



Québec, le 9 février 2016

Objet : Acquisition et revente éventuelle d'un droit
d'usage sur un terrain de camping
N/Réf. : 15-027084-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation ***** concernant l'impact fiscal, aux fins de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », pouvant découler de l'aliénation éventuelle d'un droit d'usage sur un terrain de camping.

FAITS

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

Le ***** , vous avez signé un contrat de location pour un terrain de camping ***** situé ***** . Le prix payé pour la période de location débutant le ***** et se terminant le ***** est de ***** \$, incluant les taxes.

À cette époque, tous les terrains de camping ***** , ainsi que les bâtisses et équipements, appartenaient à ***** , ci-après désignée « Société A ».

Le ***** , la société en commandite ***** , ci-après désignée « SEC », a été constituée. Les affaires quotidiennes de SEC sont administrées par son commandité, ***** . Le capital social de SEC est composé de ***** parts sociales et le commandité est autorisé à émettre ***** actions¹. La détention d'une part, jumelée à la détention d'un droit d'usage, donne le droit d'occuper le site déterminé pendant 99 ans.

¹ Chaque action confère le droit de voter à toute assemblée des actionnaires, le droit de recevoir un avis de convocation à cette assemblée, le droit de recevoir tout dividende déclaré, le droit de partager le reliquat du commandité en cas de liquidation et le droit d'être élu pour agir à titre d'administrateur du commandité.

Le *****, Société A a vendu à SEC le terrain de camping et autres actifs (bâtiments, piscine, équipements et matériel roulant), excluant les droits d'usage, pour un montant de ***** \$. Les droits d'usage ont été vendus par Société A en fonction de la superficie de chaque terrain de camping (***** \$ du m²).

De façon plus particulière, vous avez acquis, le *****, votre droit d'usage privatif sur le terrain de camping ***** pour un montant de ***** \$, plus taxes (***** \$). Pour acquérir ce droit, vous avez également acquis une part dans la SEC et une action dans le commandité².

QUESTION

Vous désirez connaître le traitement fiscal applicable lors de l'aliénation éventuelle de votre droit d'usage privatif sur le terrain ***** du fait qu'elle pourrait générer un gain ou une perte en capital.

RÉPONSE

Le droit d'usage privatif sur le terrain de camping ***** que vous détenez constitue un « bien » au sens donné à cette expression à l'article 1 de la LI puisque selon cette définition, un bien comprend un droit de quelque nature qu'il soit. De plus, ce bien pourrait constituer un « bien d'usage personnel » selon le sens donné à cette expression par l'article 287 de la LI puisqu'il semble servir principalement à votre usage ou votre agrément personnel, ou possiblement à des personnes qui vous sont liées.

De façon générale, l'aliénation d'un bien d'usage personnel donne lieu à un gain ou à une perte en capital. Aux fins de la LI, le calcul du gain en capital découlant de l'aliénation de ces biens contient des règles particulières. Essentiellement, le régime applicable à ces biens ne permet pas la déduction des pertes en capital qui leur sont attribuables, et soustrait du calcul du revenu les gains de peu d'importance³.

² L'acquisition d'une action dans le commandité et d'une part dans la SEC est une condition essentielle à l'acquisition d'un droit d'usage privatif. Conséquemment, vous avez également payé ***** \$ pour la valeur de votre part dans la SEC et ***** \$ pour la souscription d'action dans le commandité, pour un montant total de ***** \$.

³ L'article 289 de la LI fait en sorte que le produit de l'aliénation et le prix de base rajusté du bien sont réputés correspondre à un montant minimum de 1 000 \$. Ainsi, un gain en capital ne peut être réalisé que si le produit de l'aliénation est supérieur à 1 000 \$.

- 3 -

Ainsi, puisque la valeur de votre droit d'usage privatif sur le terrain de camping ***** est supérieure à 1000 \$, l'aliénation éventuelle de ce droit pourrait donner lieu à un gain en capital imposable correspondant à 50 % du montant de ce gain⁴. Toutefois, la perte qui serait subie lors de l'aliénation de ce droit ne serait pas déductible en vertu de l'article 288 de la LI.

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

Direction de l'interprétation relative aux entreprises

⁴ De façon générale, le gain en capital est déterminé en soustrayant du produit d'aliénation, le prix de base rajusté (PBR) du bien immédiatement avant l'aliénation et les dépenses encourues en vue d'effectuer l'aliénation.