



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

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

**DATE** : LE 19 JUILLET 2016

**OBJET** : **QUALIFICATION DES FRAIS DE DÉCONTAMINATION ET DE  
DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE LOCATIF**  
**N/RÉF. : 16-034225-001**

---

Nous faisons suite à votre demande d'interprétation, visant à déterminer le traitement fiscal applicable en vertu de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », relativement à certaines dépenses engagées par un contribuable pour décontaminer et démolir son immeuble locatif.

## **LES FAITS**

Vous nous soumettez ce qui suit :

- Un contribuable est propriétaire d'un immeuble locatif. L'édifice est contaminé à l'amiante.
- Il engage des dépenses pour le faire décontaminer et il le démolit ensuite<sup>1</sup>.
- Les frais de décontamination sont d'environ \*\*\*\*\*\$ et les frais de démolition de \*\*\*\*\* \$.
- Il ne reconstruit pas l'édifice. Il loue plutôt le terrain à \*\*\*\*\* qui y construit \*\*\*\*\* et lui paie un loyer qu'il déclare dans le calcul de son revenu.
- Le contribuable a déduit ses dépenses de décontamination et de démolition et d'autres frais accessoires et il en a résulté une perte locative qu'il a déduite dans le calcul de son revenu.

---

<sup>1</sup> En vertu de l'article 3.23.3.2 du Code de sécurité pour les travaux de construction (RLRQ, chapitre S-2.1, r. 4) : « Avant que des travaux de démolition ne soient entrepris, les matériaux susceptibles d'émettre de la poussière d'amiante doivent être enlevés ».

---

## VOS QUESTIONS

Vous souhaitez savoir si le traitement fiscal appliqué par le contribuable est approprié. Si ce n'est pas le cas, vous formulez les questions suivantes :

- 1- Les frais de décontamination et de démolition de l'édifice doivent-ils être ajoutés au coût du terrain?
- 2- Est-ce que ces frais sont considérés pour établir la perte finale survenue lors de l'aliénation de l'édifice, provoquée par la démolition?
- 3- Les articles 93.2 et 93.3 de la LI s'appliquent-ils lors du calcul de la perte finale survenue lors de l'aliénation de l'édifice?

## NOTRE OPINION

Nous sommes d'avis que le traitement fiscal appliqué par le contribuable n'est pas approprié. Les dépenses de décontamination et de démolition qu'il a engagées constituent des dépenses en capital.

En effet, les dépenses engagées par le contribuable pour faire décontaminer son édifice avant de le démolir et ses frais de démolition ne font pas partie de son processus générateur de revenus locatifs. Elles visent plutôt à améliorer la structure génératrice de revenus du contribuable en libérant le terrain de l'édifice contaminé s'y trouvant, pour permettre qu'il soit utilisé pour produire du revenu<sup>2</sup>, ce qui lui confère un avantage durable. Cela dit, les dépenses engagées par le contribuable constituent des dépenses en capital, non déductibles dans le calcul de son revenu d'entreprise ou de biens en vertu de l'article 129 de la LI<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> *Johns-Manville Canada Inc c. R.*, [1985] 2 R.C.S. 46, à la page 57.

<sup>3</sup> *No. 318 v. M.N.R.*, [1956] CarswellNat 37 (Commission d'appel de l'impôt) : la démolition de l'édifice visait à permettre une utilisation plus rentable du terrain, laquelle ne pouvait avoir lieu tant que l'édifice était en place. De plus, la High Court of Australia a conclu de la même façon que nous dans l'affaire *Federal Commissioner of Taxation v. Broken Hill Pty Co Ltd*, [1968] HCA 16 (paragraphe 24 et 26 du jugement du juge Kitto) en interprétant le paragraphe 51(1) de l'Income Tax Assessment Act 1936, formulé d'une manière similaire aux articles 128 et 129 de la LI. Il est à noter que nos cours de justice réfèrent parfois, par analogie et lorsqu'il s'agit d'interpréter des dispositions fiscales similaires, aux jugements des tribunaux du Commonwealth. Le juge Bowman indiquait d'ailleurs, dans l'affaire *BP Canada Energy Resources Co v. R.*, [2002] D.T.C. 2110 (CCI), au paragraphe 48, qu'il peut être utile de référer, par analogie, aux jugements des tribunaux anglais en matière fiscale, tout en accordant la priorité à la jurisprudence canadienne en cas de divergence.

---

La démolition d'une immobilisation constitue, aux fins fiscales, une aliénation pour un produit d'aliénation nul<sup>4</sup>. Cela fait en sorte que les dépenses de décontamination et de démolition ne peuvent augmenter la perte finale pouvant résulter, le cas échéant<sup>5</sup>, de l'aliénation, bien que constituant des dépenses engagées aux fins de l'aliénation de l'édifice<sup>6</sup>. Cela dit, nous considérons que ces dépenses devraient plutôt être ajoutées au prix de base rajusté du terrain du contribuable, car le potentiel de service de ce dernier a été accru par la démolition de l'édifice<sup>7</sup>.

Par ailleurs, nous sommes d'avis que les articles 93.1 et 93.3 de la LI s'appliquent pour réduire de moitié la perte finale qui a pu résulter de l'aliénation de l'édifice<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> *R. c. Cie immobilière BCN Ltée*, [1979] 1 R.C.S. 865, pages 876 et 878; ARC, Interprétation technique 2007-0222251E5, « Perte finale sur un immeuble démoli », 25 juillet 2007.

<sup>5</sup> Si le bâtiment est le seul bien de la catégorie d'amortissement, ce qui est le cas s'il a un coût en capital de 50 000 \$ ou plus et a été acquis depuis 1972 : article 130R159 du Règlement sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3, r. 1).

<sup>6</sup> En effet, c'est le produit de l'aliénation du bien amortissable réduit des dépenses faites ou engagées aux fins de l'aliénation qui est considéré pour établir les conséquences fiscales résultant de l'aliénation d'un tel bien : paragraphe *c* du 2<sup>e</sup> alinéa du paragraphe *f* de l'article 93 de la LI. Le résultat ne peut être négatif.

<sup>7</sup> Revenu Québec, bulletin d'interprétation IMP. 128-4/R3, « Dépenses courantes et dépenses en capital relatives à une immobilisation », 29 décembre 2011, aux paragraphes 10 et 17.

<sup>8</sup> *9136-6872 Québec Inc c. R.*, [2010] CCI 91; ARC, Interprétation technique 2000-0009605, « Démolition d'un immeuble », 11 mai 2000; ARC, Interprétation technique 2007-0222251E5, « Perte finale sur un immeuble démoli », 25 juillet 2007.