

Québec, le 30 mars 2015

Objet : Désignation à titre de résidence principale
N/Réf. : 14-021821-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande ***** dans laquelle vous demandez notre opinion concernant l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée la « LI », à l'égard de la désignation à titre de résidence principale d'un immeuble dans le cadre de l'exemption pour résidence principale.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. La vérification effectuée par Revenu Québec portait sur l'aliénation d'un duplex utilisé, d'une part, comme résidence par le contribuable (dans une proportion de 38 %) et, d'autre part, loué au fils du contribuable et à sa famille (dans une proportion de 62 %).
2. ***** Revenu Québec a calculé le gain en capital non exempté sur la portion de 62 %, soit la portion louée au fils.
3. ***** le représentant du contribuable a invoqué le fait que ce dernier est en droit de désigner la partie de l'immeuble louée au fils à titre de résidence principale et, par conséquent, de ramener le gain en capital non exempté relatif à l'immeuble à une portion de 38 % (portion occupée par le contribuable) au lieu de 62 %.

INTERPRÉTATION DEMANDÉE

Un logement d'un immeuble appartenant à un particulier et loué à son enfant peut-il être désigné comme résidence principale du particulier?

INTERPRÉTATION DONNÉE

L'article 274 de la LI définit la résidence principale d'un particulier comme étant notamment un logement dont il est propriétaire seul ou conjointement avec une autre personne et **habité normalement** notamment par lui ou **son enfant** dans l'année pour laquelle il veut désigner ce bien comme sa résidence principale, pourvu 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.

Le Folio de l'impôt sur le revenu de l'ARC intitulé S1-F3-C2 : « Résidence principale »¹ prévoit qu'un logement détenu par un contribuable principalement dans le but d'en tirer un revenu, mais qu'il loue à son enfant lequel l'habite normalement dans l'année, peut être désigné par le contribuable au titre de résidence principale dans la mesure où les autres conditions sont satisfaites². Pour plus de précision, le fait de louer un logement à son enfant pour un loyer correspondant au taux du marché et de réclamer une déduction pour amortissement à l'égard de ce logement n'aurait pas pour effet d'empêcher le contribuable de désigner ce bien comme résidence principale³.

Ceci étant, le contribuable pourrait désigner le logement loué à son fils au titre de résidence principale et bénéficier de l'exemption pour résidence principale dans la mesure où le fils habite normalement le logement et que les autres conditions pour y avoir droit sont satisfaites.

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

Direction de l'interprétation relative aux entreprises

¹ Agence du revenu du Canada (ARC), Folio de l'impôt sur le revenu, S1-F3-C2 : Résidence principale, mis à jour le 14 novembre 2014, paragraphe 2.11. et ARC, interprétations techniques, 2014-0527591E5 « Résidence principale » 9 juillet 2014, 2010-0364711E5 « Résidence principale » 23 septembre 2010, 2002-0128305 « Principal Residence » 2 juillet 2002, 2002-0171847 « Résidence principale dans une fiducie », 5 décembre 2002, 1998-9801995 (E) « Principal Residence » 26 mars 1998.

² Revenu Québec souscrit à cette position de l'ARC.

³ ARC, Interprétation technique, 2015-056779 « Exemption pour résidence principale louée à un enfant » 4 mars 2015.