

Québec, le 27 octobre 2010

Objet : Acquisition d'un immeuble par
un fonctionnaire consulaire
N/Réf. : 10-009841-001

*****,

La présente est en réponse à votre demande ***** concernant l'objet mentionné ci-dessus. Plus particulièrement, vous désirez obtenir des réponses aux questions qui vous ont été transmises par le Consulat Général de ***** , concernant l'acquisition d'un immeuble par un fonctionnaire consulaire, ci-après désigné « Fonctionnaire », qui lui servira de résidence pendant le reste de son mandat au Consulat.

Interprétations demandées

1. Lors de l'achat, de la vente ou de la donation d'un immeuble, est-ce que le Fonctionnaire est considéré comme un résident du Québec?
2. Est-ce que le Fonctionnaire peut bénéficier d'une exemption d'impôt s'il réalise un gain en capital imposable au moment de la vente de l'immeuble et que celui-ci constitue sa résidence principale?
3. Au moment de la vente de l'immeuble, est-ce que le notaire devra retenir une partie du prix de vente à titre d'acomptes sur l'impôt à payer par le Fonctionnaire?
4. Est-ce que le Fonctionnaire doit être propriétaire de l'immeuble pour une période de temps minimale pour bénéficier d'une exemption d'impôt?
5. Est-ce que les réponses données précédemment sont les mêmes si au lieu d'acheter l'immeuble, le Fonctionnaire l'acquiert par donation?

Interprétations données

Question 1

La détermination de la résidence fiscale au Québec est une question de fait fondée sur la situation particulière d'un individu. Dans le cas présent, nous ne disposons pas de suffisamment d'informations pour établir si le Fonctionnaire réside au Québec dans les faits lors de l'achat, de la vente ou de la donation de l'immeuble.

Par contre, si les faits démontrent qu'un particulier est non-résident du Canada, il sera réputé résident du Québec pour l'année entière s'il est présent au Québec pour au moins 183 jours dans une année donnée. Donc, si le Fonctionnaire est présent au Québec au moins 183 jours dans l'année, celui-ci sera réputé résider au Québec.

Question 2

Selon l'article 4 du Règlement sur les privilèges fiscaux consentis aux membres d'une mission diplomatique, d'un poste consulaire ou d'un bureau d'une division politique d'un État étranger, aux membres de leur famille et à ce bureau (R.R.Q., c. M-31, r. 7), ci-après désigné « Règlement », un membre d'un poste consulaire d'un pays autre que le Canada qui est un fonctionnaire consulaire et qui, notamment, n'est pas citoyen canadien ni résident permanent, et qui n'occupe aucune charge ou aucun emploi au Québec, autre que sa fonction auprès du gouvernement qu'il représente, est exempté des droits imposés en vertu de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », pour autant qu'il n'exerce aucune entreprise au Québec.

Par conséquent, si le Fonctionnaire satisfait les critères pour être exempté d'impôt, le gain en capital réalisé lors de la disposition de l'immeuble sera exempté d'impôt.

Si le Fonctionnaire ne satisfait pas les critères pour bénéficier de l'exemption d'impôt accordée par le Règlement, mais qu'il est établi qu'il réside ou est réputé résident du Québec, celui-ci pourra désigner l'immeuble à titre de résidence principale et bénéficier d'une exemption à ce titre.

Par contre, s'il est établi que le Fonctionnaire n'est pas résident du Canada pendant les années où celui-ci aura été propriétaire de l'immeuble, il pourra désigner l'immeuble à titre de résidence principale et bénéficier d'une exemption à ce titre sur la portion du gain correspondant à la proportion de un sur le nombre d'années d'imposition se terminant après la date d'acquisition au cours desquelles le Fonctionnaire aura été propriétaire de l'immeuble.

Question 3

Si le Fonctionnaire aliène l'immeuble pendant qu'il est exempté des droits imposés par la LI, aucune retenue n'aura à être effectuée au moment de la vente de l'immeuble. Si l'aliénation survient alors que le Fonctionnaire n'occupe plus son poste au Consulat Général *****, et qu'à ce moment, il ne réside pas au Canada, l'acheteur pourra être assujéti à la retenue prévue à l'article 1101 de la LI.

Question 4

La LI ne contient pas de disposition qui oblige une personne à détenir un immeuble pour une durée minimale afin de pouvoir bénéficier des exemptions fiscales.

Question 5

Les réponses données aux questions précédentes sont les mêmes, que l'immeuble soit acheté ou acquis par donation.

Veillez agréer, *****, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Direction de l'interprétation relative aux mandataires
et aux fiducies