

Québec, le 1^{er} mars 2010

Objet : Résidence principale
N/Réf. : 09-007751-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande du ***** dans laquelle 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. La contribuable ainsi que ses parents résidaient dans une région éloignée.
2. Le père de la contribuable souffrait d'une maladie grave depuis plusieurs années.
3. L'hôpital de ***** ne disposait pas des équipements et du personnel nécessaires pour offrir un service de dialyse pour les années en cause.
4. En 2005¹, le père de la contribuable devait se rendre dans la région de Québec pour recevoir son hémodialyse à raison de trois fois par semaine comme le voulait le traitement habituel.
5. L'état de santé du père de la contribuable ne lui permettait pas d'effectuer le trajet à une telle fréquence.

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

6. En 2006, une décision familiale a été prise à la suite de laquelle la résidence familiale des parents a été vendue pour un montant de 150 000 \$ et un condo a été acheté à Québec pour une somme de 300 000 \$.
7. Compte tenu de la situation financière des parents de la contribuable, il a été décidé que cette dernière contracterait un emprunt pour combler la différence entre la mise de fonds des parents et le prix du condo.
8. Selon les exigences de l'institution financière prêteuse, la contribuable devait devenir propriétaire du condo. Le condo a donc été acquis par la contribuable le ***** 2006 à un coût de 300 000 \$. La contribuable a également assumé certains frais relatifs au condo.
9. La contribuable s'est portée acquéreur du condo uniquement pour des raisons pratiques et financières.
10. La contribuable logeait au condo lorsqu'elle se rendait à Québec pour visiter ses parents.
11. Le père de la contribuable est décédé en 2007. La mère de la contribuable était l'unique héritière.
12. Le ***** 2008, la mère de la contribuable est décédée.
13. La contribuable est l'unique héritière de sa mère.
14. À la suite du décès des parents de la contribuable, le condo est demeuré vacant sauf les fois où la contribuable y a effectué quelques séjours en compagnie de son conjoint.
15. La contribuable a donné un mandat à un courtier immobilier en vue de vendre le condo.
16. En décembre 2008, la contribuable a accepté une offre d'achat. La vente s'est effectuée le ***** 2009 pour un prix de 350 000 \$.
17. Un gain en capital de 50 000 \$ a été réalisé à la suite de cette vente.

INTERPRÉTATION DEMANDÉE

L'exemption pour résidence principale peut-elle être demandée par la mère dans l'année de son décès? L'exemption pour résidence principale peut-elle être demandée par la succession pour les années 2008 et 2009?

INTERPRÉTATION DONNÉE

L'article 274 de la LI définit la résidence principale d'un particulier comme étant notamment un logement dont le **particulier est propriétaire** et qui est normalement habité dans l'année par le propriétaire, son conjoint ou ex-conjoint ou son enfant, qu'il ait désigné le bien comme étant sa résidence principale et qu'aucun autre bien n'ait été ainsi désigné pour cette année par le particulier, son conjoint ou son enfant âgé de moins de 18 ans.

Bien que la contribuable soutienne qu'elle s'est portée acquéreur du condo uniquement pour des raisons pratiques, c'est-à-dire pour que son père puisse avoir accès à des soins de santé appropriés et également pour des raisons financières afin d'aider ses parents à subvenir à leurs besoins, aucune mention n'est faite dans le contrat d'achat du condo du fait qu'elle a acheté l'immeuble pour et au nom d'une autre personne. Dans un tel cas, nous sommes d'avis que seule la personne mentionnée dans le contrat, lequel est publié au registre foncier conformément aux règles de la publicité des droits, doit être considérée, à l'égard des tiers, comme véritable propriétaire de l'immeuble².

Comme le droit fiscal est un droit accessoire au droit privé, il ne fait qu'édicter les conséquences fiscales des relations juridiques qui gouvernent les parties. C'est pourquoi, à moins d'un trompe-l'œil, les rapports juridiques établis par les contribuables doivent être respectés en matière fiscale.

Cela étant, la contribuable est donc la véritable propriétaire du condo. Le décès de la mère n'a entraîné aucune conséquence fiscale en ce qui concerne le condo et il n'a pas fait partie de la succession de cette dernière puisqu'elle n'a jamais été propriétaire du condo. Puisque la contribuable n'a effectué que quelques

² Valérie MAC-SEING, « Prête-nom dans le cadre de transactions immobilières au Québec : défis et enjeux », 2006, Développements récents en droit immobilier et commercial, Service de la formation continue du Barreau du Québec, EYB2006DEV1220.

visites occasionnelles au condo³, nous sommes d'avis qu'elle ne l'a jamais habité ordinairement et qu'elle ne pouvait pas demander l'exemption pour résidence principale lorsqu'elle l'a vendu.

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

Service de l'interprétation relative aux entreprises

³ ARC, Interprétation technique 9611935, « Principal Residence Exemption » (13 juin 1996).