



Québec, le 2 juin 2016

Objet : Frais communs et dépenses pour bureau à domicile
N/Réf. : 15-025912-001

*****,

La présente est pour faire suite à la demande que vous nous avez adressée
***** portant sur les frais de bureau à domicile d'un employé salarié, d'un
employé à commission ou d'un travailleur autonome.

Vous désirez savoir si un copropriétaire peut déduire le pourcentage
approprié du montant des frais communs payés à l'égard des dépenses pour
l'entretien et les réparations courantes des parties communes de l'immeuble,
lorsque le condominium sert en partie de bureau à domicile, et ce, tant pour un
employé que pour un travailleur autonome.

Vous voulez également savoir si la réponse diffère selon que les frais
communs sont payés avant ou après la réalisation des travaux ou qu'ils sont
versés ou non dans une réserve (fonds de prévoyance).

Vous trouverez dans les commentaires qui suivent, l'opinion de la Direction
de l'interprétation relative aux particuliers relativement aux employés salariés et
aux employés à commission ainsi que l'opinion de la Direction de l'interprétation
relative aux entreprises en ce qui concerne le travailleur autonome.

OPINION

Frais communs

L'article 1064 du Code civil du Québec, ci-après désigné « CCQ » prévoit :

« Chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur
relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de
l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance constitué

en application de l'article 1071. Toutefois, les copropriétaires qui utilisent les parties communes à usage restreint contribuent seuls aux charges qui en résultent. ».

L'article 1071 du CCQ prévoit :

« Le syndicat constitue, en fonction du coût estimatif des réparations majeures et du coût de remplacement des parties communes, un fonds de prévoyance, liquide et disponible à court terme, affecté uniquement à ces réparations et remplacements. Ce fonds est la propriété du syndicat. ».

L'article 1072 du CCQ prévoit :

« Annuellement, le conseil d'administration fixe, après consultation de l'assemblée des copropriétaires, la contribution de ceux-ci aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

La contribution des copropriétaires au fonds de prévoyance est d'au moins 5 % de leur contribution aux charges communes. Il peut être tenu compte, pour l'établir, des droits respectifs des copropriétaires sur les parties communes à usage restreint.

Le syndicat avise, sans délai, chaque copropriétaire du montant de ses contributions et de la date où elles sont exigibles. ».

L'article 1073 du CCQ prévoit :

« Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble.

Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. ».

Les frais communs peuvent donc viser toutes sortes de dépenses reliées à l'immeuble incluant des dépenses d'entretien, des primes d'assurance et des dépenses en capital.

Employé salarié – dépenses admissibles

L'article 59 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », prévoit :

« Un particulier ne peut, dans le calcul de son revenu provenant pour une année d'imposition d'une charge ou d'un emploi, déduire un montant que dans la mesure où il est prévu au présent chapitre et dans celle où il peut raisonnablement être considéré comme se rapportant à cette charge ou à cet emploi. ».

Les conditions générales à remplir pour que l'employé salarié puisse déduire les dépenses qu'il a engagées pour gagner son revenu d'emploi sont les suivantes :

- le contrat de travail précise qu'il doit acquitter ses propres dépenses;
- il n'a pas été remboursé pour ses dépenses d'emploi et n'a pas le droit de l'être;
- il transmet au ministre du Revenu, avec sa déclaration fiscale qu'il produit pour l'année, un formulaire prescrit signé par son employeur attestant que les conditions requises ont été remplies à l'égard de l'employé dans l'année.

Lorsque l'employé salarié est tenu de maintenir un bureau à son domicile, il est admis qu'il puisse déduire dans le calcul de son revenu pour l'année certaines dépenses relatives aux fournitures associées à l'utilisation de l'espace d'un bureau en vertu de l'article 78 de la LI :

« Un particulier peut déduire dans le calcul de son revenu pour une année d'imposition tout montant qu'il paie dans l'année, ou qui est payé pour son compte dans l'année s'il doit être inclus dans le calcul de son revenu pour l'année, à titre de loyer de bureau ou de salaire d'un adjoint ou d'un remplaçant ou à titre de fournitures consommées directement dans l'accomplissement de ses fonctions si son contrat d'emploi l'oblige à verser ces montants et, selon le cas, à se procurer ces fournitures.

Toutefois, le particulier ne peut déduire un tel montant pour l'année que s'il transmet au ministre, avec sa déclaration fiscale qu'il produit pour l'année en vertu de la présente partie, un formulaire prescrit signé par son employeur attestant que les conditions prévues au premier alinéa ont été remplies à l'égard du particulier dans l'année.

Les règles prévues aux articles 62.1 à 62.3 s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, aux fins du calcul du montant qu'un particulier peut déduire en vertu du présent article à l'égard d'une partie de l'établissement domestique autonome dans lequel il habite. ».

De plus, l'article 62.1 de la LI impose les prémisses suivantes :

« [...] un particulier ne peut déduire dans le calcul de son revenu provenant d'une charge ou d'un emploi pour une année d'imposition, un montant à l'égard d'une partie de l'établissement domestique autonome dans lequel il habite, que dans la mesure où cette partie est :

- a) soit le lieu où il accomplit principalement les fonctions de la charge ou de l'emploi;
- b) soit utilisée à la fois :
 - i. exclusivement, pendant la période à l'égard de laquelle le montant se rapporte, aux fins de gagner un revenu provenant de la charge ou de l'emploi;
 - ii. de façon régulière et continue pour rencontrer des clients ou d'autres personnes dans le cadre habituel de l'exercice des fonctions de la charge ou de l'emploi. ».

Ceci étant dit, comme l'article 78 de la LI fait référence à la notion de « fournitures consommées » directement dans l'accomplissement des fonctions, les dépenses concernant l'espace consacré au travail qui sont par ailleurs déductibles à titre de « fournitures » en vertu de l'article 78 de la LI, sont les frais d'entretien (coût du chauffage, de l'électricité, de l'eau, des accessoires d'éclairage (ampoules, tubes fluorescents, etc.), des produits de nettoyage et de réparations mineures).

On entend par « fournitures consommées » quelque chose dont l'utilisation détruit sa substance ou la rend inutilisable, ce qui implique qu'il s'agit de quelque chose de nature épuisable.

Pour qu'une réparation se qualifie de mineure et puisse être considérée comme un frais d'entretien, nous sommes d'avis que la réparation ne doit pas altérer les caractéristiques matérielles de l'espace bureau. Dans cet ordre d'idées, des travaux de peinture, la réparation d'un mur intérieur endommagé accidentellement ou le bris d'une fenêtre seraient, à titre d'exemple, des réparations mineures.

Les frais de bureau à domicile pour un employé salarié ne peuvent dépasser le revenu d'emploi gagné pour l'année moins les autres dépenses et déductions liées à l'emploi (y compris la cotisation au régime de pension agréé et le remboursement de salaire)¹. Il est possible de reporter l'excédent, le cas échéant, à l'année subséquente à l'encontre du revenu de cette même charge ou emploi².

En ce qui concerne les frais communs pour un employé salarié, considérant ce qui précède, seule la portion des frais communs payés (incluant la cotisation spéciale, le cas échéant), servant à couvrir les frais considérés comme des fournitures associées à l'utilisation de l'espace de bureau (chauffage, électricité, accessoires d'éclairage (ampoules, tubes fluorescents, etc.) et les coûts d'entretien (produits de nettoyage et réparations mineures) des parties communes) serait admissible pourvu que les conditions énoncées ci-dessus soient remplies. À titre d'exemple, les frais d'assurance, d'entretien de la piscine, du terrain, ne seraient pas admissibles puisqu'il ne s'agit pas de fournitures associées à l'utilisation de l'espace de bureau visées à l'article 78 de la LI. De plus, nous considérons que la partie des frais communs qui est versée dans le fonds de prévoyance n'est pas admissible.

La détermination de la portion des frais communs qui représente des frais de bureau admissibles est une question de fait et l'employé doit en faire une estimation raisonnable dans les circonstances. La proportion qui tient compte de la surface utilisée et de l'utilisation de l'espace de bureau devrait être appliquée au montant des frais communs après avoir déterminé la portion des frais communs admissibles.

Bien que les frais communs représentent des frais payés d'avance, la limitation prévue à l'article 175.1 de la LI ne s'applique pas dans le calcul du revenu provenant d'une charge ou d'un emploi.

Employé à commission – dépenses admissibles

L'employé à commission peut déduire un éventail plus large de dépenses que l'employé salarié. Toutefois, le montant des frais admissibles est limité au montant des commissions reçues. Aux frais de bureau admissibles pour l'employé

¹ Article 62.2 de la LI.

² Article 62.3 de la LI.

salarié (coût du chauffage, de l'électricité, des accessoires d'éclairage (ampoule, tubes fluorescents, etc.) et les coûts d'entretien (produits de nettoyage et de réparations mineures), peuvent s'ajouter les impôts fonciers, les taxes et les assurances. Les dispositions applicables de façon spécifique à l'employé à commission se retrouvent aux articles 62 et suivants de la LI.

Les conditions générales requises pour qu'un employé à commission puisse déduire des dépenses d'emploi sont les suivantes :

- il est tenu, en vertu de son contrat d'emploi, de supporter ses propres dépenses;
- il est tenu d'exercer la totalité ou une partie de ses fonctions ailleurs qu'au lieu d'affaires de son employeur;
- il est rémunéré entièrement ou partiellement par des commissions ou d'autres montants semblables, déterminés en fonction des ventes effectuées ou des contrats négociés;
- il transmet au ministre du Revenu, avec sa déclaration fiscale qu'il produit pour l'année, un formulaire prescrit signé par son employeur attestant que les conditions requises ont été remplies à l'égard de l'employé dans l'année.

L'employé à commission peut déduire dans le calcul de son revenu provenant d'une charge ou d'un emploi, un montant à l'égard d'une partie de l'établissement domestique autonome dans lequel il habite, dans la mesure où l'une des conditions prévues à l'article 62.1 de la LI et reproduites ci-dessus (pour l'employé salarié), s'applique.

Si c'est plus avantageux pour lui, l'employé à commission peut choisir de déduire les frais admissibles pour l'employé salarié et, ainsi, ne pas être soumis à la limitation des revenus de commissions.

Lorsqu'un employé à commission désire déduire des frais de bureau, tels les impôts fonciers, les taxes et les primes d'assurances, qui ne peuvent se qualifier de fournitures consommées, la déduction doit être faite en vertu de l'article 62 de la LI et elle ne doit pas excéder le montant des commissions. La limite prévue à l'article 62.2 de la LI s'applique également.

L'employé à commission qui est tenu de maintenir un bureau dans l'établissement domestique autonome qu'il habite doit calculer le montant pouvant être déduit en tenant compte de la surface utilisée pour le bureau et de l'utilisation de cet espace, s'il l'utilise à d'autres fins également.

En ce qui concerne les frais communs, pour l'application de l'article 62.1 de la LI, la portion des frais communs (incluant la cotisation spéciale, le cas échéant) servant à couvrir les frais ci-haut mentionnés (les coûts de chauffage, de l'électricité, des accessoires d'éclairage (ampoules, tubes fluorescents, etc.) et les coûts d'entretien (produits de nettoyage et réparations mineures) des parties communes) serait admissible. De même, dans certaines situations, la portion des frais qui représente des frais pour le service d'entretien de l'entrée de cour extérieure et des corridors, à l'intérieur, des primes d'assurance, pourrait être admissible. Cependant, la partie des frais communs qui est versée dans un fonds de prévoyance n'est pas admissible.

La détermination de la portion des frais communs qui représente des frais admissibles est une question de fait et l'employé doit en faire une estimation raisonnable.

De plus, ces frais admissibles devraient de façon générale être réclamés dans la même proportion que celle déterminée par ailleurs pour les autres frais admissibles relatifs à l'espace de bureau.

Bien que les frais communs représentent des frais payés d'avance, la limitation prévue à l'article 175.1 de la LI ne s'applique pas dans le calcul du revenu provenant d'une charge ou d'un emploi.

Travailleur autonome

L'article 175.4 de la LI prévoit qu'un particulier ne peut déduire dans le calcul de son revenu provenant d'une entreprise pour une année d'imposition un montant qui serait autrement déductible, pour une partie de l'établissement dans lequel il habite, que dans la mesure où cette partie est :

- a) soit son principal lieu d'affaires;
- b) soit utilisée à la fois :
 - i. exclusivement pour gagner un revenu provenant d'une entreprise;
 - ii. de façon régulière et continue pour rencontrer, dans le cadre de l'entreprise, des clients ou des patients.

L'article 175.5 de la LI limite la déduction à 50 % du montant de certaines dépenses qui sont engagées autant pour l'espace de travail que pour le domicile lui-même servant à des fins personnelles. Ces dépenses sont les frais d'entretien et de réparation, le loyer, les intérêts sur l'emprunt hypothécaire, les taxes foncières et scolaires, les primes d'assurance et l'amortissement. Cette limite ne s'applique pas aux dépenses qui se rapportent uniquement à l'espace de travail, telle la partie des frais relatifs au chauffage et à l'électricité attribuable à cet espace.

Lorsque le domicile où est exercée l'entreprise du particulier constitue un condo, nous sommes d'avis que ce particulier pourrait déduire 50 % de la portion³ de la quote-part des frais communs payés à l'égard des dépenses courantes pour l'entretien et la réparation des parties communes de l'immeuble et qui ont été engagées par le syndicat de copropriété pendant l'année d'imposition du particulier.

Cependant, le particulier ne pourrait déduire de ses revenus les montants engagés au cours d'une année d'imposition à l'égard de services à être rendus après la fin de son année d'imposition⁴. Dans un tel cas, la déduction est reportée à l'année d'imposition subséquente à laquelle on peut raisonnablement considérer que le service se rapporte⁵.

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

Direction de l'interprétation relative
aux particuliers

Direction de l'interprétation relative
aux entreprises

³ Cette portion pourrait correspondre à la proportion que représente la superficie consacrée au bureau par rapport à la superficie totale du condo.

⁴ Sous-paragraphe a du paragraphe 1 de l'article 175.1 de la LI.

⁵ Paragraphe 2 de l'article 175.1 de la LI.