



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 27 JUILLET 2023

OBJET : **CRÉDIT D'IMPÔT POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE HABITATION**
N/RÉF. : 23-063841-001

La présente est pour faire suite à la demande que vous nous avez transmise ***** laquelle porte sur le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation.

Voici notre compréhension des faits :

Deux particuliers ont acheté une maison qui comporterait deux logements et deux adresses civiques, soit les numéros ***** et ***** sur la rue ***** à ***** (au Québec).

Chacun des deux logements comporterait tous les éléments que l'on retrouve habituellement dans un logement (cuisine, salle de bain, chambre, etc.).

La maison aurait été acquise en copropriété indivise dans une proportion de 50 % par chacun des particuliers. Il n'y a qu'un seul compte de taxes municipales au nom des deux particuliers. Vous indiquez également que le droit de chacun des particuliers sur l'immeuble qui est inscrit au registre foncier porte sur l'immeuble entier. Nous comprenons que chacun des particuliers a ultimement un droit de propriété dans une proportion de 50 % sur l'immeuble entier.

Vos questions

Est-ce que chaque particulier peut demander le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation ou le crédit doit-il être partagé entre eux?

Est-ce que la réponse serait différente s'il y avait des aires de vie communes aux deux logements dans la maison?

Opinion

Le premier alinéa de l'article 752.0.10.0.9 de la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après « LI », prévoit qu'un particulier, autre qu'une fiducie, qui réside au Québec à la fin d'une année d'imposition peut, si une habitation admissible relative au particulier est acquise dans cette année, déduire de son impôt autrement à payer pour cette année en vertu de la partie I de la LI un montant égal à celui obtenu en multipliant 10 000 \$ (ou 5 000 \$, selon la date d'acquisition de l'habitation admissible)¹ par le taux visé au paragraphe a de l'article 750 de la LI qui est applicable pour l'année.

L'expression « habitation admissible », relative à un particulier, est définie au premier alinéa de l'article 752.0.10.0.8 de la LI et désigne une habitation située au Québec qui est acquise à un moment donné après le 31 décembre 2017 :

- a) soit par le particulier, ou son conjoint, lorsque cette habitation est un premier logement à l'égard du particulier et que celui-ci a l'intention d'en faire son lieu principal de résidence au plus tard un an après le moment donné;
- b) soit par le particulier, lorsque celui-ci a l'intention d'en faire, au plus tard un an après le moment donné, le lieu principal de résidence d'une personne handicapée déterminée à son égard au moment donné et que la raison principale pour laquelle le particulier a acquis l'habitation est de permettre à la personne handicapée déterminée d'être en mesure de vivre :
 - i. soit dans une habitation qui lui est plus facile d'accès ou dans laquelle elle peut se déplacer ou accomplir les tâches de la vie quotidienne plus facilement;
 - ii. soit dans un milieu qui est mieux adapté à ses besoins personnels ou aux soins qu'elle requiert.

¹ Le montant de 10 000 \$ s'applique aux acquisitions d'une habitation admissible effectuées à compter du 1^{er} janvier 2022 : ministère des Finances du Québec, Bulletin d'information 2022-4 « Harmonisation avec des modifications de nature fiscale annoncées par le gouvernement du Canada et ajustements à certaines mesures fiscales », 9 juin 2022, page 6, ministère des Finances du Canada, Budget 2022, 7 avril 2022, Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires, page 6; le montant de 5 000 \$ s'applique aux acquisitions d'une habitation admissible effectuées après le 31 décembre 2017 et avant le 1^{er} janvier 2022 : ministère des Finances du Québec, Budget 2018-2019, 27 mars 2018, Renseignements additionnels, page A.17.

L'expression « habitation », également définie au premier alinéa de l'article 752.0.10.0.8 de la LI, désigne, selon le cas :

- a) un logement situé au Québec;
- b) une part du capital social d'une coopérative d'habitation qui confère au titulaire le droit de posséder un logement.

L'expression « logement » n'est pas définie dans la LI mais, lors de son introduction dans le cadre du budget du 2018-2019, le ministère des Finances du Québec a fourni quelques précisions à cet égard² :

Un logement comprendra une maison individuelle, jumelée ou en rangée, une maison usinée, une maison mobile, un appartement dans un immeuble en copropriété divise (condominium) ou un appartement d'un immeuble à logements multiples à vocation résidentielle.

L'expression « immeuble à logements multiples à vocation résidentielle » n'étant pas définie dans la LI, elle doit recevoir son sens ordinaire. Nous sommes d'avis que cette expression pourrait comprendre un immeuble à vocation résidentielle qui contient au moins deux logements.

La question de savoir si un immeuble comporte un ou plusieurs logements demeure essentiellement une question de fait qui doit être analysée au cas par cas.

*****. Voici la position de Revenu Québec concernant l'application de l'exemption de résidence principale³.

La question de savoir si un immeuble comporte un ou plusieurs logements demeure une question de fait qui doit être tranchée en fonction de toutes les circonstances propres à chaque situation. Pour que les unités d'un immeuble soient considérées comme étant un seul logement, il doit être démontré que les pièces sont suffisamment intégrées pour que l'utilisation et l'accès à l'une des unités soit une condition de jouissance pleine et entière de l'autre unité. Ainsi, si chaque unité peut être normalement habitée sans qu'un accès soit fourni à l'autre unité, (par exemple, chaque unité possédant une cuisine et une salle de bain et qu'elles ont toutes deux

² Ministère des Finances du Québec, Budget 2018-2019, 27 mars 2018, Renseignements additionnels, page A.17, note de bas de page 6.

³ *****

un accès distinct) il est plus difficile de considérer les deux unités comme étant un logement unique au sens de l'article 274 de la LI.

D'autres facteurs peuvent aussi être considérés pour déterminer si deux unités d'un immeuble peuvent constituer un seul logement, tels que :

- a) l'existence d'un ou de deux titres de propriété;
- b) l'existence d'une seule ou de deux adresses municipales distinctes;
- c) l'existence de portes d'entrée séparées; et
- d) l'existence de comptes séparés pour les services publics.

Ces facteurs ne sont pas exhaustifs et ne sont pas déterminants en soi et chaque situation doit être tranchée à la lumière de tous les faits et circonstances particulières [...].

Sur la base de ce qui précède, lorsque chaque unité peut être normalement habitée sans qu'un accès soit fourni à l'autre unité (par exemple, chaque unité possédant une cuisine et une salle de bain et qu'elles ont toutes deux un accès distinct), il est plus facile de considérer les deux unités comme étant distinctes. L'aménagement général des lieux et le degré d'intégration doivent être considérés.

Dans le cas présent, dans la mesure où les faits supportent la conclusion que l'immeuble comporte deux logements distincts, chacun des deux logements pourrait représenter une « habitation » visée au paragraphe *a* de la définition de cette expression au premier alinéa de l'article 752.0.10.0.8 de la LI.

En outre, le paragraphe *a* du deuxième alinéa de l'article 752.0.10.0.8 de la LI prévoit, notamment pour l'application de la définition de l'expression « habitation admissible », qu'une personne est considérée avoir acquis une habitation visée au paragraphe *a* de la définition de l'expression « habitation », prévue au premier alinéa de cette même disposition, le premier jour où son droit sur l'habitation est publié au registre foncier et où celle-ci est habitable.

De plus, le premier alinéa de l'article 752.0.10.0.10 de la LI prévoit que lorsque plus d'un particulier peut déduire de son impôt autrement à payer pour une année d'imposition un montant en vertu de l'article 752.0.10.0.9 de la LI relativement à l'acquisition d'une habitation admissible, le total des montants que chacun de ces

particuliers peut déduire pour l'année en vertu de cet article, relativement à cette acquisition, ne peut excéder le montant donné obtenu en multipliant 10 000 \$ (ou 5 000 \$, selon la date d'acquisition de l'habitation admissible)⁴ par le taux visé au paragraphe *a* de l'article 750 de la LI qui est applicable pour l'année.

Les faits nous amènent à conclure que les particuliers sont des propriétaires indivis de l'immeuble qui abrite les deux logements puisqu'ils auraient chacun un droit de propriété dans une proportion de 50 % sur l'immeuble entier. Ainsi, ils auraient chacun un droit de propriété indivis sur chacun des logements dans la même proportion, en supposant la présence de deux logements distincts.

L'article 1010 du Code civil du Québec, ci-après « C.c.Q. », prévoit que la copropriété est la propriété que plusieurs personnes ont ensemble et concurremment sur un même bien, chacune d'elles étant investie, privativement, d'une quote-part du droit. La copropriété peut être divisée ou indivise. Dans le cas d'une copropriété indivise, le droit de propriété ne s'accompagne pas d'une division matérielle du bien.

Ainsi, dans l'indivision, chaque indivisaire est investi d'une quote-part du droit de propriété sur le bien. En l'occurrence, cette quote-part semble être de 50 % pour chaque indivisaire. Il demeure possible que les indivisaires s'entendent pour se répartir des droits d'usage et de jouissance exclusifs sur des parties du bien, notamment dans le cas d'un immeuble à vocation résidentielle détenu en copropriété indivise⁵. Ces informations peuvent se retrouver dans la convention dans le cas où l'indivision résulte d'une convention.

L'article 1014 du C.c.Q. prévoit que l'indivision conventionnelle portant sur un immeuble doit être publiée pour être opposable aux tiers. La publication porte notamment sur la durée prévue de l'indivision, sur l'identification des parts des indivisaires et, le cas échéant, sur les droits de préemption accordés ou sur l'attribution d'un droit d'usage ou de jouissance exclusive d'une partie du bien indivis.

Dans la mesure où, en l'occurrence, chacun des particuliers habite, comme il en avait l'intention, un logement en particulier, il semble que les deux particuliers se soient répartis des droits d'usage et de jouissance exclusifs sur chaque logement⁶. Dans cette hypothèse, bien que chacun des particuliers soit investi, privativement, d'une quote-part du droit de propriété sur l'immeuble entier, chaque particulier n'aurait l'usage exclusif

⁴ *Supra*, note 1.

⁵ Sylvio Normand, Introduction au droit des biens, 3^e éd., chapitre 5 – La copropriété, Wilson & Lafleur, 2020, p. 197.

⁶ *Id.*

d'un seul logement duquel il a fait son lieu principal de résidence. Par conséquent, il est raisonnable de considérer que chacun des deux particuliers a acquis⁷ une habitation admissible au sens de la définition de cette expression prévue au premier alinéa de l'article 752.0.10.0.8 de la LI et que chacun d'eux peut demander le crédit d'impôt prévu à l'article 752.0.10.0.9 de la LI dans la mesure où toutes les autres conditions prévues à cet article sont respectées.

Considérant que la question de savoir si un particulier a acquis une « habitation admissible » au sens de la définition de cette expression prévue au premier alinéa de l'article 752.0.10.0.8 de la LI est éminemment factuelle et nécessite l'appréciation de l'ensemble des faits propres à chaque situation, nous ne sommes malheureusement pas en mesure de répondre à votre deuxième question.

⁷ Aux termes du paragraphe *a* du deuxième alinéa de l'article 752.0.10.0.8 de la LI, une personne est considérée avoir acquis une habitation visée au paragraphe *a* de la définition de l'expression « habitation », prévue au premier alinéa de cette même disposition, le premier jour où son droit sur l'habitation est publié au registre foncier et où celle-ci est habitable.