



Québec, le 29 juin 2015

Objet : Montants reçus en contrepartie de l'hébergement
d'étudiants et de services rendus
N/Réf. : 15-024993-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation ***** concernant le traitement fiscal applicable, pour l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », aux montants reçus par un contribuable qui héberge des étudiants inscrits à des cours de langues.

FAITS

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

L'institut de langue *****, ci-après désigné « Institut », est une école de langues qui offre aux étudiants la possibilité d'être hébergés au sein d'une famille d'accueil.

Lorsque la famille d'accueil est sélectionnée, le responsable de cette famille signe un contrat avec l'Institut et s'engage à fournir à l'étudiant une chambre à coucher privée avec une salle de bain commune, le détergent et les installations nécessaires pour la lessive, un accès Internet, des draps et serviettes propres ainsi que des repas équilibrés selon l'une des deux formules suivantes :

- Demi-pension : 2 repas par jour; ou
- Pension complète : 3 repas par jour

De plus, afin de permettre aux étudiants d'avoir des conversations et des échanges culturels, les membres de la famille d'accueil s'engagent à encourager les étudiants à pratiquer leur langue d'étude et à partager avec eux des moments de leurs activités quotidiennes.

En contrepartie de l'hébergement des étudiants et des services offerts, le responsable de la famille d'accueil reçoit les montants suivants :

- Formule demi-pension : ***** \$ pour 28 jours
- Formule pension complète : ***** \$ pour 28 jours
- Périodes de vacances sans repas : ***** \$ pour 28 jours

QUESTION

Est-ce que les montants reçus pour l'hébergement d'étudiants inscrits à des cours de langues offerts par l'Institut doivent être inclus dans le calcul du revenu d'un contribuable?

OPINION

En vertu du paragraphe *a* de l'article 28 de la LI, un contribuable assujéti à l'impôt du Québec doit notamment inclure dans le calcul de son revenu, pour une année d'imposition, l'ensemble de ses revenus provenant de chaque source, tant au Canada qu'à tout autre endroit.

En ce qui a trait aux sources de revenu constituées d'une entreprise ou d'un bien, la règle fondamentale de calcul se trouve à l'article 80 de la LI. Toutefois, pour que cet article s'applique, il est primordial de déterminer si le contribuable a une source de revenu constituée d'une entreprise ou d'un bien.

Pour effectuer une telle détermination, il faut évaluer la commercialité des activités réalisées. La question de savoir si une activité est exercée de façon suffisamment commerciale nécessite une analyse complète des faits entourant une situation particulière.

Si les activités ne comportent aucun élément personnel ou aucun élément récréatif, la commercialité est concédée et la source de revenu est établie. Par contre, lorsqu'un élément d'usage ou d'avantage personnel ou récréatif est présent en même temps que l'élément commercial, il faut alors démontrer la prédominance de l'élément commercial.

Dans le présent cas, l'hébergement d'étudiants dans sa propre résidence implique la présence d'un élément personnel. Par conséquent, pour déterminer si ces activités constituent une source de revenu, la prédominance de l'élément commercial doit être établie à l'aide des indices non limitatifs suivants considérés dans leur ensemble¹ :

¹ Bulletin d'interprétation IMP. 81-2/R1 « Source de revenu » daté du 31 juillet 2003.

1. l'état des profits et des pertes pour les années antérieures;
2. la formation du contribuable;
3. la voie sur laquelle le contribuable entend s'engager;
4. la capacité de l'entreprise, en terme de capital, de réaliser des profits;
5. le gain en capital anticipé par le contribuable et non simplement un gain éventuel;
6. l'expectative raisonnable de profit qui continue de s'établir en fonction des critères suivants établis par la jurisprudence antérieure :
 - a. le temps requis pour rentabiliser une activité de ce genre;
 - b. la présence des ingrédients nécessaires à la réalisation éventuelle de profits;
 - c. l'état des profits et des pertes pour les années postérieures aux années en litige;
 - d. le nombre d'années consécutives pendant lesquelles des pertes ont été enregistrées;
 - e. l'accroissement des dépenses et la diminution des revenus au cours des périodes pertinentes;
 - f. la persistance des facteurs qui causent les pertes;
 - g. l'absence de planification;
 - h. le défaut d'ajustement dans la conduite des affaires;
 - i. l'ampleur des activités;
 - j. les personnes qui y ont participé;
 - k. le contexte dans lequel les activités ont été poursuivies.

Lorsque la commercialité prédomine, les dépenses engagées pour gagner un revenu provenant de cette entreprise sont déductibles dans le calcul du bénéfice que le contribuable tire de cette entreprise. Dans le cas où c'est plutôt l'élément d'utilisation personnelle ou récréative qui prédomine sur l'élément commercial, les activités du contribuable ne constituent pas une source de revenu et aucune dépense ne peut être déduite.

- 4 -

Par ailleurs, il convient de souligner que Revenu Québec a comme pratique administrative de ne pas inclure les revenus de location occasionnelle de chambres dans le calcul du revenu d'un contribuable lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

- la période de location n'excède pas 20 jours au cours d'une même année;
- le contribuable n'a pas d'autres revenus provenant de la location de chambres².

Par conséquent, les montants reçus pour l'hébergement d'étudiants inscrits à des cours de langues offerts par l'Institut (avec les conditions et la rémunération décrites dans l'énoncé des faits) devront être inclus dans le calcul du revenu d'un contribuable que si les conditions suivantes sont remplies :

- la période de location excède 20 jours au cours d'une même année;
- l'analyse des circonstances et faits pertinents, effectuée à la lumière des indices énoncés ci-dessus, démontre que l'intention prédominante du contribuable était de tirer profit de cette activité ou que ce dernier exerce par ailleurs dans le domaine de la location de chambres ou dans un domaine connexe.

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

Direction de l'interprétation relative aux entreprises

² Guide IN-100, « Le particulier et les revenus locatifs », 2013-03, p. 30.