réfection de la brique extérieure)
 - d. Frais reliés à la vente : 10 000 \$
10. La cuisine de la deuxième unité a été démantelée à l'automne xxx3 pour être refaite au printemps xxx4 *****.
11. Conformément à l'offre d'achat, plusieurs travaux devaient être effectués ***** en vue de rendre la deuxième unité pleinement autonome (installer un comptoir de cuisine et de la robinetterie, poser de la céramique dans le vestibule d'entrée de la maison, installer une séparation à la galerie avant de la maison).
12. Les deux unités ont été vendues la même année.

INTERPRÉTATION DEMANDÉE

L'exemption pour résidence principale peut-elle être réclamée à la suite de la vente de la deuxième ?

INTERPRÉTATION RENDUE

L'article 274 de la LI définit la résidence principale d'un particulier comme étant notamment **un logement** dont le particulier est propriétaire et qu'il habite normalement dans l'année pour laquelle il veut désigner le bien comme sa résidence principale pourvu qu'aucun autre bien n'ait été ainsi désigné pour cette

¹ Les montants dans cette lettre ont été changés pour protéger l'identité des personnes concernées.

année par le particulier, son conjoint ou son enfant âgé de moins de 18 ans. Le terme « logement » n'est pas défini dans la LI; le dictionnaire *Petit Robert* en fait la définition suivante :

Local à usage d'habitation; spécialt Partie de maison, d'immeuble où l'on réside habituellement.

La question de savoir si les unités constituent un seul ou plusieurs logements demeure une question de fait qui doit être tranchée en fonction de toutes les circonstances propres à chaque situation. Cependant, pour que les deux unités de l'immeuble puissent être considérées comme un seul logement, les travaux effectués doivent faire en sorte que les pièces deviennent suffisamment intégrées pour que l'utilisation et l'accès à une unité soit une condition de jouissance pleine et entière de l'autre unité².

Selon les informations que vous nous avez soumises, vous avez pratiqué une ouverture entre les deux unités, vous avez enlevé la cuisine dans la deuxième unité, vous avez fait refaire les planchers afin que le tout soit uniforme entre les deux unités. De plus, d'autres travaux ont été effectués afin que la deuxième unité contienne le salon, la salle familiale ainsi que les chambres des enfants.

Selon les critères mentionnés plus haut, les faits présentés nous portent à croire que les unités pourraient constituer un seul logement durant la période où vous étiez propriétaire des deux unités. Par conséquent, au moment de la vente de l'une des unités, vous pouvez demander l'exemption pour résidence principale dans la mesure où les autres conditions mentionnées à l'article 274 de la LI sont respectées.

Nous vous prions d'agréer, *****, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Service de l'interprétation relative aux entreprises

² ARC, Interprétation technique 2005-0148091E5, « Résidence principale – Deux unités de condominium » (8 novembre 2005) et REVENU QUÉBEC, Lettre d'interprétation 07-0103361, « Conversion d'un immeuble » (20 novembre 2007).