

DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITRICE : *****
SERVICE DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

DATE : LE 30 MAI 2007

OBJET : **DROIT D'HABITATION**
N/RÉF. : 06-0106945

La présente est pour faire suite à votre courriel du ***** dans lequel vous demandez notre opinion concernant l'application de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard d'un droit d'habitation.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. En ***** , des contribuables ont acquis en indivision un immeuble à revenus (trois logements) d'un de leurs parents pour une contrepartie de 20 000 \$¹.
2. La juste valeur marchande de l'immeuble au moment de la vente est de 40 000 \$.
3. Le contrat de vente spécifie que le parent se garde un droit d'habitation pour un des logements pour une période de ***** ans à compter de la date de l'aliénation.
4. Si le parent désire prolonger son droit d'habitation au-delà de cette période de ***** ans, il devra, à ce moment, payer un loyer.

INTERPRÉTATION DEMANDÉE

1. Quel est le coût en capital de l'immeuble?
2. Doit-on accorder un montant au droit d'habitation?
3. Quelles sont les conséquences fiscales résultant de l'octroi d'un droit d'habitation?

¹ Les montants sont mentionnés à titre illustratif seulement et ne sont pas réels.

INTERPRÉTATION DONNÉE

Quel est le coût en capital de l'immeuble?

Sur le plan fiscal, lorsqu'un droit d'usage est créé à l'égard d'un bien, ce bien est réputé avoir fait l'objet d'un transfert à une fiducie réputée². Ainsi, le parent bénéficiant d'un droit d'usage dans l'immeuble est considéré comme bénéficiaire du revenu et ses deux enfants, en étant propriétaires de l'immeuble, sont considérés comme étant bénéficiaires du capital.

Puisqu'il existe un lien de dépendance entre le parent et les bénéficiaires de la fiducie (lui-même et ses deux enfants), il est réputé avoir un lien de dépendance avec la fiducie³. Comme le transfert de l'immeuble s'effectue entre personnes ayant entre elles un lien de dépendance pour une contrepartie inférieure à la juste valeur marchande, les ajustements prévus à l'article 422 de la LI s'appliquent. Pour le parent, le paragraphe *c* de l'article 422 de la LI répute que ce dernier a aliéné l'immeuble pour une contrepartie équivalant à la juste valeur marchande, soit la somme de 40 000 \$. Cependant, aucun ajustement ne s'applique à la fiducie et son coût demeure le montant payé, soit la somme de 20 000 \$.

Doit-on accorder une valeur au droit d'habitation?

L'article 7.11 de la LI établit qu'une personne qui a le droit de recevoir la totalité ou une partie du revenu ou du capital à l'égard d'un bien visé, notamment à l'article 7.9 de la LI qui traite du droit d'usage, est réputée avoir un droit à titre bénéficiaire dans la fiducie réputée créée en vertu de cet article. Généralement, le nu-propriétaire devient titulaire d'une participation au capital tandis que l'usager détient une participation au revenu de la fiducie réputée. Généralement, le coût d'une participation au revenu d'une fiducie est nul⁴.

Quelles sont les conséquences fiscales résultant de l'octroi d'un droit d'habitation?

Le droit d'usage s'éteint au moment de la réunion des qualités d'usager et de nu-propriétaire dans la même personne⁵. D'un point de vue fiscal, l'extinction du droit d'usage met fin à l'existence de la fiducie réputée créée par le paragraphe *b* de l'article 7.9 de la LI. Cette extinction entraîne une attribution de l'immeuble aux enfants

² Paragraphe *b* de l'article 7.9 de la LI.

³ Paragraphe *b* de l'article 18 de la LI.

⁴ Article 665.1 de la LI.

⁵ Articles 1162 et 1176 du *Code civil du Québec* (L.Q. 1991, c. 64).

en contrepartie de l'aliénation de leur participation au capital de la fiducie. La fiducie sera alors réputée aliéner ce bien et recevoir un produit d'aliénation égal au coût indiqué du bien pour elle, soit la somme de 20 000 \$⁶. Les enfants seront également réputés avoir acquis l'immeuble pour ce même montant⁷. Ainsi, la fiducie ne réalisera aucun gain en capital ni aucune perte en capital à la suite de cette attribution de bien.

Par ailleurs, les enfants seront également réputés avoir aliéné leur participation au capital de la fiducie pour un montant correspondant au coût auquel ils sont réputés acquérir l'immeuble, soit la somme de 20 000 \$⁸. L'article 686 de la LI prévoit qu'aux fins du calcul du gain en capital résultant de l'aliénation d'un bien qui est une participation au capital d'une fiducie, le prix de base rajusté de cette participation est réputé correspondre au plus élevé du prix de base rajusté immédiatement avant l'aliénation, soit 0 \$⁹, et du coût indiqué de cette participation immédiatement avant l'aliénation, soit la somme de 20 000 \$¹⁰. Ainsi, aucun gain ou perte en capital ne sera réalisé à la suite de l'aliénation par les enfants de leur participation au capital de la fiducie.

Le coût de la participation au revenu pour le parent est réputé nul¹¹. À la fin de la fiducie, comme il ne recevra rien en contrepartie de cette participation au revenu, aucune conséquence fiscale n'en résultera.

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

⁶ Paragraphe *a* de l'article 688 de la LI.

⁷ Paragraphe *b* de l'article 688 de la LI.

⁸ Paragraphe *c* de l'article 688 de la LI.

⁹ Article 687 de la LI.

¹⁰ Paragraphe *b* de l'article 690 de la LI.

¹¹ Article 665.1 de la LI.