

Impôts

IMP. 996-3/R1
Publication :

Syndicat de copropriétaires
29 juin 2006

Renvoi(s) : Loi sur les impôts (L.R.Q., c. I-3), articles 1, 1.7, 12, 22, 981, 986, 996, 997.1, 999.1 et 1000

Ce bulletin annule et remplace le bulletin IMP. 996-3 du 31 août 2001.

Ce bulletin énonce la position du ministère du Revenu du Québec à l'égard du statut fiscal d'un syndicat de copropriétaires.

APPLICATION DE LA LOI

1. L'article 1039 du Code civil du Québec (L.Q., 1991, c. 64, ci-après désigné « CCQ ») prévoit que la collectivité des copropriétaires d'un immeuble détenu en copropriété divise constitue une personne morale, appelée « syndicat de copropriétaires ». Selon cet article, un syndicat de copropriétaires a pour objet de conserver l'immeuble appartenant aux copropriétaires, d'entretenir et d'administrer les parties communes, de sauvegarder les droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, et de veiller à toutes les opérations d'intérêt commun.
2. L'article 1.7 de la Loi sur les impôts (LI) prévoit qu'aux fins de cette loi et de ses règlements, une personne morale, qu'elle soit ou non à but lucratif, est désignée par le mot « société », étant entendu que ce mot ne désigne pas une personne morale lorsqu'il est employé dans l'expression « société de personnes ».
3. En vertu de l'article 22 de la LI, une société ayant un établissement au Québec à un moment quelconque d'une année d'imposition est assujettie à l'impôt du Québec.
4. L'article 12 de la LI énonce qu'un contribuable a un établissement notamment lorsqu'il a un lieu fixe, ou, à défaut, un endroit principal, où il exerce son entreprise.
5. En vertu de l'article 1 de la LI, une entreprise comprend notamment une activité de quelque genre que ce soit. Un syndicat de copropriétaires exerce une entreprise aux fins de la LI.
6. Un syndicat de copropriétaires a un établissement dans l'immeuble qu'il administre car cet immeuble constitue un lieu fixe où le syndicat exerce son entreprise. Lorsque l'établissement est situé au Québec, le syndicat de copropriétaires est assujetti à l'impôt du Québec en vertu de l'article 22 de la LI.

7. Un syndicat de copropriétaires peut être exonéré d'impôt dans la mesure où il remplit les conditions énoncées à l'article 996 de la LI. Ainsi, il doit avoir été formé et être opéré exclusivement dans un but non lucratif.

8. Compte tenu de son objet, qui est décrit à l'article 1039 du CCQ, un syndicat de copropriétaires sera généralement considéré comme ayant été formé exclusivement à des fins non lucratives. Toutefois, c'est l'examen des faits de chaque cas qui révélera si un syndicat de copropriétaires a aussi un but autre que non lucratif.

9. Un syndicat de copropriétaires ne sera exonéré d'impôt en vertu de l'article 996 de la LI que si les conditions additionnelles prévues au paragraphe 1 de l'article 986 de la LI sont respectées. Ainsi, aucune partie de son revenu ne peut être payable à l'un des copropriétaires ni autrement mise à la disposition personnelle de l'un d'eux.

10. À ce propos, l'article 1071 du CCQ prévoit la constitution par le syndicat de copropriétaires d'un fonds de prévoyance affecté uniquement aux réparations majeures et au coût de remplacement des parties communes. En vertu de l'article 1072 du CCQ, les copropriétaires contribuent à ce fonds qui est la propriété du syndicat. L'usage par le syndicat des contributions des copropriétaires au fonds de prévoyance ne constitue généralement pas une distribution aux copropriétaires ni une mise à leur disposition personnelle de ses revenus. Cependant, les dépenses payées avec l'argent du fonds ainsi que les montants accumulés dans ce dernier doivent être raisonnables dans les circonstances.

11. En vertu de l'article 1109 du CCQ, le syndicat de copropriétaires est liquidé suivant les règles de liquidation applicables aux personnes morales. Ainsi, dans certaines circonstances, l'article 361 du CCQ autorise le liquidateur à partager l'actif du syndicat entre les copropriétaires. La seule possibilité d'un tel partage, qui surviendrait uniquement en raison de la liquidation du syndicat, n'empêcherait pas un syndicat de copropriétaires qui remplit les conditions prévues aux articles 986 et 996 de la LI d'être exonéré d'impôt. L'exonération cesserait cependant de s'appliquer si, en vertu d'un règlement ou d'une autre décision, tout ou partie de son revenu devenait payable à un ou plusieurs des copropriétaires ou était mis à la disposition personnelle de l'un d'eux lors de la liquidation.

12. Lorsqu'une société devient ou cesse d'être exonérée d'impôt sur son revenu imposable, les règles prévues à l'article 999.1 de la LI s'appliquent. Voir à ce sujet la version en vigueur du bulletin IMP. 999.1-1.

13. Par ailleurs, un syndicat de copropriétaires ayant un établissement au Québec doit transmettre une déclaration fiscale pour chacune de ses années d'imposition en vertu du paragraphe 1 de l'article 1000 de la LI. Il doit la transmettre dans les six mois suivant la fin de l'année d'imposition, tel que prévu au sous-paragraphe a du paragraphe 2 de l'article 1000 de la LI, et ce, même s'il est considéré comme un organisme sans but lucratif exonéré d'impôt aux fins de la LI, et, s'il ne l'est pas, même s'il n'a pas d'impôt à payer pour cette année d'imposition. En vertu de l'article 1 de la LI, l'année d'imposition d'un syndicat de copropriétaires correspond à son exercice financier.

14. D'autre part, l'article 997.1 de la LI prévoit, entre autres, qu'une société sans but lucratif exonérée d'impôt en raison de l'article 996 de la LI doit, dans les six mois qui suivent la fin de

chacun de ses exercices financiers, transmettre au ministre du Revenu, sans avis ni mise en demeure, une déclaration de renseignements en utilisant le formulaire TP-997.1 si, selon le cas :

- a) l'ensemble des montants dont chacun est un dividende imposable ou un montant reçu ou à recevoir par la société sans but lucratif au cours de l'exercice financier en question à titre d'intérêts, de loyers ou de redevances excède 10 000 \$;
- b) à la fin de l'exercice financier précédent de la société sans but lucratif, l'actif total de celle-ci, déterminé selon les principes comptables généralement reconnus, excède 200 000 \$;
- c) la société sans but lucratif était tenue de transmettre une déclaration de renseignements pour un exercice financier antérieur.