



Québec, le 2 juin 2017

Objet : Syndicat de copropriétaires – Revenus de location et
maintien du statut d'organisme exonéré d'impôt
N/Réf. : 17-036658-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande ***** concernant le maintien du statut d'organisme exonéré d'impôt d'un syndicat de copropriétaires aux fins de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI ».

Essentiellement, les faits que vous nous avez soumis sont les suivants.

Un syndicat de copropriétaires, constitué selon le Code civil du Québec, ci-après désigné « CCQ », loue des espaces sur le toit de l'immeuble détenu en copropriété à ***** (Société A) et à ***** (Société B) *****.

Les revenus de location ne sont pas distribués aux copropriétaires. Ils restent dans les mains du syndicat de copropriétaires et l'argent est utilisé pour l'entretien de l'immeuble. De plus, les locataires (Société A et Société B) remboursent au syndicat de copropriétaires l'électricité utilisée *****. Des compteurs distincts sont installés *****.

Depuis quelques années, les revenus de location ont augmenté. Le total des revenus de location ont été de ***** \$ pour l'année d'imposition 2015 et de ***** \$ pour l'année d'imposition 2016. Quant aux remboursements en électricité, ils ont été de ***** \$ pour l'année d'imposition 2015 et de ***** \$ pour l'année d'imposition 2016.

Les ***** copropriétaires versent leur part au fonds de prévoyance ainsi que leur part pour l'entretien courant de l'immeuble. À la suite de notre conversation ***** , nous comprenons que les revenus de location sont pris en compte lors de la détermination des montants payables par les copropriétaires. La seule autre source de revenu du syndicat en 2016 était un revenu d'intérêts sur des placements de l'ordre de ***** \$.

La presque totalité des entrées de fonds est utilisée pour combler les besoins de fonds nécessaires à la gestion et à l'entretien de l'immeuble. De plus, le fonds de prévoyance est raisonnable considérant notamment les travaux de réfection du toit de l'immeuble à venir.

QUESTION 1

Est-ce que le fait que le syndicat de copropriétaires gagne des revenus de location d'environ ***** \$ par année remet en question son statut d'organisme exonéré d'impôt aux fins de la LI?

RÉPONSE 1

Un syndicat de copropriétaires peut être exonéré d'impôt dans la mesure où il respecte les conditions énoncées aux articles 986 et 996 de la LI. Ainsi, il doit être formé et géré exclusivement dans un but non lucratif. En effet, le syndicat doit non seulement être formé uniquement pour des buts non lucratifs, mais il doit aussi être géré dans les faits conformément à ces buts pendant l'année pour laquelle il demande l'exonération. De plus, aucune partie de son revenu ne peut être payable à l'un des copropriétaires, ni autrement mise à la disposition personnelle de l'un d'eux.

En raison de son objet, qui est décrit à l'article 1039 du CCQ¹, un syndicat de copropriétaires est généralement considéré comme ayant été formé exclusivement à des fins non lucratives². Toutefois, c'est l'examen de chaque cas qui révélera si un syndicat de copropriétaires a aussi un autre but qui serait un but lucratif, ce qui entraînerait son exclusion au titre d'organisme sans but lucratif. Cette détermination doit faire l'objet d'une analyse à la fin de chaque année d'imposition visée.

¹ Selon l'article 1039 du CCQ, le syndicat de copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

² Revenu Québec, Bulletin d'interprétation IMP. 996-3/R1, « Syndicat de copropriétaires » (29 juin 2006), paragraphe 8.

Le syndicat de copropriétaires peut gagner des revenus en raison des contributions des membres. En effet, l'article 1071 du CCQ prévoit la constitution par le syndicat d'un fonds de prévoyance affecté uniquement aux réparations majeures et au coût de remplacement des parties communes. L'article 1072 du CCQ prévoit la fixation des contributions des copropriétaires³. Ces derniers contribuent au fonds de prévoyance qui est la propriété du syndicat, ainsi qu'aux charges communes découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble⁴.

À cet égard, l'usage par le syndicat des contributions des copropriétaires, aux fins prévues aux articles 1071 et 1072 du CCQ, ne constitue généralement pas une distribution aux copropriétaires ni une mise à leur disposition personnelle de ses revenus. Cependant, les dépenses payées avec l'argent du fonds ainsi que les montants accumulés dans ce dernier doivent être raisonnables dans les circonstances. Si les sommes accumulées dans le fonds de prévoyance en venaient qu'à dépasser les ressources dont le syndicat a raisonnablement besoin pour exercer ses fins, la réalisation de profit deviendrait l'un des buts de l'exploitation du syndicat, ce qui entraînerait son exclusion à titre d'organisme à but non lucratif.

Quant à la question de savoir si le syndicat de copropriétaires a un autre but de nature lucrative, le paragraphe 11 du bulletin d'interprétation IMP. 996-2 *Organismes sans but lucratif*⁵ énumère certains critères indiquant qu'une activité constitue un commerce ou une entreprise, ce qui ferait en sorte que l'organisme n'exerce pas uniquement des activités non lucratives :

- a) les biens et services de l'organisme ne sont pas réservés exclusivement aux membres et à leurs invités;
- b) l'organisme fonctionne sur une base lucrative plutôt que selon une formule de recouvrement de fonds; ou
- c) l'organisme est en concurrence avec des entités imposables qui exercent le même genre de commerce.

³ L'article 1072 du CCQ prévoit que le conseil d'administration du syndicat fixe, annuellement, la contribution des copropriétaires aux charges communes, après avoir déterminé les sommes nécessaires pour faire face aux charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble et les sommes à verser au fonds de prévoyance.

⁴ L'article 1064 du CCQ prévoit que chacun des copropriétaires contribue, en proportion de la valeur relative de sa fraction, aux charges résultant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble, ainsi qu'au fonds de prévoyance.

⁵ Revenu Québec, Bulletin d'interprétation IMP. 996-2, « Organismes sans but lucratif » (31 octobre 1991), paragraphes 13 à 15.

Ainsi, pour maintenir son statut d'association sans but lucratif, le syndicat de copropriétaires ne doit pas entreprendre d'activités dont l'objet poursuivi est de nature lucrative. Au plan fiscal, tout est donc affaire de vocation et la poursuite du profit ne peut être une considération même marginale pour pouvoir prétendre être géré exclusivement dans un but non lucratif.

Par ailleurs, la jurisprudence fiscale reconnaît que la réalisation de profit intentionnelle ne met pas à risque l'exonération si le profit est réalisé de manière accessoire et s'il provient d'activités directement attribuables ou reliées à la poursuite des buts non lucratifs⁶. Il s'agit d'une question de fait que de déterminer si la réalisation de profit est accessoire ou non aux buts non lucratifs.

Dans le présent cas, les revenus de location proviennent de tiers non membres du syndicat et les montants exigés pour la location d'espace dépassent les coûts engendrés par le syndicat, ce qui lui permet de générer intentionnellement des profits d'année en année. De plus, le profit réalisé avec les activités de location est pris en compte lors de la détermination du montant de la contribution des copropriétaires, ce qui permet de réduire leurs participations aux charges communes. Enfin, les activités de location d'espace ne sont pas en lien avec l'objet non lucratif poursuivi par le syndicat.

Considérant l'ensemble de ces faits, nous sommes d'avis que les revenus de location d'espace sur le toit de l'immeuble ne peuvent être considérés comme accessoires à la poursuite de l'objet sans but lucratif du syndicat de copropriétaires qui est la gestion et l'entretien de l'immeuble. Le syndicat devrait donc être vu comme ayant un autre but qui est un but lucratif⁷.

⁶ Voir la décision *L.I.U.N.A. Local 527 Members Training Trust Fund v. The Queen*, 92 DTC 2365, où l'on mentionne à l'égard des revenus d'intérêts tirés des réserves d'un Fonds constitué pour exercer des activités non lucratives : « La réalisation d'un revenu en intérêts était simplement accessoire à l'unique objet de l'exploitation du Fonds, soit la formation des membres du syndicat. Il s'agissait d'un moyen pour en arriver à une fin et non d'une fin en soi. ». Voir aussi la décision *Gull Bay Development Corporation v. HMQ*, 84 DTC 6040, où la Cour fédérale (division de première instance) a statué pour le maintien du statut d'OSBL de l'organisme, puisque les profits résultant d'activités d'exploitation forestière étaient accessoires par rapport aux principaux objectifs non lucratifs de l'organisation.

⁷ Voir l'interprétation fédérale 2009-0348621E5, « Condominium corporations and 149(1)(l) », December 15, 2009 à laquelle nous souscrivons : « *A condominium corporation cannot intentionally charge fees in excess of costs; to do so is operating with a profit purpose. Thus, a condominium corporation that intentionally rents out a suite for an amount higher than the expected cost of maintaining and operating that suite does not qualify for the exemption provided by paragraph 149(1)(l) of the Act. This position applies equally to all activities a condominium corporation might choose to undertake, such as the operation of a parking lot, laundry facilities or a fitness/health centre.* ». Voir aussi l'interprétation fédérale 2012-0468581E5 « Condo corp sale or rental of caretaker suite », 12 août 2013.

De plus, en réduisant les participations des copropriétaires en fonction des profits découlant de l'activité de location à but lucratif, nous considérons, à l'instar de la position de l'Agence du revenu du Canada, que le syndicat des copropriétaires met une partie de ses revenus de location au profit personnel de ses membres en sortant ces revenus de son patrimoine pour les mettre à la disposition personnelle des copropriétaires⁸.

Par conséquent, nous sommes d'avis que le syndicat de copropriétaires ne respecterait pas les conditions énoncées aux articles 986 et 996 de la LI pour conserver son statut d'organisme sans but lucratif pour les années visées par la demande, soit les années d'imposition 2015 et 2016.

QUESTION 2

Le syndicat de copropriétaires doit-il produire un autre formulaire que la « Déclaration de revenus et de renseignements des sociétés sans but lucratif » (CO-17.SP)?

RÉPONSE 2

Un syndicat de copropriétaires ayant un établissement au Québec doit transmettre une déclaration fiscale pour chacune de ses années d'imposition en vertu du paragraphe 1 de l'article 1000 de la LI. Il doit la transmettre dans les six mois suivant la fin de l'année d'imposition, tel que prévu au sous-paragraphe *a* du paragraphe 2 de l'article 1000 de la LI, et ce, même s'il est considéré comme un organisme sans but lucratif exonéré d'impôt aux fins de la LI, et, s'il ne l'est pas, même s'il n'a pas d'impôt à payer pour cette année d'imposition.

⁸ *Supra* note 7 : « [...] when a condominium corporation reduces members' fees as a consequence of intentionally charging rent in excess of expected costs, this would generally be considered to be making the income of the condominium corporation available for the personal benefit of its members. ».

Voir également l'interprétation fédérale 2010-0357831E5, « Condominium corporations and 149(1)(l) », June 25, 2010 : « The CRA is particularly concerned about income being available for the benefit of members in situations where income is derived from outside (non-member) sources, other than basic investment income earned on (1) contributed amounts (or fees) from members that are earmarked for a particular capital project, or (2) reasonable operating reserves derived from member fees or incidental, generally unanticipated, income. Reasonable operating reserves generally refer to reserves maintained to meet existing, but conditional liabilities.

In the situation described in your previous letter, it appears that members of the condominium corporation will benefit, either directly or indirectly, from income earned by the corporation from an outside source. We note that condominium owners are already in an advantageous situation, compared to home-owners, with respect to the taxation of investment income on savings toward capital projects. ».

- 6 -

Par ailleurs, l'article 997.1 de la LI prévoit entre autres qu'une société exploitée exclusivement dans un but non lucratif au sens de l'article 996 de la LI doit, dans les six mois qui suivent la fin de chacun de ses exercices financiers, transmettre au ministre du Revenu une déclaration de renseignements au moyen du formulaire TP-997.1 « Déclaration de renseignements des entités exonérées d'impôt », si l'une des circonstances décrites à cet article s'est présentée.

Les sociétés sans but lucratif exonérées d'impôt ont la possibilité de remplir le formulaire CO-17.SP. Ce formulaire permet notamment à ces sociétés de remplir simultanément ses obligations de produire une déclaration de revenus et une déclaration de renseignements en tant que société exonérée d'impôt sur le revenu.

Vous comprendrez que, compte tenu de la position énoncée en réponse à la première question, le syndicat de copropriétaire devra produire le formulaire CO-17 « Déclaration de revenus des sociétés ». De plus, le syndicat de copropriétaire devra appliquer les règles prévues à l'article 999.1 de la LI qui s'appliquent notamment à une société qui cesse d'être exonérée d'impôt.

En terminant, veuillez noter que les réponses aux questions relatives aux taxes à la consommation qui apparaissaient dans votre demande vous seront acheminées sous pli séparé.

Espérant le tout à votre satisfaction, nous vous prions d'accepter, *****, nos salutations distinguées.

Direction de l'interprétation relative aux entreprises