

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITRICE : *****

DATE : LE 30 AVRIL 2003

OBJET : PÉNALITÉ POUR REMBOURSEMENT ANTICIPÉ - HYPOTHÈQUE
N/RÉF. : 03-0103386

Nous donnons suite à votre courriel daté du *****, envoyé à *****, concernant l'application de la *Loi sur les impôts*¹ (ci-après la « LIQ ») à l'égard d'une pénalité payée au moment du remboursement anticipé d'une hypothèque.

Interprétation demandée

Vous désirez connaître le traitement fiscal accordé à une pénalité payée, suite au remboursement anticipé d'une hypothèque grevant un condo locatif, au moment de l'aliénation de celui-ci.

Interprétation donnée

Lorsqu'une pénalité doit être payée suite au remboursement anticipé d'un emprunt dont les intérêts étaient autrement déductibles², il est possible que cette pénalité soit déductible au cours des années futures, au titre d'intérêts réputés³. Dans le cas où l'emprunt a été utilisé pour acquérir un bien générateur de revenus, la pénalité sera réputée constituer de l'intérêts déductibles dans la mesure où le bien ou un bien substitué continue d'être utilisé à cette fin⁴.

Dans le cas où le bien générateur de revenus est aliéné sans qu'un bien de substitution soit acquis, la pénalité ne peut être déduite au cours des années futures à titre d'intérêts réputés mais il pourra être tenu compte du montant de la pénalité dans le calcul du gain en capital à titre de dépense encourue en vue d'effectuer l'aliénation⁵, puisque le remboursement de l'emprunt hypothécaire représente une obligation du vendeur⁶.

¹ L.R.Q., c. I-3.

² Article 160 LIQ.

³ Article 175.1.1 LIQ.

⁴ Paragraphe 175.1.1*b*) LIQ.

⁵ Paragraphe 234*a*) LIQ.

⁶ Article 1723 du *Code civil du Québec*, L.Q., 1991, c. 64.

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