

Québec, le 19 janvier 2010

Objet : Dépense courante vs dépense de nature capital
N/Réf. : 09-006786

*****,

La présente est pour faire suite à votre demande du ***** dans laquelle vous demandez notre opinion quant à la nature des dépenses encourues pour effectuer une réparation majeure à la fondation de votre immeuble ainsi que le remplacement d'un mur de côté.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Vous êtes propriétaire d'un immeuble centenaire situé à *****
2. Vous avez acquis cet immeuble locatif pour un coût de 180 000 \$¹ sans garantie légale.
3. L'inspection effectuée au moment de l'achat de l'immeuble n'avait rien détecté de majeur si ce n'est une fissure dans le solage dont la réparation n'apparaissait pas urgente.
4. C'est au moment de la réparation de cette fissure que l'ampleur de la détérioration des fondations a été découverte.
5. Vous avez dû effectuer des réparations majeures à la fondation de l'immeuble afin d'éviter tout risque d'effondrement. Les fondations ont donc été complètement remplacées au coût de 60 000 \$.
6. Il a également fallu remplacer un mur de côté qui menaçait de s'effondrer. Cette réparation a coûté 10 000 \$.

¹ Les montants dans cette lettre ont été changés pour protéger l'identité des personnes concernées.

INTERPRÉTATION DEMANDÉE

Les dépenses encourues sont-elles de nature courante ou de nature capital ?

INTERPRÉTATION DONNÉE

La question de savoir si une dépense est de nature courante ou de nature capital demeure une question de fait devant être déterminée en fonction des circonstances particulières à chaque situation. Généralement, une dépense encourue dans le but d'effectuer la réparation ou pour faire l'entretien d'un bien sera considérée comme une dépense courante admissible en déduction dans le calcul du revenu provenant du bien². Cependant, une dépense encourue qui a pour effet d'accroître la valeur normale du bien, c'est-à-dire celle qu'aurait ce bien s'il était en très bon état, sera considérée comme une dépense de nature capital dont le coût devra être ajouté au coût du bien à l'égard duquel les travaux sont effectués³. Également, une dépense encourue pour faire l'acquisition d'un bien ou faire une addition ou une amélioration à un bien sera également considérée comme une dépense de nature capital⁴.

Dans le cas sous étude, vous aviez acheté, sans garantie légale, un immeuble centenaire dont les fondations et les murs étaient également centenaires. Cependant, une fois les travaux effectués, on retrouve un immeuble dont la construction date de 1900 mais avec des nouvelles fondations et un mur complètement remis à neuf. C'est pourquoi nous sommes d'avis que l'ampleur et la nature des travaux effectués ont eu pour effet d'augmenter la valeur normale de l'immeuble et que, par conséquent, les travaux devraient être considérés comme étant de nature capital dont le coût devrait être ajouté au coût de l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, *****, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Service de l'interprétation relative aux entreprises

² REVENU QUÉBEC, Bulletin d'interprétation IMP.128-4/R1, « Location d'immeubles – dépenses d'opération vs dépenses en capital », paragr. 6 et 12.

³ *Ibid.* paragr. 11.

⁴ *Ibid.* paragr. 7.