



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEURS : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX MANDATAIRES ET AUX FIDUCIES

DATE : LE 7 DÉCEMBRE 2021

OBJET : PRODUIT D'ASSURANCE SUR LA VIE – DROIT D'HABITATION – FIDUCIE RÉPUTÉE
N/RÉF. : 21-057279-001

La présente fait suite à votre demande ***** dans laquelle vous nous questionnez sur l'application de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après « LI », à l'égard de la réception, par le propriétaire d'un immeuble locatif, d'une portion du produit d'assurance-vie de l'un de ses locataires qui est décédé et de l'octroi conséquent d'un droit exclusif d'habitation à la conjointe du défunt.

Faits

1. ***** , ci-après le « propriétaire », est propriétaire d'un immeuble locatif situé ***** , et dont les logements sont désignés comme étant ***** , ci-après l' « Immeuble locatif ».
2. Monsieur et Madame occupaient, à titre de locataires, le logement désigné comme étant ***** .
3. Le ***** 20X1, le propriétaire, Monsieur et Madame et ***** autres personnes ont signé un contrat dans lequel ils ont convenu de respecter diverses obligations, ci-après le « Contrat ».

-
4. Dans le Contrat, Monsieur a confirmé que le propriétaire recevrait une somme de ***** \$ provenant du produit de son assurance-vie après son décès, et ce, à titre de bénéficiaire particulier.
 5. Dans ce contexte, le propriétaire s'est notamment engagé à fournir à Madame, « sa vie durant, ou tant et aussi longtemps qu'elle le désirera, un droit exclusif d'habitation dans le logement situé ***** , et ce, sans aucune réclamation de frais » de sa part.
 6. Enfin, aux termes du Contrat, l'entente n'était valable que si la portion du produit d'assurance-vie était effectivement remise au propriétaire à la suite du décès de Monsieur, selon les termes et conditions stipulés à la police d'assurance-vie.
 7. Monsieur est décédé en 20X1.

Hypothèses

Nous prenons les hypothèses suivantes afin de pouvoir répondre à vos questions :

1. Le propriétaire a reçu la somme de ***** \$ à même le produit de la police d'assurance-vie de Monsieur.
2. Le propriétaire a accordé le droit d'habitation exclusif à Madame conformément aux termes du Contrat.

Question 1

Est-ce que l'octroi du droit d'habitation exclusif en faveur de Madame a entraîné une aliénation totale ou partielle de l'Immeuble locatif par le propriétaire?

Réponse 1

Selon les faits soumis, nous sommes d'avis que l'octroi du droit d'habitation exclusif en faveur de Madame est constitutif d'un droit d'usage, conformément aux articles 1172 et suivants du Code civil.

Sur le plan fiscal, un droit d'usage est réputé être une fiducie. En conséquence, le bien sur lequel porte le droit est réputé être transféré à la fiducie et détenu par celle-ci et non autrement suivant le paragraphe *b* de l'article 7.9 de la LI.

Dans le cas nous occupant, le propriétaire et la fiducie sont réputés avoir un lien de dépendance en vertu du paragraphe *b* de l'article 18 de la LI. Ainsi, le logement sur lequel porte le droit d'usage, qui a été octroyé à titre gratuit, est réputé avoir été transféré à la fiducie pour un produit de l'aliénation égal à la juste valeur marchande du logement, ci-après « JVM », déterminée au moment de la création du droit d'usage, et la fiducie est réputée avoir acquis le logement pour un montant correspondant à cette JVM¹.

Question 2

Quelles sont les conséquences fiscales pour le propriétaire et Madame de l'octroi du droit d'habitation exclusif en faveur de Madame?

Réponse 2

Afin de déterminer les conséquences fiscales de cette aliénation partielle pour le propriétaire, l'article 254 de la LI prévoit que le prix de base rajusté, ci-après « PBR », de la partie aliénée du bien, immédiatement avant son aliénation, correspond à la portion du PBR de tout le bien qui peut être raisonnablement imputée à ce bien.

Comme il s'agit d'un immeuble locatif qui est un bien amortissable, cette aliénation partielle pourrait notamment donner lieu à un gain en capital², à une récupération d'amortissement³ ou à une perte finale⁴ pour le propriétaire.

De plus, tel que mentionné à la Réponse 1, 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 ce fait, 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. La personne qui a l'usage du bien est considérée comme détenteur d'une participation au revenu de la fiducie et le nu-propriétaire est considéré comme détenteur d'une participation au capital de la fiducie.

Dans le cas présent, puisque Madame est bénéficiaire du droit d'usage, celle-ci est considérée détenir une participation au revenu dans la fiducie tandis que le propriétaire, le nu-propriétaire, est considéré détenir une participation dans le capital de la fiducie.

¹ Paragraphe *a* de l'article 422 de la LI.

² Article 234 de la LI.

³ Article 94 de la LI.

⁴ Article 130.1 de la LI.

Le PBR de la participation au capital correspond à son coût indiqué, et ce, en application du premier alinéa de l'article 686 de la LI. Le coût indiqué d'une participation au capital d'une fiducie s'établit selon la règle prévue au paragraphe *b* de l'article 690 de la LI, et correspond au coût indiqué des biens de la fiducie réputée, soit, dans le cas présent, le produit de l'aliénation de l'immeuble au moment de l'octroi du droit d'usage en 20X1. En ce qui concerne Madame, le coût de sa participation au revenu de la fiducie est réputé nul en vertu de l'article 665.1 de la LI.

Enfin, nous estimons que l'octroi du droit d'usage en faveur de Madame ne change pas le traitement fiscal à accorder au produit de l'assurance-vie reçu par le propriétaire. Conséquemment, aucune conséquence fiscale ne résulte de l'encaissement de cette somme par celui-ci.

Question 3

Est-ce qu'il y eu un changement d'usage total ou partiel de l'Immeuble locatif dans les circonstances?

Réponse 3

Tel que mentionné précédemment, le logement sur lequel porte le droit d'usage est réputé détenu par une fiducie et non autrement. Compte tenu des implications découlant du transfert de propriété en faveur d'une fiducie réputée, nous sommes d'avis qu'il n'y a pas lieu de nous prononcer sur le changement d'usage et ses effets.