



**DESTINATAIRES :** \*\*\*\*\*

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

**DATE :** LE 2 JUIN 2017

**OBJET :** **DONATION D'UN IMMEUBLE AVEC DROIT D'USAGE**  
**N/RÉF : 17-036838-001**

---

La présente est pour faire suite à votre demande \*\*\*\*\* dans laquelle vous nous demandez notre opinion concernant l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard de la donation d'un immeuble lorsque le donateur s'est réservé un droit d'usage qui fait subséquemment l'objet d'une aliénation en faveur du donataire.

## FAITS

Vous nous exposez les faits suivants :

- En 20X1, un particulier donne à son fils un immeuble ayant deux logements distincts, en conservant un droit d'usage lui permettant d'occuper, sa vie durant, un des deux logements.
- Le donateur se réserve également le droit d'utiliser en exclusivité la pièce située dans l'autre logement<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Compte tenu des informations qui nous ont été fournies, nous avons pris l'hypothèse que le donateur n'avait pas exercé ce droit au moment du délaissement de son droit d'usage et que, par conséquent, aucun droit d'usage n'avait été établi à l'égard du second logement.

- 
- Dans l'acte de donation, il est précisé que le donateur aura la liberté d'aller demeurer ailleurs si telle est sa volonté, et qu'il pourra réclamer du donataire le paiement immédiat d'une somme correspondant à un logement semblable à celui que le donateur occupe présentement, en prenant en considération le nombre d'années probables que le donateur aura besoin de cet autre logement.
  - En 20X6, le donataire verse au donateur un montant de \*\*\*\*\* \$ en contrepartie du délaissement de son droit d'usage.

### **Interprétation demandée**

Vous désirez connaître les impacts fiscaux résultant du versement, par le donataire, de la somme de \*\*\*\*\* \$ au donateur.

### **Interprétation donnée**

Selon l'article 7.9 de la LI, un droit d'usage est réputé une fiducie et le bien sur lequel porte le droit est réputé avoir été transféré à la fiducie et être détenu en fiducie et non autrement. De plus, le paragraphe *a* de l'article 7.11 de la LI prévoit qu'une personne qui a un droit, immédiat ou futur, conditionnel ou non, de recevoir la totalité ou une partie du revenu ou du capital à l'égard d'un bien visé à l'article 7.9 de la LI, est réputée avoir un droit à titre bénéficiaire dans la fiducie visée à cet article.

Dans le cas présent, au moment de la donation, le père conserve un droit d'usage dans un des logements de l'immeuble. Il est donc considéré comme bénéficiaire du revenu de la fiducie réputée. Le coût de cette participation au revenu de la fiducie est réputé nul en vertu de l'article 665.1 de la LI. En ce qui concerne le fils, il est considéré comme étant bénéficiaire du capital de la fiducie réputée. Le coût de cette participation au capital de la fiducie est réputé nul en vertu de l'article 687 de la LI.

En vertu du sous-paragraphe ii du paragraphe *b* de l'article 7.9 de la LI, lorsque le droit d'usage est créé par un acte de donation entre vifs, le bien est réputé avoir été transféré à la fiducie, au moment où il est devenu pour la première fois sujet au droit d'usage, par la personne ayant consenti le droit d'usage. Dans le cas présent, puisqu'il existe un lien de dépendance entre le père et la fiducie réputée en vertu du paragraphe *b* de l'article 18 de la LI, l'article 422 de la LI s'applique et le logement sur lequel porte le droit d'usage est réputé avoir été transféré à la fiducie pour un produit d'aliénation égal à la juste valeur marchande (JVM) du logement au moment de la donation en 20X1, tandis que la fiducie est réputée avoir acquis le logement pour un montant correspondant à cette JVM.

---

La renonciation au droit d'usage détenu par le particulier en contrepartie d'un montant de \*\*\*\*\* \$ se traduit par l'aliénation de sa participation au revenu de la fiducie réputée en faveur de son fils. Selon le premier alinéa de l'article 684 de la LI, le particulier doit inclure, dans le calcul de son revenu pour l'année 20X6, le montant correspondant au produit d'aliénation de sa participation au revenu, soit \*\*\*\*\* \$. Le second alinéa de l'article 684 de la LI précise en effet que l'aliénation d'une participation au revenu d'une fiducie est réputée ne donner lieu à aucun gain en capital ou perte en capital pour le contribuable.

Lorsque le fils acquiert la participation au revenu de la fiducie réputée, il y a extinction de la fiducie réputée. En effet, les articles 1162 et 1176 du Code civil du Québec prévoient l'extinction du droit d'usage par la réunion des qualités d'usager et de nu-propiétaire dans la même personne. Ainsi, le logement de l'immeuble est considéré avoir été distribué au fils par la fiducie réputée à titre de contrepartie totale de sa participation au capital de la fiducie réputée. Le paragraphe *a* du premier alinéa de l'article 688 de la LI prévoit que lorsqu'un bien est attribué par une fiducie personnelle à un bénéficiaire en contrepartie de l'aliénation de sa participation au capital de la fiducie, cette dernière est réputée aliéner ce bien et en recevoir un produit d'aliénation égal à son coût indiqué pour elle immédiatement avant ce moment<sup>2</sup>. La fiducie ne réalise aucun gain ou perte en capital à la suite de cette attribution de bien.

Le paragraphe *c* du premier alinéa de l'article 688 de la LI prévoit également que lorsqu'un bien est attribué par une fiducie personnelle à un bénéficiaire en contrepartie de l'aliénation de sa participation au capital de la fiducie, le bénéficiaire est réputé recevoir, comme produit d'aliénation de sa participation, un montant généralement égal au coût indiqué de ce bien pour la fiducie immédiatement avant ce moment. Le bénéficiaire est également réputé acquérir ce bien à un coût égal à ce même coût indiqué par l'application du paragraphe *b* du premier alinéa de l'article 688 de la LI<sup>3</sup>.

Dans le cas présent, le coût indiqué du bien attribué par la fiducie réputée correspond à la JVM du logement au moment de la donation en 20X1. Pour ce qui est du prix de base rajusté de la participation (PBR)<sup>4</sup> du fils, le premier alinéa de l'article 686 de la LI prévoit, pour les fins du calcul du gain en capital imposable d'un contribuable provenant de l'aliénation de sa participation, que le PBR correspond au plus élevé de deux montants. Dans la présente situation, le plus élevé de ces montants est égal au coût indiqué du bien attribué par la fiducie. Par conséquent, aucun gain ou perte en capital ne résultera de l'aliénation de sa participation au capital.

---

<sup>2</sup> Si le bien se qualifie à titre de résidence principale et que l'article 688.0.1 de la LI reçoit application, le produit d'aliénation correspond à la JVM du bien.

<sup>3</sup> Si le bien se qualifie à titre de résidence principale et que l'article 688.0.1 de la LI reçoit application, le coût du bien correspond à la JVM du bien.

<sup>4</sup> Voir l'article 690 de la LI.

---

En ce qui concerne la somme de \*\*\*\*\* \$ versée par le fils à son père, celle-ci pourra être ajoutée au coût du logement. En effet, cette somme a été versée afin de « parfaire » le titre de propriété du logement pour le fils<sup>5</sup>. Par conséquent, ce paiement a été encouru en relation directe avec l'acquisition du logement et doit donc être ajouté au coût du logement.

Par ailleurs, l'article 688.0.1 de la LI prévoit que lorsqu'une fiducie distribue un bien à un bénéficiaire, que ce bien serait, si la fiducie l'avait désigné ainsi, une résidence principale de la fiducie, et que la fiducie fait un choix valide en vertu du paragraphe 2.01 de l'article 107 de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C. (1985), c. 1 (5<sup>e</sup> suppl.)), ci-après désignée « LIR », à l'égard de la distribution du bien, les règles suivantes s'appliquent :

- a) la fiducie est réputée avoir aliéné le bien immédiatement avant le moment qui est immédiatement avant le moment de la distribution pour un produit de l'aliénation égal à la juste valeur marchande du bien au moment de la distribution;
- b) la fiducie est réputée avoir acquis de nouveau le bien au moment qui est immédiatement avant le moment de la distribution à un coût égal à cette juste valeur marchande.

Selon l'article 274.0.1 de la LI, un logement peut représenter une résidence principale pour une fiducie personnelle lorsque le logement dont elle est propriétaire est normalement habité par un bénéficiaire désigné de la fiducie<sup>6</sup>. Dans le cas présent, le père est un bénéficiaire désigné puisqu'il possède un droit de bénéficiaire dans la fiducie et habitait normalement le logement. Ainsi, puisque ce logement représente une résidence principale pour la fiducie réputée, il lui est possible de faire un choix à l'égard de la distribution du bien au bénéficiaire, lui permettant de générer un gain en capital exempté réalisé sur la plus-value attribuable au logement que le particulier habitait et acquise durant la période de détention du logement par la fiducie réputée.

Si la fiducie fait le choix prévu au paragraphe 2.01 de l'article 107 de la LIR, elle doit joindre une copie de ce choix, accompagné du formulaire TP-274.F « Désignation d'un bien comme résidence principale d'une fiducie personnelle », à sa déclaration de revenus (TP-646) pour l'année d'imposition au cours de laquelle le bien a été transféré au

---

<sup>5</sup> Le coût d'un bien peut inclure les frais juridiques, les commissions, les frais de courtage et toute autre dépense ayant été encourue en relation directe avec l'acquisition de ce bien.

<sup>6</sup> Selon les informations qui nous ont été fournies, l'attribution de l'immeuble a eu lieu en 20X6. Par conséquent, les critères d'admissibilité supplémentaires pour qu'une fiducie puisse avoir le droit de désigner un bien comme une résidence principale et qui sont applicables à compter de l'année d'imposition 2017 n'ont pas été pris en considération.

\*\*\*\*\*

- 5 -

---

bénéficiaire. De cette façon, le fils se retrouvera propriétaire de l'immeuble dont le PBR sera, pour une partie, réputé égal à la JVM du logement de l'immeuble immédiatement avant le moment de sa distribution au fils par la fiducie réputée en 20X6 et, pour l'autre partie du PBR relatif au reste de l'immeuble, égal à la JVM de cette partie de l'immeuble au moment de la donation en 20X1 tel que le prévoit l'article 422 de la LI.

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