



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX MANDATAIRES ET
AUX FIDUCIES

DATE : LE 30 MAI 2013

OBJET : **USUFRUIT CRÉÉ AVANT 1991**
N/📁 : **13-016693-001**

La présente donne suite à la demande que vous nous avez transmise ***** concernant l'objet mentionné en titre. Plus particulièrement, vous désirez connaître le prix de base rajusté, ci-après désigné « PBR », d'immeubles ayant fait l'objet de legs en usufruit avant 1991.

Les faits :

- Madame est une résidente du Québec.
- Le père de Madame et sa conjointe sont des non-résidents du Canada.
- Avant 1991, le père de Madame décède en léguant l'usufruit de ses immeubles à sa conjointe et la nue-propiété à ses enfants, soit Madame et sa sœur.
- Les immeubles sont situés *****.
- Après 1990, la sœur de Madame décède et ses parts dans la nue-propiété des immeubles sont transférées à son conjoint.
- Après 1990, la mère de Madame décède et l'usufruit prend fin.

Interprétation demandée

Vous désirez connaître le PBR des immeubles.

Interprétation donnée

Dans un premier temps, mentionnons que pour l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », un usufruit est réputé une fiducie et les biens sujets à l'usufruit sont réputés détenus en fiducie, et ce, en vertu de l'article 7.9 de la LI. Cette règle ne s'applique toutefois qu'à l'égard d'un usufruit créé après l'année 1990.

En ce qui concerne un usufruit créé avant cette date, l'article 7.9 de la LI ne peut trouver application. Comme le concept de propriété n'est pas défini dans la LI, il doit être défini, au Québec, en fonction du droit civil québécois. Selon notre droit civil, le titulaire de la nue-propriété est le propriétaire du bien soumis à l'usufruit¹. L'usufruitier, quant à lui, n'est pas propriétaire du bien. Il possède plutôt un droit réel, plus précisément un droit de jouissance dans le bien, mais ce droit est distinct du droit de propriété.

Par conséquent, puisque les enfants ont hérité de la nue-propriété des immeubles de leur père, les enfants sont devenus les propriétaires des immeubles au décès du père. Puisque les immeubles ont été transférés aux enfants suite au décès de leur père, c'est l'article 436 de la LI qui s'est appliqué à ces transferts. Cet article prévoit notamment que la personne qui acquiert une immobilisation en raison du décès d'un particulier est réputée l'avoir acquise au moment du décès à un coût égal à sa juste valeur marchande, ci-après désignée « JVM », immédiatement avant le décès. Par conséquent, le PBR des parts indivises de Madame et de son beau-frère dans les immeubles correspond à leur JVM au décès du père de Madame².

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

¹ L'article 1120 du Code civil du Québec définit d'ailleurs l'usufruit comme étant le droit d'user et de jouir, pendant un certain temps, d'un bien dont un autre en a la propriété.

² En ce qui concerne le PBR des parts indivises du beau-frère de Madame, celui-ci sera égal à la JVM au décès du père de Madame à la condition que l'article 440 de la LI se soit appliqué au moment du décès de la sœur de Madame pour permettre le transfert des biens au conjoint sans impact fiscal.