

Québec, le 7 septembre 2006

Objet : Joint Tenancy
N/Réf. : 06-0102563

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation datée du ***** dans laquelle vous demandez notre opinion concernant le traitement fiscal applicable au décès d'un contribuable, ci-après désigné « l'autre Contribuable », alors qu'il détenait un bien à titre de « joint tenant ».

Exposé des faits

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Le ***** , un contribuable a fait l'acquisition de sa résidence principale, ci-après désignée la « Résidence », située en Ontario.
2. Afin d'autoriser le financement de l'achat de la Résidence par le contribuable, l'institution prêteuse, ***** , a exigé que l'autre Contribuable cautionne l'emprunt et soit considéré à titre de joint tenant avec le contribuable sur le document « Transfer/Deed of Land » daté du ***** . Ce document équivaut à un contrat de vente et sert à enregistrer la transaction au Registre foncier.
3. Le ***** , l'autre Contribuable a signé une contre-lettre dans laquelle il reconnaît le contribuable comme étant le seul propriétaire bénéficiaire de la Résidence.

4. Une autre contre-lettre signée par le contribuable est à l'effet que, en cas de défaut de paiement de ce dernier, du décès de l'autre Contribuable ou du contribuable ou encore si le créancier hypothécaire refuse de libérer l'autre Contribuable comme débiteur hypothécaire dans les 24 mois suivant l'enregistrement de l'hypothèque, il autorise l'autre Contribuable à procéder à la vente de la Résidence.
5. L'autre Contribuable n'a jamais habité la Résidence, n'a effectué aucun paiement de l'emprunt hypothécaire ni payé les impôts fonciers et les assurances de la Résidence.
6. Le nom de l'autre Contribuable apparaît sur le compte de taxes foncières ainsi que sur la police d'assurance de la Résidence à titre de « joint tenant ».
7. L'autre Contribuable est décédé le*****.

Interprétation demandée

Doit-on considérer l'autre Contribuable copropriétaire de la Résidence et inclure un gain en capital à la suite de l'aliénation présumée de sa part dans la Résidence?

Interprétation donnée

Selon les documents joints à la présente demande et notamment le Transfer/Deed of Land, l'autre Contribuable apparaît comme joint tenant avec le contribuable. Le concept de « Joint Tenancy » implique un « right of survivorship », c.-à-d. que dans le cas où un des « joints tenants » décède, sa part se transfère automatiquement à l'autre « joint tenant » sans que celle-ci n'ait à transiter par la succession du décédé. D'un point de vue fiscal, le décédé est réputé avoir aliéné à la juste valeur marchande sa part dans le bien¹. Le « joint tenant » survivant, quant à lui, acquiert cette part pour un coût correspondant à cette même valeur².

¹ Article 436 de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3).

² Id. et interprétation fédérale 9818445, datée du 5 novembre 1998.

Le ministère du Revenu du Québec est-il lié par la contre-lettre que l'autre Contribuable a signée le ***** dans laquelle il affirme que le contribuable demeure le seul propriétaire bénéficiaire de la Résidence?

La jurisprudence est à l'effet que lorsque rien dans les faits ne démontre une volonté de tromper les autorités fiscales, le calcul de l'impôt doit se faire sur la base de la situation réelle³. Le rôle du sous-ministre n'est pas d'invoquer les contrats susceptibles de lui permettre de percevoir le plus d'impôt possible, mais bien d'établir l'impôt réellement dû en fonction des transactions faites de bonne foi et prouvées selon les exigences légales⁴.

En l'espèce, l'autre Contribuable est mentionné dans le Transfer\Deed of Land à titre de « joint tenant » uniquement pour permettre au contribuable d'obtenir le financement nécessaire pour lui permettre d'acquérir la Résidence et non dans un but d'éluder l'impôt. La situation réelle est celle présentée dans la contre-lettre en vertu de laquelle le contribuable demeure le seul propriétaire bénéficiaire de la Résidence.

Ceci étant, nous sommes d'avis que la situation réelle est celle présentée dans la contre-lettre signée par l'autre Contribuable le ***** et qu'il ne possède aucun droit à l'égard de la Résidence. Par conséquent, en ce qui concerne la Résidence, aucune conséquence fiscale ne survient en raison du décès de l'autre Contribuable.

En espérant le tout à votre entière satisfaction, nous vous prions d'agréer, *****, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Service de l'interprétation relative
aux entreprises

³ *Haack c. Québec*, [2002] R.D.F.Q. 73.

⁴ Id.