



Québec, le 22 juin 2017

Objet : Dépenses de nature courante ou de nature capital
à l'égard d'immeubles locatifs
N/Réf. : 17-036661-001

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation ***** concernant le traitement fiscal applicable à des dépenses engagées à l'égard de deux immeubles locatifs aux fins de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI ».

FAITS

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

- En *****, vous avez fait l'acquisition de deux unités d'habitation en copropriété (condos) situées *****. Ces propriétés sont louées depuis ce temps.
- ***** (Syndicat), qui vous représente, a retenu les services de ***** (Société) afin d'effectuer une expertise visant à déterminer le potentiel de gonflement sulfatique des granulats utilisés dans le béton ayant servi à la construction des fondations de l'immeuble à condominiums situé ***** , érigé au cours de l'année *****.
- En ***** , Société déposait son rapport d'expertise qui concluait que la dalle sur sol de l'immeuble, la dalle sur sol du garage ainsi que la galerie extérieure étaient atteintes d'une problématique de gonflement sulfatique liée à la présence de pyrrhotite dans les granulats et que, dans ces circonstances, l'intégrité de celles-ci était affectée. Recommandation était faite de procéder à la démolition des éléments de béton et à leur reconstruction.

- Le procès-verbal de l'assemblée spéciale du Syndicat ***** fait état de la décision suivante :

« 3. Actions à entreprendre

Après discussion et même si tous sont affectés par cette [sic] état de situation, la grande majorité des copropriétaires est d'avis de faire faire ces travaux pour la dalle de béton de l'immeuble et les perrons, mais pas pour les garages, dans le but de redonner à notre bien commun et à chacun de nos condos leur évaluation réelle. ».

- Nous avons par ailleurs pris connaissance du passage suivant de ce même procès-verbal :

« Post scriptum, pour votre information

*****, nous avons rencontré le comité de projet *****, qui s'est montré tout à fait disposé à partager avec nous l'expertise qu'ils ont déjà développée puisque leurs travaux commenceront *****. Ils ont retenu les services de deux firmes, une pour lever leur immeuble et refaire le béton et l'autre, pour l'aspect construction en lien avec les condos du premier niveau. La technique qu'ils ont retenue est de lever le bâtiment en entier puis de le redéposer à 8 pouces plus haut que sa position actuelle (donc 8 pouces plus haut que le sol), sur des fondations d'un [sic] hauteur de 5 pieds qui accompagneront la nouvelle dalle de ciment. Nous n'avons pas de fondations présentement. Ces fondations seront déposées à 5 pieds dans le sol sur une dalle « footing » de 30 pouces de large. Leur immeuble sera donc plus haut que le niveau du sol et nettement plus solide qu'actuellement.

Ils nous ont de plus fait part de leurs suggestions pour les démarches à suivre. Le montant qu'ils ont demandé à chacun des copropriétaires, incluant le coût total des travaux et la relocalisation des résidents du 1^{er}, est de *****, pour un coût global de *****. ».

[Les soulignements sont de nous]

- À notre demande, vous nous avez transmis le détail des travaux qui ont été effectués par ***** en *****. Ainsi, apparaît dans le document daté du ***** portant le titre « Proposition de contrat » et ayant pour objet « Levage de bâtisse et remplacement de la fondation affectée par la pyrrhotite pour la résidence sise au ***** », un engagement à exécuter les travaux suivants :

« LES TRAVAUX INCLUENT LIMITATIVEMENT :

- Plan d'atelier, si nécessaire, pour l'obtention des permis, comprenant les dimensions de la nouvelle fondation et incluant une certification de conformité des travaux;
- Soulèvement et abaissement de la bâtisse;
- Démolition des balcons et trottoirs de béton à l'intérieur de 4m, au pourtour de la fondation;
- Excavation autour de la fondation;
- Chargement et entreposage du matériau de déblai;
- Démolition et évacuation de l'ancienne fondation;
- Coulage de la nouvelle fondation avec armature;
 1. Semelle 10" × 30", béton 20 Mpa à 28 jours avec deux barres d'armature
 2. Murs 8" d'épaisseur par environ 72" de hauteur, béton 20 Mpa à 28 jours sans crépi avec deux barres d'armature au centre
 3. Pompe pour la coulée du béton
 4. Dalle de plancher, béton 32 Mpa à 28 jours, d'une épaisseur de 4" sans treilli [*sic*], fini à la truelle d'acier
- Application d'un enduit hydrofuge pour imperméabiliser la fondation;
- Installation d'un isolant de type 4, de 2 pouces, à l'intérieur de la fondation;
- Installation d'une membrane autocollante Blue skin pour protéger le joint entre la structure de bois et la fondation, ainsi qu'un isolant rigide de 1 pouce;
- Pierre ¾ net certifiée db, au besoin;
- Fourniture et installation d'une membrane isofoil double bulles sous la dalle de plancher du rez-de-chaussée;
- Fourniture et installation d'un joint isolant entre la fondation et la structure;
- Ancrer le bâtiment à la nouvelle fondation;
- Plomberie sous-dalle;
- Remblai de la fondation avec le matériau entreposé lors de l'excavation;
- Réparation de l'acrylique au pourtour bas de la structure ou [*sic*] les poutres auront été insérées;
- Coffrer et couler les trottoirs et balcons de béton (béton 32 Mpa à 28 jours) qui auraient été démolis en début de travaux;
- Ajouter du matériau de remblai à l'intérieur de la fondation afin de refaire le plancher environ 10 pouces plus haut que le niveau original;
- Un terrassement de top soil et tourbe sera fait aux endroits endommagés par les travaux; ».

- Vous nous soumettez que le coût des travaux relatifs à l'immeuble s'est élevé à ***** \$, soit ***** \$ par condo.
- Enfin, vous nous avez précisé ***** que :
 - le prix d'achat de chacun des condos est de ***** \$;
 - l'évaluation municipale ***** des condos est de ***** \$ pour l'un et de ***** \$ pour l'autre;
 - jusqu'à maintenant, vous n'avez pas réclamé d'amortissement du coût en capital relativement à vos condos;
 - aucune des déclarations fiscales que vous avez produites à ce jour ne reflète ou ne prend en compte, sous forme d'amortissement du coût en capital ou de dépenses, le coût, pour vous, des travaux dont il est ici question.

QUESTION

Les dépenses que vous avez engagées à l'égard de vos condos, pour que soient réalisés les travaux mentionnés ci-dessus, sont-elles de nature courante ou de nature capital?

OPINION

La détermination de la nature d'une dépense, à savoir s'il s'agit d'une dépense en capital ou d'une dépense courante, doit être effectuée en tenant compte de l'ensemble des faits et des circonstances particulières de chaque cas.

Généralement, une dépense engagée pour effectuer une réparation ou pour faire l'entretien d'une immobilisation est considérée comme une dépense courante et est admise en déduction dans le calcul du revenu d'entreprise ou de biens du contribuable pour l'année d'imposition au cours de laquelle elle a été engagée. Sa prise en compte peut conduire à la création d'une perte autre qu'en capital reportable à l'encontre du revenu d'autres années d'imposition.

Par contre, une dépense engagée dans le but de faire l'acquisition d'une immobilisation, d'y faire un ajout ou d'y apporter une amélioration est considérée comme une dépense en capital et n'est pas admise en déduction dans le calcul du revenu. Cette dépense doit plutôt être ajoutée au coût en capital du bien et peut donner droit à une déduction pour amortissement pour la partie ou le montant prescrit du coût en capital du bien.

Plusieurs éléments doivent être considérés pour procéder à cet arbitrage et déterminer le traitement fiscal applicable pour une dépense donnée. Aucun d'eux n'est prédominant, décisif ou infaillible.

Le bulletin d'interprétation IMP. 128-4/R3 intitulé « Dépenses courantes et dépenses en capital relatives à une immobilisation » et daté du 29 décembre 2011 (« bulletin ») fait état de ces éléments.

Il en ressort, essentiellement, que pour déterminer si une dépense est engagée pour réparer ou entretenir (maintenir en bon état) une immobilisation ou si elle vise plutôt à l'améliorer (rendre meilleure, augmenter sa valeur), il faut comparer son état juste après la dépense par rapport à son état antérieur à ce moment pour déterminer s'il y a eu un accroissement de son potentiel de service, c'est-à-dire un accroissement de son aptitude à procurer des avantages futurs. En d'autres mots, il faut se demander si l'immobilisation qui existe après les travaux est de nature différente de celle qui existait antérieurement du point de vue de son propriétaire.

À cet égard, une dépense constitue habituellement une dépense en capital non déductible si elle a pour effet :

- d'accroître la capacité de production physique ou de service de l'immobilisation;
- de réduire les frais d'exploitation de l'immobilisation;
- de prolonger la durée de vie ou la durée de vie utile de l'immobilisation;
- d'augmenter la juste valeur marchande de l'immobilisation ou son évaluation municipale;
- de remplacer une immobilisation usée, disparue, épuisée ou désuète;
- de créer une nouvelle immobilisation.

Dans le cas qui nous occupe, il pourrait être avancé, malgré le coût important que cela implique (voir le paragraphe 23 du bulletin), que le simple remplacement des balcons de béton et de la dalle sur sol de l'immeuble constitue une réparation visant le maintien en bon état de vos immeubles locatifs et qu'en conséquence, les montants engagés pour leur restauration devraient être admis à titre de dépense de nature courante.

Toutefois, certains éléments de fait mentionnés précédemment laissent entendre que des ajouts ont été apportés à la structure à réhabiliter. Vous comprendrez qu'à la seule lumière des informations que vous nous avez transmises, nous ne pouvons juger, au plan technique ou fonctionnel, si ces ajouts ont fait apparaître un nouveau bien ou ont contribué à ce qu'il puisse être conclu

- 6 -

que l'immobilisation qui existe après les travaux est de nature différente de celle qui existait antérieurement¹. Si tel était le cas, les dépenses que vous avez engagées seraient de nature capital et leur montant s'ajouterait au coût en capital de vos immeubles locatifs.

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

Direction de l'interprétation relative
aux entreprises

¹ Voir les paragraphes 20, 21, 22 et 28 du bulletin.