



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 3 JUILLET 2013

OBJET : ALIÉNATION D'UNE PARTICIPATION AU CAPITAL D'UNE FIDUCIE RÉPUTÉE
N/☞ : 13-017693-001

La présente donne suite à la demande que vous nous avez transmise *****, concernant l'objet mentionné en titre. Plus particulièrement, vous désirez connaître les conséquences fiscales de l'aliénation de la nue-propriété d'un immeuble par le nu-propriétaire.

Les faits :

- En 19X3, un particulier vend des biens agricoles, incluant un immeuble se qualifiant de résidence principale, à un de ses enfants;
- Dans l'acte de vente notarié, il y a une clause par laquelle l'acquéreur accorde au vendeur un droit d'usage lui permettant d'occuper durant sa vie l'immeuble vendu;
- En 19X8, l'enfant construit un garage sur le terrain de la résidence principale;
- En 20X1, l'enfant vend l'immeuble à un membre de sa famille¹.

Interprétation demandée

Vous désirez connaître les conséquences fiscales de cette vente.

¹ Nous comprenons que la vente de l'immeuble par l'enfant s'est faite à la juste valeur marchande de l'immeuble de sorte que l'article 422 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », ne s'applique pas.

Interprétation donnée

Au plan fiscal, l'article 7.9 de la LI prévoit qu'un droit d'usage est réputé une fiducie et que le bien sur lequel porte le droit d'usage est réputé avoir été transféré à la fiducie et être détenu en fiducie et non autrement. Donc, celui qui a l'usage du bien sera considéré comme détenteur d'une participation au revenu de la fiducie et le nu-propiétaire sera considéré comme détenteur d'une participation au capital de la fiducie. De plus, le paragraphe *b* de l'article 7.11 de la LI prévoit qu'une personne qui, à un moment donné et relativement à un bien, détient un droit de bénéficiaire dans une fiducie, est réputée propriétaire à titre bénéficiaire de ce bien à ce moment.

La vente de l'immeuble par l'enfant entraîne l'aliénation de la nue-propriété de l'immeuble. L'enfant est donc réputé aliéner son droit de participation au capital dans cette fiducie réputée. L'aliénation de cette participation entraînera un gain ou une perte en capital qui devra être inclus dans le calcul de son revenu pour l'année d'imposition 2011².

Aux fins du calcul du gain ou de la perte en capital, le coût, pour l'enfant, de sa participation au capital de la fiducie réputée correspond au total du prix payé pour l'immeuble lors de son achat en 19X3 et du prix payé pour la construction du garage. En effet, en raison de la contrepartie versée par l'enfant lors de l'achat de l'immeuble, la fiducie n'est pas une fiducie personnelle au sens de l'article 649.1 de la LI. Ainsi, les règles particulières applicables au calcul du prix de base rajusté d'une participation dans une fiducie personnelle ne s'appliquent pas dans la présente situation.

Par conséquent, le produit d'aliénation de la participation au capital de la fiducie réputée correspond au prix de vente de l'immeuble, tandis que le prix de base rajusté de la participation correspond au coût de cette participation, soit le total du prix d'achat de l'immeuble et du montant payé pour la construction du garage³.

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

² Comme il n'habitait pas normalement l'immeuble, il ne remplit pas toutes les conditions pour que cette aliénation puisse faire l'objet de l'exemption pour résidence principale, articles 7.11, 271 et 274 de la LI.

³ Ce sont les règles prévues aux articles 252 à 260.1 de la LI qui s'appliquent pour déterminer le prix de base rajusté d'un bien et, plus précisément, l'article 255 de la LI mentionne notamment que le prix de base rajusté d'un bien correspond au coût de ce bien.