



**DESTINATAIRE** : \*\*\*\*\*

**EXPÉDITEUR** : \*\*\*\*\*  
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

**DATE** : LE 3 MARS 2016

**OBJET** : **CHOIX – CHANGEMENT D'USAGE**  
**N/RÉF. : 15-025053-001**

---

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 « LI », relativement au changement d'usage d'un immeuble locatif.

## FAITS

Vous nous exposez les faits suivants :

1. Un contribuable est propriétaire d'un triplex depuis \*\*\*\*\*.
2. Il habitait le logement au rez-de-chaussée et une partie du sous-sol pour une superficie représentant 40 % de la superficie totale de l'immeuble (Porte A).
3. Deux autres logements étaient loués; un à l'étage et l'autre au sous-sol.
4. Les logements loués représentaient 60 % de la superficie de l'immeuble (Porte B et Porte C).
5. En \*\*\*\*\* , le contribuable a cessé de louer les logements.
6. Le contribuable a transformé l'immeuble en copropriété. Les changements apportés à l'immeuble ont été mineurs et ont eu pour but de créer deux unités de copropriétés (au lieu de trois logements) ayant une superficie similaire tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

- 
7. Le contribuable a vendu 50 % indivis de son immeuble en prenant soin de spécifier que l'acheteur avait un droit d'usage et de jouissance exclusif de l'appartement Porte A (logement habité par le contribuable) et d'une partie du sous-sol.
  8. Le contribuable a alors emménagé à l'étage (logement antérieurement loué) et a obtenu l'usage du reste du sous-sol.
  9. Le contribuable a considéré qu'il avait vendu son propre logement et a considéré qu'il bénéficiait de l'exemption pour résidence principale.
  10. Relativement aux logements qui étaient loués et qui ont changé d'usage, le contribuable a fait un choix auprès de l'Agence du revenu du Canada (ARC) en vertu du paragraphe 45(3) de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C. (1985), chapitre 1, (5<sup>e</sup> suppl.)), ci-après désignée « LIR », afin de reporter le gain en capital au moment réel de la vente.
  11. Le contribuable aurait réclamé une déduction pour amortissement pour certaines années antérieures.
  12. Le paragraphe 45(4) de la LIR prévoit que le choix prévu au paragraphe 45(3) de la LIR ne peut être effectué à l'égard du bien si le contribuable a réclamé une déduction pour amortissement à l'égard de ce bien au cours d'une année d'imposition antérieure.
  13. Pour contrer l'application du paragraphe 45(4) de la LIR, le contribuable a récupéré les déductions pour amortissement qu'il avait réclamées au cours des années d'imposition antérieures.
  14. Selon les renseignements obtenus de l'ARC le \*\*\*\*\*, l'ARC a confirmé que le contribuable avait effectué le choix prévu au paragraphe 45(3) de la LIR et que l'ARC avait accepté ce choix.

## QUESTION

Considérant que le contribuable n'a pas annulé l'amortissement réclamé à l'égard du bien, mais a plutôt récupéré l'amortissement pris antérieurement sur ce bien, Revenu Québec peut-il considérer le choix exercé en vertu du paragraphe 45(3) de la LIR comme étant valide?

---

## OPINION

L'article 281 de la LI prévoit qu'un contribuable qui a acquis un bien en vue de l'utiliser pour gagner un revenu et commence à un moment ultérieur à l'utiliser comme résidence principale est réputé avoir aliéné son bien, à ce moment ultérieur pour un produit égal à la juste valeur marchande à ce moment et l'avoir acquis immédiatement après à un coût égal à cette juste valeur marchande. L'article 286.1 de la LI permet au contribuable de choisir de différer la reconnaissance de l'impact fiscal qui découle de ce changement d'utilisation de son bien jusqu'à l'aliénation réelle du bien dans la mesure où un choix « valide » a été effectué en ce sens en vertu du paragraphe 45(3) de la LIR. Cependant, le paragraphe 45(4) de la LIR prévoit que le choix effectué en vertu du paragraphe 45(3) de la LIR est réputé ne jamais avoir été fait si une déduction pour amortissement a été réclamée à l'égard de cet immeuble.

Le paragraphe 45(3) de la LIR n'exige pas que ce choix soit exercé au moment du changement d'usage. Ce choix doit plutôt être produit avec la déclaration de revenus pour l'année d'imposition au cours de laquelle survient l'aliénation réelle du bien, ou à un moment antérieur si le ministre en fait la demande.

Ceci étant, le choix effectué aux fins fédérales en vertu du paragraphe 45(3) de la LIR ayant été accepté par l'ARC fait en sorte que le choix est réputé effectué en vertu de l'article 286.1 de la LI.

Par ailleurs, lorsqu'un choix valide est effectué en vertu du paragraphe 45(3) de la LIR, le deuxième alinéa de l'article 286.1 de la LI prévoit que le chapitre V.2 du titre II du livre I s'applique relativement à un choix fait en vertu de ce paragraphe de la LIR. En conséquence, le contribuable doit notamment respecter les exigences prévues à l'article 21.4.6 de la LI quant aux documents à nous transmettre et les délais dont il dispose pour se soumettre à cette exigence.

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