



DESTINATAIRE : *****

EXPÉDITEUR : *****
DIRECTION DE L'INTERPRÉTATION RELATIVE AUX ENTREPRISES

DATE : LE 25 NOVEMBRE 2021

OBJET : **INDEMNITÉ D'ASSURANCE**
N/RÉF. : 20-054054-001

La présente fait suite à votre demande ***** dans laquelle vous demandez notre opinion concernant le traitement fiscal en vertu de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après « LI », d'une indemnité d'assurance reçue en raison d'un incendie dans un immeuble.

FAITS

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Un contribuable a fait l'acquisition d'un triplex en ***** 20X1.
2. Au moment de son acquisition, l'immeuble était entièrement loué.
3. Au moment de l'acquisition de l'immeuble, le contribuable avait l'intention d'occuper lui-même une unité et de louer les autres unités à des membres de sa famille avec un loyer correspondant à la juste valeur marchande.
4. Le contribuable ne pouvait évincer les locataires avant ***** 20X2.
5. En ***** 20X1, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble et a endommagé ce dernier.
6. À la suite de cet incendie, de l'amiante a été découvert dans l'immeuble et les locataires ont dû quitter à ce moment.

-
7. Le contribuable a reçu une indemnité d'assurance qui a servi à remettre l'immeuble en état.

QUESTIONS

1. Quel est l'usage de l'immeuble au moment de l'achat? Est-ce qu'il y a un changement d'usage dans le contexte des faits soumis précédemment et, le cas échéant, quelle est la date du changement d'usage?
2. Quelle est la nature de l'indemnité d'assurance reçue et des dépenses relatives aux travaux de remise en état de l'immeuble?

OPINION

Réponse 1

Au moment de l'acquisition du triplex, l'immeuble était utilisé à des fins locatives et tous les logements étaient loués. Le contribuable avait l'intention de louer deux unités de logement à des membres de sa famille pour un loyer correspondant à la juste valeur marchande et d'occuper lui-même le troisième logement.

Toutefois, le contribuable ne pouvait évincer les locataires avant ***** 20X2. Dans ce contexte, comme le contribuable a continué à louer les logements aux locataires et à percevoir les loyers des trois logements, nous sommes d'avis que l'utilisation locative par le contribuable s'est poursuivie jusqu'au moment où les baux se sont terminés.

Les unités de logement qui étaient louées à des tiers et qui ont par la suite été louées à des membres de la famille en contrepartie d'un loyer correspondant à la juste valeur marchande n'ont pas fait l'objet d'un changement d'usage. Par contre, le logement qui était loué à un tiers et qui a ensuite été occupé par le contribuable a fait l'objet d'un changement d'usage au moment où le bail à l'égard de ce logement s'est terminé.

Réponse 2

Comme les baux étaient encore en vigueur au moment de l'incendie, nous sommes d'avis que l'immeuble était utilisé à des fins locatives à ce moment et que l'immeuble était un bien amortissable. Dans ce cas, le paragraphe *f* de l'article 87 de la LI prévoit,

entre autres, que tout montant reçu ou à recevoir en vertu d'une police d'assurance à titre d'indemnité à l'égard de dommages causés à des biens amortissables qui est dépensé pour la réparation des dommages pendant l'année et dans un délai raisonnable après que les dommages ont été subis¹ doit être inclus dans le calcul du revenu. En corollaire, les dépenses engagées pour réparer l'immeuble sont généralement déductibles dans le calcul du revenu du contribuable². Dans une telle situation, il n'y a pas d'aliénation réputée de l'immeuble et il n'y a aucun impact dans le calcul de la partie non amortie du coût en capital du bien, ci-après « PNACC ».

La partie de l'indemnité qui n'a pas été ainsi dépensée pour réparer l'immeuble doit être considérée comme étant un produit de l'aliénation d'une partie de l'immeuble et doit, jusqu'à concurrence du coût en capital de l'immeuble, réduire la PNACC de ce bien³. La partie de l'indemnité qui excède le coût en capital du bien constitue un gain en capital⁴.

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

¹ AGENCE DU REVENU DU CANADA, Interprétation technique 2015 0605581E5, « Treatment of insurance proceeds and recapture », 4 janvier 2016.

² Article 128 de la LI.

³ Article 251 et sous-paragraphe vi du paragraphe *f* du premier alinéa et paragraphe *c* du deuxième alinéa de l'article 93 de la LI.

⁴ Article 234 de la LI.