



Québec, le 28 avril 2015

Objet : Dépenses de nature courante ou de nature capital à
l'égard d'un immeuble locatif
N/Réf. : 15-024710-001

*****,

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

FAITS

Notre compréhension des faits que vous nous avez soumis est la suivante.

Vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif de quatre logements construit au début des années 1980. Vous projetez effectuer, à l'égard de cet immeuble, certains travaux de maçonnerie.

D'une part, afin de diminuer le taux d'humidité, vous prévoyez restaurer le solage actuellement recouvert d'un contreplaqué traité, d'un treillis métallique et d'un crépi. Plus précisément, vous souhaitez réaliser les travaux suivants :

- excaver autour de la fondation;
- démolir le vieux crépi;
- remplacer le contreplaqué traité par du béton léger;
- poser la nouvelle finition (enduit acrylique, ciment et treillis en fibre de verre); et
- poser du gazon en rouleau aux endroits endommagés par l'excavation.

- 2 -

Selon vos experts, les anciennes fondations ont été érigées selon les normes de l'époque et ces dernières ne correspondent plus au standard actuel, ce qui explique votre problème d'humidité.

De plus, vous prévoyez démolir les galeries de ciment actuellement craquelé et les côtés en bois traité partiellement pourris pour les refaire comme à l'origine.

Selon la soumission reçue de votre entrepreneur, le coût des travaux s'élève à environ ***** \$.

QUESTION

Les dépenses engagées pour réaliser les travaux requis sur votre 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. Plusieurs éléments doivent être considérés pour déterminer le traitement fiscal applicable pour une dépense donnée. Aucun d'eux n'est prédominant, décisif ou infaillible¹.

Généralement, 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.

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. Cette dépense doit plutôt être ajoutée au coût en capital du bien 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.

¹ Pour plus de détails, consultez le bulletin d'interprétation IMP. 128-4/R3, « Dépenses courantes et dépenses en capital relatives à une immobilisation », daté du 29 décembre 2011.

- 3 -

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. 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, 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, les montants engagés pour la restauration des fondations et des galeries de votre immeuble locatif pourraient être admis à titre de dépense de nature courante, dans la mesure où ces travaux servent à maintenir l'immeuble en bon état. En effet, lorsque des travaux sont effectués pour préserver l'état de l'immeuble, sans lui conférer un avantage durable, les dépenses engagées peuvent être déduites du revenu.

Espérant le tout à votre satisfaction, nous vous prions d'agréer, *****, nos salutations distinguées.

Direction de l'interprétation relative
aux entreprises