

Québec, le 28 avril 2015

\*\*\*\*\*

Objet : Dépenses de nature courante ou en capital à l'égard  
d'un immeuble locatif  
N/Réf. : 14-022805-001

---

\*\*\*\*\*,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation \*\*\*\*\* concernant le traitement fiscal applicable à certaines dépenses engagées à l'égard d'un immeuble locatif aux fins de l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI ».

## FAITS

Votre client a acquis, en 20X1, un immeuble locatif construit en 19X4. Il occupe le rez-de-chaussée, lequel représente une proportion de 54 % de l'immeuble, et loue l'étage supérieur (46 % de l'immeuble).

En 2014, il a entrepris des travaux de rénovation sur ledit immeuble. L'intention initiale de votre client était de procéder à des rénovations esthétiques (déplacer les pièces de son logement afin de rendre l'espace plus fonctionnel) et prévoyait investir un montant d'environ \*\*\*\*\* \$. Toutefois, lors d'une rencontre avec un architecte, ce dernier a visité l'immeuble et a constaté la présence de moisissures dans la structure de bois du vide sanitaire, sur les fondations ainsi que sur une partie du plancher du propriétaire. L'architecte a également constaté que cette même structure de bois (sous le plancher) était cassée.

Pour remédier à la situation, l'architecte et l'ingénieur ont préconisé d'arracher tous les planchers du rez-de-chaussée pour éviter la propagation de ces moisissures au reste de l'immeuble. Ils ont aussi établi qu'il était nécessaire d'abolir le vide sanitaire et d'installer une dalle de ciment recouvrant la totalité du sous-sol. Puisque toute la structure de bois doit être changée, une bonne partie de la nouvelle structure de bois reposera sur la nouvelle dalle de ciment.

Les experts ont également recommandé de renforcer les fondations en moellons grandement endommagées par l'humidité à l'aide d'un coffrage, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, de manière à obtenir des fondations de béton.

De plus, les experts ont remarqué que les normes de sécurité pour les risques d'incendie n'étaient pas respectées, vu l'absence de gypse devant absolument séparer le rez-de-chaussée du 2<sup>e</sup> étage.

Ainsi, après une évaluation des travaux souhaités et recommandés, l'estimation des dépenses s'élève maintenant à plus de \*\*\*\*\* \$ sur un immeuble évalué, en 20X9, à environ \*\*\*\*\* \$.

## QUESTION

Les dépenses engagées par votre client à l'égard des travaux requis sur son immeuble à revenus sont-elles de nature courante ou de nature capital?

## OPINION

La détermination de la nature d'une dépense, à savoir s'il s'agit d'une dépense en capital ou d'une dépense courante, doit être effectuée en tenant compte de l'ensemble des faits et des circonstances particulières de chaque cas<sup>1</sup>. Plusieurs éléments doivent être considérés pour déterminer le traitement fiscal applicable pour une dépense donnée. Aucun d'eux n'est prédominant, décisif ou infaillible<sup>2</sup>.

De façon générale, une dépense engagée pour effectuer une réparation ou pour faire l'entretien d'une immobilisation est considérée comme une dépense courante et est admise en déduction dans le calcul du revenu d'entreprise ou de biens du contribuable pour l'année d'imposition au cours de laquelle elle a été engagée<sup>3</sup>.

Cependant, une dépense engagée dans le but de faire l'acquisition d'une immobilisation, d'y faire un ajout ou d'y apporter une amélioration est considérée comme une dépense en capital et n'est pas admise en déduction dans le calcul du revenu<sup>4</sup>. Cette dépense doit plutôt être ajoutée au coût en capital de l'immobilisation et peut donner droit à une déduction pour amortissement pour la partie ou le montant prescrit du coût en capital du bien<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> *Johns-Manville Canada Inc. v. The Queen*, (1985) 2 RCS 46, par. 21, citant un passage de Lord Reid dans l'arrêt *Regent Oil Co. v. Strick*, (1966) AC 295, à la page. 313; *Shabro Investments Ltd. c. Canada*, 79 DTC 5104.

<sup>2</sup> Revenu Québec, Bulletin d'interprétation IMP. 128-4/R3, « Dépenses courantes et dépenses en capital relatives à une immobilisation » (29 décembre 2011), par. 11.

<sup>3</sup> Id. par. 7.

<sup>4</sup> Id. par. 8.

<sup>5</sup> Paragraphe a de l'article 130 de la LI.

Pour déterminer si une dépense est engagée pour réparer ou entretenir (maintenir en bon état) une immobilisation ou si elle vise plutôt à l'améliorer (rendre meilleur, augmenter sa valeur), il faut comparer son état juste après la dépense par rapport à son état antérieur à ce moment pour déterminer s'il y a eu un accroissement de son potentiel de service, c'est-à-dire un accroissement de son aptitude à procurer des avantages futurs<sup>6</sup>. En d'autres mots, il faut se demander si l'immobilisation qui existe après les travaux est de nature différente de celle qui existait antérieurement du point de vue de son propriétaire.

À cet égard, le bulletin d'interprétation IMP. 128-4/R3<sup>7</sup> précise qu'une dépense constitue habituellement une dépense en capital non déductible si elle a pour effet :

- d'accroître la capacité de production physique ou de service de l'immobilisation;
- de réduire les frais d'exploitation de l'immobilisation;
- de prolonger la durée de vie ou la durée de vie utile de l'immobilisation;
- d'augmenter la juste valeur marchande de l'immobilisation ou son évaluation municipale;
- de remplacer une immobilisation usée, disparue, épuisée ou désuète;
- de créer une nouvelle immobilisation.

Considérant ce qui précède, nous pouvons émettre les commentaires suivants à l'égard des dépenses engagées par votre client sur son immeuble à revenus. Nos commentaires se limitent à la détermination de la nature des dépenses, de telle sorte que nous tenons pour acquis que l'existence d'une source de revenu est établie et que 46 % de l'immeuble est utilisé pour gagner un revenu.

*Les dépenses relatives aux rénovations esthétiques du logement de votre cliente et les planchers du rez-de-chaussée*

Ces dépenses ne sont pas déductibles puisqu'elles sont attribuables au logement personnel de votre client et ne sont pas engagées pour gagner un revenu provenant d'une entreprise ou d'un bien selon l'article 128 de la LI.

---

<sup>6</sup> Supra note 2, par. 10; « Table ronde sur la fiscalité provinciale » dans Congrès 2014, Montréal, Association de planification fiscale et financière, 2014, à la question 7; « Table ronde sur la fiscalité provinciale » dans Congrès 2013, Montréal, Association de planification fiscale et financière, 2013, à la question 10.

<sup>7</sup> Supra note 2, par. 29.

### *Le remplacement de la structure de bois*

Nous comprenons que le remplacement de la structure de bois vise à remédier à un problème de moisissure en remettant le bien en état avec des matériaux de qualité comparable.

Toutefois, nous sommes d'avis que les dépenses engagées pour remplacer la structure de bois sous le plancher de votre cliente ne sont pas déductibles, puisqu'elles sont attribuables à son logement personnel et ne sont donc pas engagées pour gagner un revenu provenant d'une entreprise ou d'un bien selon l'article 128 de la LI.

### *Le coulage d'une dalle de béton, le renforcement des fondations et l'installation d'une membrane*

Nous sommes d'avis que les dépenses engagées pour le coulage d'une dalle de béton, le renforcement des fondations et l'installation d'une membrane sont des dépenses de nature capital, puisqu'elles contribuent à améliorer de façon significative l'immeuble et à le rendre de meilleure qualité en raison des ajouts de matériaux présentant des caractéristiques différentes de celles qui existaient avant la période de rénovations. Ces dépenses procurent un avantage durable à l'immeuble<sup>8</sup>. Le coût de ces dépenses doit être ajouté au coût de l'immeuble.

### *Le gypse*

Tout d'abord, il convient de mentionner que le fait qu'une dépense soit engagée pour répondre aux exigences de sécurité en matière d'incendie n'est pas déterminant. En effet, la nature d'une dépense ne change pas parce qu'un contribuable a été obligé d'effectuer celle-ci<sup>9</sup>.

Le gypse qui sera installé à l'intérieur du plafond, entre le logement de la propriétaire et celui de la locataire, constitue un bien nouveau qui conférera un avantage durable à la propriété en permettant que les logements soient plus sécuritaires. Il s'agit donc d'une dépense en capital dont le montant doit être ajouté au coût de l'immeuble.

\*\*\*\*\*

Direction de l'interprétation relative  
aux entreprises

---

<sup>8</sup> Revenu Québec, Lettre d'interprétation 09-006786, *Dépense courante vs dépense de nature capital* (19 janvier 2010).

<sup>9</sup> *Blanche Morel v. MNR*, 51 DTC 431 et *Sydney Harold Healey v. MNR*, 84 DTC 1017.