

Québec, le 6 avril 2011

\*\*\*\*\*

Objet : Triplex en copropriété indivise  
N/Réf. : 10-009900-001

---

\*\*\*\*\*,

La présente est pour faire suite à votre demande d'interprétation datée du \*\*\*\*\* concernant l'application de la Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard d'un triplex détenu en propriété indivise.

## **FAITS**

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Deux contribuables, la mère et la fille, sont copropriétaires indivis d'un triplex en proportion de 50/50.
2. Le triplex est composé de trois logements de même dimension disposés sur trois étages.
3. Chacune des contribuables occupe un logement tandis que le troisième est loué à un tiers.
4. Le revenu de loyer est partagé entre les deux contribuables en parts égales.
5. La mère et la fille ont chacune réclamé \*\*\*\*\* \$ d'amortissement à l'égard du logement loué.
6. Il n'existe aucune convention d'indivision entre les deux contribuables.
7. L'immeuble est libéré de toute hypothèque.
8. Les deux contribuables assument les dépenses communes du triplex ainsi que celles relatives au logement loué dans une proportion de 50/50. Les dépenses relatives au logement qu'elles occupent sont assumées individuellement.

9. Le coût d'acquisition du triplex est de 100 000 \$<sup>1</sup> et la juste valeur marchande, ci-après désignée « JVM », est de 300 000 \$ (pour l'ensemble de l'immeuble).
10. Pour simplifier la question, aucune valeur n'a été attribuée au terrain.
11. La fille désire acheter la moitié indivise du triplex détenu par la mère pour une contrepartie de 150 000 \$.
12. Le prix d'achat de 150 000 \$ sera entièrement financé par un emprunt auprès d'une institution financière.
13. Le logement habité par la mère lui sera loué moyennant un loyer correspondant à la juste valeur marchande.
14. À la suite de cette transaction, la fille sera propriétaire d'un triplex qu'elle habite à 33 %.

### **INTERPRÉTATION DEMANDÉE**

1. La mère peut-elle demander l'exemption pour résidence principale à l'égard de la partie du gain en capital attribuable au logement qu'elle habitait ?
2. Quel est le gain en capital réalisé par la mère ?
3. La fille peut-elle déduire les intérêts sur le prêt qu'elle a contracté afin d'acquérir la moitié indivise détenue par sa mère ?
4. Quel sera le coût en capital de l'immeuble pour la fille à la suite de cette transaction ?

### **INTERPRÉTATION DONNÉE**

#### Précisions

Tout d'abord, il y a lieu de constater que votre demande concerne des contribuables précis et des transactions spécifiques. Or, lorsqu'il s'agit de déterminer le traitement fiscal adéquat d'une transaction spécifique, la décision revient d'abord aux directions responsables de l'administration courante du régime fiscal au sein de Revenu Québec, et ce, à la suite de l'examen de tous les faits et documents pertinents, généralement dans le cadre d'un contrôle fiscal.

---

<sup>1</sup> Les dates et les montants dans cette lettre ont été modifiés pour éviter toute reconnaissance.

Nous tenons donc à préciser que la présente opinion ne constitue pas une décision anticipée au sens du bulletin d'interprétation ADM. 2/R8, « Décisions anticipées », daté du 1<sup>er</sup> avril 2011, et que son contenu ne lie aucunement Revenu Québec. Nous pouvons toutefois formuler les commentaires généraux suivants qui, nous l'espérons, vous seront utiles.

La mère peut-elle demander l'exemption pour résidence principale à l'égard de la partie du gain en capital attribuable au logement qu'elle habitait ?

Conformément à notre opinion portant le numéro 06-0104064 émise le 16 novembre 2006, l'unité de logement habitée exclusivement par la mère pourrait se qualifier de résidence principale dans la mesure où les autres conditions prévues à l'article 274 de la LI sont rencontrées.

Quel est le gain en capital réalisé par la mère ?

Il faut d'abord attribuer le gain en capital attribuable à chacune des unités de l'immeuble, par exemple en fonction de l'espace que représente chaque unité par rapport à l'espace total que comprend l'immeuble. Dans le présent cas, comme l'immeuble comporte trois logements de même dimension, le prix de base rajusté, ci-après désigné le « PBR », ou coût capital de l'immeuble ainsi que la JVM pourraient être répartis comme suit :

- PBR et JVM du logement habité par la fille : respectivement 33 333 \$<sup>2</sup> et 100 000 \$<sup>3</sup>;
- PBR et JVM du logement habité par la mère : respectivement 33 000 \$ et 100 000 \$;
- coût en capital et JVM du logement loué : respectivement 33 333 \$ et 100 000 \$ dont chacune détient à 50 %, c'est-à-dire 16 667 \$ et 50 000 \$, pour chacune des contribuables.

Le produit d'aliénation de la part indivise de la mère dans l'immeuble de 150 000 \$ à être répartie de la manière suivante : 100 000 \$ pour le logement qu'elle habite et 50 000 \$ pour la demie indivise du logement loué.

Le gain en capital réalisé par la mère à l'égard du logement qu'elle habite serait donc de 66 667 \$<sup>4</sup>, et elle pourrait bénéficier de l'exemption pour résidence principale dans la mesure où les autres conditions sont par ailleurs rencontrées.

---

<sup>2</sup> Prix d'achat 100 000 \$ ÷ 3 logements = 33 333 \$ par logement.

<sup>3</sup> JVM de l'immeuble 300 000 \$ ÷ 3 logements = 100 000 \$ par logement.

<sup>4</sup> 100 000 \$ - 33 333 \$ = 66 667 \$.

Le gain en capital attribuable à la demie indivise du logement loué s'élève à 33 333 \$<sup>5</sup>. Il y aura également récupération de l'amortissement pris<sup>6</sup>, soit un montant de 8 035 \$.

La fille peut-elle déduire les intérêts sur le prêt qu'elle a contracté afin d'acquérir la moitié indivise détenue par sa mère ?

L'article 160 de la LI permet la déduction des intérêts payés ou payables sur un emprunt utilisé pour gagner un revenu d'entreprise ou de biens.

Pour que l'article 160 de la LI puisse s'appliquer, il faut d'abord être en présence d'une source de revenus (entreprise ou bien). Pour conclure à l'existence d'une source de revenus, il faut déterminer si l'activité dont on tire un revenu d'entreprise ou de biens est exercée d'une manière suffisamment commerciale pour être considérée comme étant une source de revenus. Le caractère commercial est établi dès l'instant où l'activité ne comporte aucun élément d'usage ou d'avantage personnel ou récréatif pour le contribuable ou pour des personnes qui lui sont liées. Lorsqu'un élément d'usage ou d'avantage personnel ou récréatif est présent en même temps que l'élément commercial, il faut alors démontrer la prédominance de l'élément commercial.

Dans le présent cas, la location d'un logement à un parent (mère) implique nécessairement la présence d'un élément personnel qui oblige la fille à démontrer la prédominance de la commercialité à l'aide des six indices suivants considérés dans leur ensemble<sup>7</sup> :

1. l'état des profits et des pertes pour les années antérieures;
2. la formation du contribuable (fille);
3. la voie sur laquelle la contribuable entend s'engager;
4. la capacité de l'entreprise, en terme de capital, de réaliser des profits;
5. le gain en capital anticipé par la contribuable et non simplement un gain éventuel;
6. l'expectative raisonnable de profit qui continue de s'établir en fonction des critères suivants établis par la jurisprudence antérieure :
  - a. le temps requis pour rentabiliser une activité de ce genre;
  - b. la présence des ingrédients nécessaires à la réalisation éventuelle de profits;

---

<sup>5</sup> 50 000 \$ - 16 667 \$ = 33 333 \$.

<sup>6</sup> Article 94 de la LI.

<sup>7</sup> Bulletin d'interprétation IMP. 81-2/R1, « Source de revenu » (21 juillet 2003).

- c. l'état des profits et des pertes pour les années postérieures aux années en litige;
- d. le nombre d'années consécutives pendant lesquelles des pertes ont été enregistrées;
- e. l'accroissement des dépenses et la diminution des revenus au cours des périodes pertinentes;
- f. la persistance des facteurs qui causent les pertes;
- g. l'absence de planification;
- h. le défaut d'ajustement dans la conduite des affaires;
- i. l'ampleur des activités;
- j. les personnes qui y ont participé;
- k. le contexte dans lequel les activités ont été poursuivies.

Nous sommes toutefois d'avis que la location d'un logement à un parent en contrepartie d'un loyer correspondant à la juste valeur marchande facilite l'établissement de la prédominance commerciale de l'activité de la fille et donc l'existence d'une source de revenu qui serait du revenu de biens<sup>8</sup>.

Par conséquent, la fille pourrait déduire les intérêts qu'elle paie à l'égard de son emprunt contracté afin d'acquérir la partie indivise de l'immeuble appartenant à sa mère en vertu de l'article 160 de la LI.

Quel sera le coût en capital de l'immeuble pour la fille à la suite de cette transaction ?

Le coût en capital du logement de la mère correspond au montant payé, c'est-à-dire 100 000 \$.

En ce qui concerne la partie indivise du logement loué à un tiers, comme il s'agit d'une transaction d'un bien amortissable entre personnes ayant entre elles un lien de dépendance<sup>9</sup>, le coût en capital doit être ajusté de la manière suivante<sup>10</sup> :

Coût en capital de la mère	16 666 \$
----------------------------	-----------

---

<sup>8</sup> Lettre d'interprétation 06-010457 datée du 15 décembre 2006.

<sup>9</sup> Paragraphe *a* de l'article 19 de la LI et paragraphe *a* de l'article 18 de la LI.

<sup>10</sup> Sous-paragraphe *i* du paragraphe *d.1* de l'article 99 de la LI.

\*\*\*\*\*

- 6 -

Plus	la moitié de l'excédent de :	
	- Produit de l'aliénation	50 000 \$
Sur	- Coût en capital de la mère	<u>16 667 \$</u>
		33 333 \$ <u>16 667 \$</u>
Coût en capital de la partie indivise du logement loué acquise par la fille		33 333 \$

L'ajustement au coût en capital effectué ci-haut n'a d'effet que pour la déduction pour amortissement et de la récupération d'amortissement<sup>11</sup>.

À la suite de l'acquisition de la part indivise de l'immeuble de la mère, la fille aura un coût en capital pour l'ensemble de la partie locative de son immeuble d'un montant de 150 000 \$<sup>12</sup>.

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

\*\*\*\*\*

Direction de l'interprétation relative aux entreprises

---

<sup>11</sup> Préambule de l'article 99 de la LI.

<sup>12</sup> Coût initial de la partie indivise du logement loué 16 667 \$  
plus - coût du logement loué à la mère 100 000 \$  
- coût en capital de la partie indivise  
du logement loué acquis de la mère 33 333 \$  
Coût en capital de la partie locative 150 000 \$