



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

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

**DATE** : LE 30 AVRIL 2019

**OBJET** : **REVENU LOCATIF – IMMEUBLE DÉTENU DANS UN PROJET  
COMPORTANT UN RISQUE OU UNE AFFAIRE DE CARACTÈRE  
COMMERCIAL**  
**N/RÉF. : 17-039610-001**

---

La présente est pour faire suite à votre demande que vous nous avez transmise concernant l'objet mentionné ci-dessus.

## **I. Mise en contexte**

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

- Un contribuable acquiert un immeuble et très peu de temps après son acquisition, il le met en vente.
- Le contribuable effectue des travaux en vue d'augmenter la juste valeur marchande de l'immeuble.
- Le contribuable obtient un financement à court terme (un prêt hypothécaire ouvert).
- Le contribuable ne travaille pas dans le domaine de l'immobilier et n'a aucune connaissance particulière dans ce domaine.
- Il s'agit d'une transaction isolée. Le contribuable n'a pas fait d'autres transactions de cette nature précédemment.

- 
- L'immeuble n'a pas été utilisé à des fins personnelles ou à titre de résidence principale ou secondaire par le contribuable.
  - Pendant la détention de l'immeuble par le contribuable, l'immeuble est loué à un prix équivalent à sa juste valeur locative.
  - Pendant la période de détention de l'immeuble, le contribuable a encouru diverses dépenses (ex. impôts fonciers, assurances, électricité, intérêts, entretien et réparation).
  - Vous êtes d'opinion que le contribuable a acquis l'immeuble dans le cadre d'une entreprise représentant un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial, ci-après désigné « PCRACC ».

## II. Question

Selon les faits soumis, est-ce que le revenu généré par la location d'un immeuble acquis dans le cadre d'un PCRACC constitue une source de revenu distincte de ce PCRACC?

## III. Interprétation

La détermination de la présence d'un PCRACC pour une transaction particulière constitue une question de fait propre à chaque dossier qui doit être analysée en fonction de l'ensemble des circonstances, lesquels sont laissés à votre appréciation. En l'espèce, les faits au dossier ne nous permettent pas de répondre avec certitude à cette question. Toutefois, compte tenu la nature de votre interrogation, nous pouvons néanmoins émettre des commentaires généraux en prenant pour acquis qu'il s'agit effectivement d'un PCRACC<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Bien qu'un PCRACC ne soit pas défini par la loi, il a été commenté maintes fois et circonscrit par les tribunaux ainsi que par Revenu Québec. Voir notamment *Canada Safeway Ltd. c. La Reine*, [2008] 2 C.T.C. 149 (C.A.F.), par. 40 et suivants; *Friesen c. Canada*, [1995] 3 R.C.S. 103; *Happy Valley Farms Ltd. v. The Queen*, 86 DTC 6421 (Cour fédérale, division de première instance); Revenu Québec, Lettre d'interprétation 15-025350-001, « Contrat de location ou de vente – Projet comportant un risque ou affaire à caractère commercial », 10 novembre 2015; Revenu Québec, Lettre d'interprétation 13-016637-001, « Revenu d'entreprise – Gain en capital », 6 janvier 2014; Revenu Québec, Lettre d'interprétation 10-010545-001, « Revenu d'entreprise – Gain en capital », 31 mai 2011.

---

La définition d'« entreprise » prévue à l'article 1 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », inclut notamment un PCRACC. Ainsi, une transaction portant sur un seul immeuble peut donner lieu à un revenu d'entreprise s'il peut être démontré qu'il s'agit d'un PCRACC. L'immeuble visé est alors, conformément à l'article 1 de la LI, un bien en inventaire<sup>2</sup>.

Comme l'immeuble est un bien en inventaire provenant d'une entreprise qui est un PCRACC, il doit être évalué à son coût d'acquisition pour le contribuable conformément à l'article 83.0.1 de la LI. Cette disposition a pour conséquence que toute augmentation ou diminution de la valeur du bien ne sera constatée qu'au moment où il en sera disposé. Toutefois, les dépenses engagées qui excèdent les revenus provenant de la location du bien sont déductibles dans l'année où elles ont été engagées selon les règles applicables pour les biens en inventaire<sup>3</sup>, et ce, afin de donner une représentation adéquate du bénéfice annuel<sup>4</sup>.

Il est de l'essence même de la qualification d'un PCRACC que l'intention du contribuable au moment de l'acquisition du bien soit spéculative et dans le but de revendre le bien à profit. Corrélativement, il ne peut avoir pour intention de conserver le bien à long terme pour en tirer un revenu de bien. Effectivement, si le contribuable a acquis le bien dans le but véritable de le louer, il ne peut alors se qualifier de PCRACC. Ces deux intentions sont donc contradictoires et ne peuvent coexister dans le cadre d'un PCRACC. Le fait de louer le bien en attendant de le vendre pour diminuer les dépenses, les risques ou les pertes ne change pas la vocation initiale du bien ni l'intention du contribuable<sup>5</sup>. Dans un tel cas, le bien conserve en tout temps son statut de PCRACC. Ainsi, pour déterminer si le revenu de location généré par un bien se qualifie de revenu d'entreprise généré par un PCRACC, il s'agit ironiquement de le déterminer sur la base du même critère que pour la détermination de la présence d'un PCRACC lui-même.

Par conséquent, le revenu généré par la location d'un immeuble acquis dans le cadre d'un PCRACC ne constitue pas une source de revenu distincte de ce PCRACC. De ce fait, que l'immeuble constituant un PCRACC soit une résidence avec un bail à court ou long terme, un immeuble à logements ou qu'il soit détenu par un particulier ou une

---

<sup>2</sup> Article 1 « Inventaire » de la LI; *Friesen* précitée note 1, par. 22 et suivants et *Stremler c. La Reine*, [2000], D.T.C. 1757, par. 16.

<sup>3</sup> Voir par exemple *Stremler*, précitée note 2.

<sup>4</sup> Article 80 de la LI et voir les arrêts *Canderel Ltd. v. The Queen*, 98 D.T.C. 6100, [1998] 2 C.T.C. 35, *Toronto College Park Ltd. v. The Queen*, 98 D.T.C. 6088, [1998] 1 S.C.R. 183; et *Ikea Limited v. The Queen*, 98 D.T.C. 6092 [1998] 1 S.C.R. 196.

<sup>5</sup> Voir notamment *Barrette c. La Reine*, [2005] 1 C.T.C. 2414, par. 33, 37 et 39, *Bretz c. La Reine*, [2000] 4 C.T.C. 2193, par. 12 et *Stremler* précitée note 2, par. 6, 9, 10, 12 à 15.

---

société<sup>6</sup>, le même principe demeure<sup>7</sup>. Si l'acquisition du bien se qualifie de PCRACC, alors les revenus locatifs et les dépenses courantes en découlant pendant sa détention seront traités aux fins du calcul du revenu d'entreprise dans l'année visée, selon les règles applicables pour les biens en inventaire<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Des règles particulières s'appliquent lorsqu'une société est assujettie à un « fait lié à la restriction de perte » prévue à l'article 21.0.6 de la LI, et ce, par l'application de l'article 83.0.3 de la LI.

<sup>7</sup> Des règles particulières s'appliquent notamment pour les impôts fonciers relatifs à certains terrains pour les fins de l'application des articles 164 et 165 de la LI. Voir notamment Revenu Québec, Lettre d'interprétation 17-036580-001, « Déductibilité des intérêts sur taxes foncières », 23 février 2017.

<sup>8</sup> Sous réserve de l'application de l'article 83.0.1 de la LI.