



Québec, le 1<sup>er</sup> février 2016

\*\*\*\*\*

Objet : Donation d'un immeuble – Fiducie réputée  
N/Réf. : 15-028121-001

---

\*\*\*\*\*,

La présente est pour faire suite à la demande que vous nous avez transmise \*\*\*\*\* afin d'obtenir des informations concernant le traitement fiscal approprié qui doit être réservé aux revenus locatifs provenant d'un immeuble ayant fait l'objet d'une donation en \*\*\*\*\*.

Plus particulièrement, vous nous mentionnez que le \*\*\*\*\* a fait don, par acte notarié, de la totalité d'un immeuble situé à \*\*\*\*\* en parts égales entre ses deux fils \*\*\*\*\*. Cette donation a toutefois été consentie à charge pour les donataires de remettre au donateur la totalité des revenus nets générés par l'immeuble.

Selon les informations que vous nous avez transmises, la donation consentie à charge pour les donataires de remettre les revenus nets au donateur constitue un usufruit<sup>1</sup>. L'article 7.9 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », prévoit qu'un usufruit est réputé être une fiducie et les biens faisant l'objet de l'usufruit sont réputés avoir été transférés à la fiducie et être détenus en fiducie et non autrement. L'usufruitier constitue le bénéficiaire du revenu de cette fiducie présumée, tandis que les nus-propriétaires constituent les bénéficiaires du capital.

Puisque nous sommes en présence d'une fiducie réputée visée à l'article 7.9 de la LI, ce sont les règles relatives au calcul du revenu des fiducies et de leurs bénéficiaires qui doivent s'appliquer. Dans votre cas, le donateur constitue

---

<sup>1</sup> L'article 1120 du Code civil du Québec, ci-après désigné « CCQ », définit l'usufruit comme un droit d'user et de jouir, pendant un certain temps, d'un bien dont un autre (le nu-propriétaire) a la propriété, mais à charge d'en conserver la substance, alors que l'article 1126 du CCQ prévoit que l'usufruitier fait siens les fruits et revenus que produit le bien.

\*\*\*\*\*

-2-

le bénéficiaire des revenus de la fiducie, tandis que les donataires constituent les bénéficiaires du capital. Selon les termes de l'acte de donation, les revenus nets générés par l'immeuble doivent être remis annuellement au donateur \*\*\*\*\*. Ce dernier doit donc les inclure dans le calcul de son revenu, et ce, en application de l'article 663 de la LI.

En espérant le tout à votre satisfaction, nous vous prions d'agréer, \*\*\*\*\*, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

\*\*\*\*\*

Direction de l'interprétation relative  
aux mandataires et aux fiducies