



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

**EXPÉDITEUR** : \*\*\*\*\*  
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX MANDATAIRES  
ET AUX FIDUCIES

**DATE** : LE 24 MAI 2016

**OBJET** : **DROIT D'HABITATION – IMPACT FISCAL DU TRANSFERT  
D'IMMEUBLE**  
N/📁 : **16-033111-001**

---

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 du transfert d'un immeuble grevé d'un droit d'usage.

## FAITS

Vous nous exposez les faits suivants :

- En \*\*\*\*\* , un contribuable et son épouse donnent à leurs enfants, Fils A et Fils B, leur résidence principale, tout en conservant un droit d'habitation viager.
- La juste valeur marchande (JVM) de l'immeuble au moment du don est de \*\*\*\*\* \$.
- L'épouse du contribuable décède en \*\*\*\*\* et Fils A va habiter dans la résidence avec son père.
- En \*\*\*\*\* , Fils B donne sa partie indivise dans l'immeuble à Fils A. La JVM de l'immeuble au moment du don s'élève à \*\*\*\*\* \$.

---

### **Interprétation demandée**

Vous désirez connaître les impacts fiscaux résultant du décès de l'épouse du contribuable en \*\*\*\*\* et du don de la partie indivise de l'immeuble par Fils B à Fils A.

### **Interprétation donnée**

L'article 7.9 de la LI indique que la donation d'un immeuble avec réserve d'usage entraîne la création d'une fiducie réputée et l'immeuble sur lequel porte le droit d'usage est réputé avoir été transféré à la fiducie, et être détenu en fiducie et non autrement. Donc, celui qui a l'usage du bien sera considéré comme détenteur d'une participation au revenu de la fiducie et le nu-propiétaire sera considéré comme détenteur d'une participation au capital de la fiducie. Dans le cas présent, puisque le contribuable et son épouse sont les bénéficiaires du droit d'usage, ceux-ci sont considérés détenir une participation au revenu dans la fiducie, tandis que Fils A et Fils B sont considérés détenir une participation dans le capital de la fiducie.

Au moment du décès de l'épouse en \*\*\*\*\*, celle-ci est réputée avoir aliéné sa participation au revenu de la fiducie. Pour l'application de l'article 684 de la LI, le produit de l'aliénation réputée sera nul. Par conséquent, cette aliénation réputée n'entraînera aucune conséquence fiscale.

En ce qui concerne l'aliénation de la participation au capital de Fils B, puisque Fils A a un lien de dépendance avec Fils B, le sous-paragraphe i du paragraphe c de l'article 422 de la LI s'appliquera et le produit d'aliénation correspondra à la JVM de sa participation au capital dans la fiducie réputée à ce moment, soit \*\*\*\*\* \$ (\*\*\*\*\* \$ / 2). Le prix de base rajusté de sa participation au capital correspondra à son coût indiqué à ce moment, et ce, en application du premier alinéa de l'article 686 de la LI. Le coût indiqué d'une participation au capital d'une fiducie s'établit selon la règle prévue au paragraphe b de l'article 690 de la LI, et correspond au coût indiqué des biens de la fiducie, soit la JVM de l'immeuble au moment de la donation effectuée par les parents en \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* \$ (\*\*\*\*\* \$ / 2).

L'aliénation de la participation au capital de Fils B entraînera donc la réalisation d'un gain en capital de \*\*\*\*\* \$, soit la différence entre le produit d'aliénation de sa participation au capital dans la fiducie réputée (\*\*\*\*\* \$) et le coût de cette participation (\*\*\*\*\* \$), que Fils B devra inclure dans ses revenus pour l'année d'imposition \*\*\*\*\*.

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