



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 14 JUIN 2016

OBJET : **CONVERSION D'IMMOBILISATIONS EN BIENS EN INVENTAIRE**
N/RÉF. : 15-026582-001

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 », à l'égard de la vente de parties indivises d'immeubles.

FAITS

Vous nous exposez les faits suivants :

1. Le contribuable est le cofondateur de ***** , une entreprise de vente ***** , exploitée par ***** (Société).
2. En 19X1, Société a acquis l'immeuble dans lequel elle exploite son entreprise (***** \$).
3. En 20X6, Société a acquis l'immeuble adjacent (***** \$).
4. En 20X12, Société a vendu ses immeubles pour une contrepartie de ***** \$.
5. Le contribuable est également actionnaire de ***** (Gestion) constituée en 19X1.
6. Gestion détient des immeubles dont elle tire des revenus de location.
7. Au cours des années, le contribuable soutient avoir acquis, seul ou en copropriété, des immeubles à des fins d'investissement. Les copropriétaires sont des personnes impliquées dans l'immobilier (achat, vente, réparation, construction).

8. Depuis 20X1, le contribuable aurait acquis les cinq immeubles mentionnés ci-dessous, lesquels sont composés d'appartements et, parfois, de commerces :

Date	Immeuble	Prix	Appartements	Commerces	% Conservé
20X1	A	***** \$	4	2	
20X5	B	***** \$	8	0	
20X7	C	***** \$	5	0	17,40
20X9	D	***** \$	3	0	0,00
20X10	E	***** \$	4	2	16,58

9. Pour les années antérieures à 20X1, cinq acquisitions ont été répertoriées entre 19X4 et 19X11, y compris celle de la résidence principale du contribuable.
10. Le contribuable a vendu certaines parties des immeubles ci-dessus énumérés après avoir conclu des ententes d'indivision et après les avoir publiées au registre foncier du bureau de la publicité des droits.
11. Entre 20X1 et 20X10, il a acquis 24 appartements et 4 locaux commerciaux pour un montant de ***** \$. Il a vendu 21 unités entre 20X4 et 20X13 pour un prix totalisant ***** \$ et il lui en reste 7, dont 6 appartements et 1 commerce, à l'égard desquels il déclare des revenus de location.
12. Le contribuable soutient que les sommes reçues représentent plutôt le produit de l'aliénation de biens en immobilisation. Il prétend qu'il a été, en quelque sorte, forcé de vendre des quotes-parts notamment pour financer des travaux coûteux sur les immeubles acquis.

QUESTIONS

1. La présomption prévue au paragraphe 13 du bulletin d'interprétation IT-218R selon laquelle il se produit une conversion en un bien en inventaire lorsqu'un immeuble à logements multiples (bien en immobilisation) est converti en copropriété divise est-elle absolue?
2. Dans la lettre d'interprétation 12-016467-001 du 30 mai 2013, la présomption est étendue aux situations où les propriétaires signent et publient une convention d'indivision. Cette autre présomption de changement de nature du bien est-elle absolue?

-
3. La compréhension du passage ci-dessous de la lettre d'interprétation 12-016467-001 en vertu de laquelle seul le profit ou la perte provenant d'une première aliénation d'une quote-part sera considéré comme un gain ou une perte en capital et que tout gain ou toute perte provenant d'une vente subséquente sera considéré comme un revenu ou une perte d'entreprise est-elle exacte?

« Cependant, les gains ou les pertes cumulés à l'égard de l'immeuble jusqu'au moment de la conversion sont calculés en tenant compte d'une aliénation théorique de l'immeuble au moment de la conversion. Ces gains et pertes en capital doivent être déclarés comme tels au moment de l'aliénation réelle des unités. Le montant de tout revenu ou perte provenant de la vente des unités de condos doit être déterminé en tenant compte du fait que la valeur initiale correspond à la juste valeur marchande au moment de la conversion. »

RÉPONSES

1. Les règles relatives aux changements d'usage ont pour effet de déclencher une aliénation réputée à la juste valeur marchande et une acquisition à cette même valeur lorsqu'un bien qui était utilisé à une fin autre que celle de gagner un revenu commence à être utilisé à cette dernière fin, ou vice versa¹. Ces règles impliquent une comparaison de l'usage que le contribuable faisait de l'immeuble au moment de son acquisition par rapport à l'usage qu'il en fait actuellement².

Cependant, les règles relatives aux changements d'usage prévues dans la loi ne s'appliquent pas aux biens immeubles utilisés à l'origine dans le but de gagner un revenu d'entreprise ou de bien (bien amortissable ou immobilisation non amortissable) et ensuite convertis en biens en inventaire puisque ces « utilisations » sont toutes deux productrices de revenu. Dans un tel cas, on prévoit plutôt une « aliénation théorique ».

Lorsqu'un bien immeuble utilisé à l'origine en vue de gagner un revenu d'entreprise ou de bien (bien amortissable ou immobilisation non amortissable) est converti en bien figurant dans un inventaire, l'Agence du revenu du Canada (ARC) soutient qu'aucun changement d'usage ne doit être constaté puisque ces biens ont tous une « fonction productrice de revenu ». L'action de convertir, comme telle, n'entraîne pas une aliénation au sens donné à ce terme par l'article 248 de la LI. Cependant, les gains ou les pertes cumulés à l'égard de

¹ Articles 99 et 281 de la LI.

² Nicole Prieur, « Le changement d'usage d'un bien » (2014) 34 R.P.F.F.

l'immeuble jusqu'au moment de la conversion sont calculés en tenant compte d'une aliénation théorique de l'immeuble au moment de la conversion. Ces gains et pertes en capital doivent être déclarés comme tels au moment de l'aliénation réelle des unités. Le montant de tout revenu ou perte provenant de la vente des unités doit être déterminé en tenant compte du fait que la valeur initiale correspond à la juste valeur marchande au moment de la conversion.

Lorsqu'il s'agit d'un bien amortissable converti en un bien figurant dans un inventaire, aucune déduction pour amortissement ne peut être demandée pour l'année d'imposition au cours de laquelle la conversion a eu lieu et aucune déduction ne peut être prise par la suite. Un solde de la partie non amortie du coût en capital continue d'être affiché dans la catégorie pertinente de l'annexe B du Règlement sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3, r. 1) jusqu'au moment de l'aliénation réelle du bien. À ce moment, il sera crédité à cette catégorie d'amortissement le moindre du coût du bien et de la juste valeur marchande au moment de la conversion du bien en un bien figurant dans un inventaire³.

La détermination de la nature d'un bien, à savoir s'il s'agit d'une immobilisation ou d'un bien en inventaire, n'est pas prévue dans la LI. Il s'agit d'une question de fait qui doit être déterminée en fonction des circonstances particulières de chaque situation. Les tribunaux⁴ ont établi certains facteurs dont nous devons tenir compte.

Ces facteurs sont les suivants :

- a) la nature du bien vendu (un immeuble peut être acquis autant aux fins de détention que dans un but de revente à profit);
- b) la durée de détention (plus la durée de détention est courte, plus il est probable que le contribuable n'ait pas eu l'intention de garder la résidence pour l'habiter, mais plutôt aux fins de revente);
- c) la fréquence des transactions (plus les transactions sont fréquentes, plus il y a de chance que le profit soit considéré comme étant un revenu d'entreprise et non un gain en capital);

³ ARC, bulletin d'interprétation IT-218R « Bénéfices, gains en capital et pertes provenant de la vente de biens immeubles, y compris les terres agricoles et les terres transmises par décès et la conversion de biens immeubles qui sont des biens en immobilisation en biens figurant dans un inventaire et vice versa » (16 septembre 1986), à l'égard duquel nous partageons l'opinion de l'ARC et Revenu Québec, lettre d'interprétation 06-0105921, « Distinction entre un revenu d'entreprise et un gain en capital » (24 juillet 2007).

⁴ *Happy Valley Farms Ltd v. The Queen*, 86 DTC 6421, FC-TD.

-
- d) les travaux effectués sur le bien et les efforts fournis pour faciliter la vente du bien (le contribuable a-t-il fait des travaux selon ses propres spécifications ou selon celles qui pourraient en faciliter la revente?);
 - e) les raisons qui ont poussé le contribuable à vendre le bien (certaines circonstances peuvent justifier une vente rapide d'une résidence par exemple un besoin d'argent rapide);
 - f) l'intention du contribuable au moment de l'acquisition du bien (le but de l'acquisition du bien était-il de pouvoir le revendre à profit à la première occasion?).

L'intention du contribuable au moment de l'acquisition demeure un critère très important. La preuve de l'existence de cette intention devrait être basée sur des inférences découlant des circonstances entourant la transaction plutôt que d'une preuve directe de ce que l'acquéreur avait en tête⁵.

Lorsqu'il s'agit de biens immeubles, certains facteurs particuliers peuvent aussi être pris en considération. Par exemple, l'emplacement géographique de l'immeuble et son zonage, le mode de financement utilisé lors de l'acquisition, les partenaires du contribuable et la nature des activités régulières de ces personnes, sont tous des facteurs particuliers qui peuvent démontrer que la nature de l'opération relève plus d'une affaire à caractère commercial que d'un investissement⁶.

Par ailleurs, aucun des critères ou facteurs mentionnés plus haut n'est en soi déterminant pour conclure qu'un gain provenant de l'aliénation d'un bien immeuble représente un revenu ou un gain en capital. Chaque situation est particulière et doit être analysée en fonction des faits et circonstances qui lui sont propres.

Généralement, les tribunaux⁷ considèrent que des unités de condos détenues aux fins de revente constituent des biens en inventaire dont la vente générera un revenu ou une perte d'entreprise. Lorsqu'un immeuble détenu en vue de tirer un revenu de location est converti en unités de condos, le paragraphe 13 du bulletin d'interprétation IT-218R vient créer une présomption à l'égard du « moment » où est réputée survenir cette conversion :

⁵ *Isaaks v. The Queen*, [2001] DTC 645 (TCC) 2003 DTC 5494 (FCA).

⁶ Bulletin d'interprétation IT-218R, *supra* note 3, par. 3.

⁷ *Dorothy May Hughes v. The Queen*, 84 DTC 6110 (FCC-TD) et *Camille Villeneuve v. The Queen*, 96 DTC 1165 (TCC).

« Les espaces d'immeubles résidentiels à logements multiples, d'immeubles à bureaux, d'entrepôts ou de tout autre immeuble similaire qui sont détenus par le propriétaire comme des biens en immobilisation seront réputés avoir été convertis en biens figurant dans un inventaire au moment où l'autorisation de modifier le titre de tout immeuble de ce genre selon un régime des titres de sections d'étages est adressée à l'autorité compétente, pourvu que le propriétaire effectue réellement la vente des unités en question. Se reporter également au numéro 18 ci-dessous. ».

Nous sommes d'avis que cette présomption n'est pas absolue et qu'en fonction de circonstances particulières, le moment où la conversion s'est effectuée pourrait être différent⁸. Par ailleurs, bien qu'un immeuble ait été utilisé à des fins locatives pour une courte période, il pourrait être considéré que cet immeuble a toujours fait partie de l'inventaire du contribuable et n'a jamais fait l'objet d'une conversion. Tel pourrait être le cas d'un promoteur immobilier qui loue ses immeubles temporairement en attendant leur vente.

2. Comme il est mentionné dans notre lettre d'interprétation 12-016467-001, une indivision organisée est similaire à une copropriété divisée (condos) et nos commentaires formulés précédemment s'y appliquent également.
3. Au moment de la conversion de l'immeuble, de bien en immobilisation en bien en inventaire, une aliénation théorique s'est réalisée. Le montant du gain ou perte en capital « théorique » correspond à la différence entre la juste valeur marchande au moment de la conversion et le coût du bien. Ce gain ou cette perte en capital est attribué à chaque quote-part du bien et devra être déclaré comme tel au moment de l'aliénation réelle de chacune des quotes-parts. Ainsi, au moment de la vente réelle d'une quote-part, le contribuable devra déclarer un revenu ou une perte d'entreprise correspondant à la différence entre le produit de la vente moins son coût au moment de la conversion⁹ ainsi que la portion de gain ou perte en capital attribuable à cette quote-part calculée à la date de conversion.

Exemple :

- En 2000 un contribuable acquiert un immeuble locatif (triplex) pour un montant de 90 000 \$.

⁸ *Ibid.*

⁹ Ce coût est la fraction de la juste valeur marchande de l'immeuble qui est attribuable à cette quote-part.

-
- En 2010, le contribuable convertit son immeuble en condos. La juste valeur marchande à ce moment est de 120 000 \$.
 - En 2015, le contribuable vend une unité de condos pour un montant de 60 000 \$.

En 2010, au moment de la conversion de l'immeuble, une aliénation théorique se produit au montant de la juste valeur marchande à ce moment, c'est-à-dire 120 000 \$¹⁰, et un gain en capital théorique est réalisé au montant de 30 000 \$¹¹.

Au moment de l'aliénation réelle, un revenu d'entreprise au montant de 20 000 \$ est réalisé¹². Le contribuable devra également déclarer la fraction du gain en capital attribuable à cette unité qui a été réalisé, mais non déclaré au moment de la conversion, c'est-à-dire 10 000 \$.

En espérant que ces informations vous seront utiles, n'hésitez pas à communiquer avec *****.

¹⁰ Ce montant devient le coût du bien à partir duquel sera calculé le revenu ou la perte d'entreprise au moment de l'aliénation réelle du bien (120 000 \$/3 unités = 40 000 \$ par unité).

¹¹ 120 000 \$ – 90 000 \$ = 30 000 \$ (10 000 \$ par unité).

¹² 60 000 \$ – 40 000 \$ = 20 000 \$.