



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX MANDATAIRES
ET AUX FIDUCIES

DATE : LE 17 DÉCEMBRE 2014

OBJET : **TRANSFERT AU CONJOINT D'UN BIEN INDIVIS**
N/📁 : **14-023309-001**

La présente est pour donner suite à votre demande ***** qui concerne les conséquences fiscales du transfert d'un bien suite au décès d'un particulier.

Plus particulièrement, vous nous avez soumis les faits suivants :

- Un particulier possède seul un triplex.
- Il habite, avec sa conjointe, un logement qui représente 50 % de l'immeuble.
- Les deux autres logements, qui représentent chacun une superficie de 25 % de l'immeuble, sont loués.
- Le particulier décède en *****.
- Il lègue à sa conjointe un droit d'usage de l'immeuble pour une période d'une année suivant son décès¹.
- Il lègue 50 % du résidu de ses biens meubles et immeubles à sa conjointe et l'autre 50 % du résidu de ses biens meubles et immeubles à ses enfants.

¹ Puisque le droit d'usage a tout simplement pour but de permettre à la conjointe de toucher les loyers durant un an, il n'y a pas lieu de tenir compte des règles relatives aux fiducies réputées prévues aux articles 7.9 et 7.11 de la LI pour traiter des conséquences fiscales du transfert de l'immeuble.

Interprétation demandée

Puisque l'article 440 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après désignée « LI », permet le transfert de biens au conjoint en franchise d'impôt lorsque certaines conditions sont rencontrées, vous désirez savoir quelle partie de l'immeuble doit être transférée à sa conjointe.

Interprétation donnée

Au moment du décès du particulier, celui-ci est réputé aliéner la totalité de son immeuble. Selon les faits que vous nous avez soumis, il y a trois unités de logement distinctes dans cet immeuble, et l'unité habitée par le particulier et sa conjointe représente 50 % de l'immeuble. Puisque le résidu des biens meubles et immeubles du particulier décédé est légué en parts égales entre sa conjointe et ses enfants, la partie de l'immeuble qui sera transférée à sa conjointe pourra faire l'objet du roulement prévu à l'article 440 de la LI. En ce qui concerne la partie de l'immeuble léguée à ses enfants, le particulier décédé sera réputé avoir aliéné cette partie d'immeuble pour un montant égal à la juste valeur marchande de l'immeuble immédiatement avant le décès, et ses enfants seront réputés l'avoir acquise à un coût égal à cette juste valeur marchande.

Lorsqu'un immeuble comportant plusieurs unités de logement distinctes est acquis en indivision, chaque contribuable acquiert une part indivise dans chacune des unités de logement de cet immeuble. Dans le cas présent, la conjointe aurait normalement acquis 50 % de chaque unité et chacun des enfants du particulier décédé aurait acquis 25 % de chaque unité.

Cependant, lorsqu'une personne habite un logement dans un immeuble et qu'elle acquiert une part indivise dans l'immeuble dans lequel se trouve ce logement alors que la partie qu'elle habite (ex. : 50 %) correspond au pourcentage de sa part indivise dans l'immeuble (50 %), même si juridiquement la personne acquiert une part indivise dans chaque unité de logement située dans l'immeuble, pour l'application de la LI, le prix de base rajusté de sa quote-part dans l'immeuble doit correspondre au prix de base rajusté attribuable à la partie de l'immeuble qui comprend le logement qu'elle habite².

² À cet effet, nous vous référons à l'interprétation de l'Agence du revenu du Canada 2011-039500117, qui applique un raisonnement similaire à l'égard d'une personne qui vend sa participation indivise dans un immeuble alors qu'elle habite un logement dans cet immeuble.

Par conséquent, au moment de son décès, le particulier sera réputé avoir aliéné la partie de l'immeuble dans laquelle il habitait au moment de son décès pour un produit d'aliénation égal au prix de base rajusté de la partie de l'immeuble qu'il habitait. La conjointe du contribuable décédé sera quant à elle réputée acquérir cette partie de l'immeuble pour un montant égal à ce produit d'aliénation.

Le représentant légal du particulier décédé pourra toutefois effectuer un choix en vertu du paragraphe 70(6.2) de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C. (1985), c. 1, (5^e suppl.)) afin que la partie de l'immeuble ayant fait l'objet d'un transfert à la conjointe du particulier décédé soit réputée avoir été aliénée pour un produit d'aliénation égal à sa juste valeur marchande au moment du décès. Le particulier décédé pourra alors réclamer l'exemption pour résidence principale relative à l'unité de logement qu'il habitait au moment de son décès. Dans ce cas, la conjointe du particulier décédé sera réputée acquérir cette partie de l'immeuble pour un montant égal à cette juste valeur marchande.

En ce qui concerne la partie de l'immeuble léguée à ses enfants, l'article 436 de la LI s'applique pour faire en sorte que le particulier décédé soit réputé avoir aliéné cette partie d'immeuble et en avoir reçu un produit de l'aliénation égal à sa juste valeur marchande immédiatement avant son décès. De leur côté, les enfants du particulier décédé sont réputés avoir acquis cette partie d'immeuble à un coût égal à cette juste valeur marchande.

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