



DESTINATAIRE : *****

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

DATE : LE 8 NOVEMBRE 2024

OBJET : **REVENTE PRÉCIPITÉE D'UN BIEN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL**
N/RÉF. : 24-067413-001

La présente est pour faire suite à la demande ***** et concerne la revente précipitée d'un bien immobilier résidentiel. Sommairement, vous vous interrogez sur la portée de cette nouvelle mesure.

CONTEXTE

Dans le budget fédéral du 7 avril 2022, une mesure a été introduite pour faire en sorte que les profits provenant de la revente précipitée de biens immobiliers résidentiels soient toujours assujettis à l'imposition complète. Plus spécifiquement, la nouvelle mesure vise à ce que les profits découlant de la disposition de biens immobiliers résidentiels qui appartiennent à un contribuable depuis moins de 12 mois soient réputés, sauf exception, être un revenu tiré d'une entreprise. Le ministère des Finances du Québec s'est harmonisé à cette mesure et les articles 91.2 à 91.4, qui s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2023, ont été intégrés dans la Loi sur les impôts (RLRQ, chapitre I-3), ci-après « LI » :

91.2. Pour l'application de la présente loi, lorsqu'un contribuable réaliserait, en l'absence du présent article et de l'article 271, un gain lors de l'aliénation, après le 31 décembre 2022, d'un bien à revente précipitée, les règles suivantes s'appliquent tout au long de la période au cours de laquelle il était propriétaire de ce bien :

-
- a) le contribuable est réputé exercer une entreprise qui est un projet comportant un risque ou une affaire de caractère commercial relativement au bien à revente précipitée;
 - b) le bien à revente précipitée est réputé un bien décrit dans l'inventaire de l'entreprise du contribuable;
 - c) le bien à revente précipitée est réputé ne pas être une immobilisation du contribuable.

91.3. Pour l'application des articles 91.2 et 91.4, un bien à revente précipitée d'un contribuable s'entend d'un bien du contribuable à l'égard duquel les conditions suivantes sont remplies, autre qu'un bien, ou qu'un droit d'acquérir un bien, qui serait un bien décrit dans l'inventaire du contribuable si la définition de l'expression « inventaire » prévue à l'article 1 s'appliquait sans tenir compte de l'article 91.2 :

- a) avant son aliénation par le contribuable, le bien était, selon le cas :
 - i. un logement situé au Canada;
 - ii. un droit d'acquérir un logement situé au Canada;
- b) le contribuable en a été propriétaire pendant moins de 365 jours consécutifs avant son aliénation, sauf s'il est raisonnable de considérer que l'aliénation s'est produite en raison ou en prévision d'au moins l'un des événements suivants :
 - i. le décès du contribuable ou d'une personne liée au contribuable;
 - ii. une ou plusieurs personnes liées au contribuable deviennent membres de la maisonnée du contribuable ou le contribuable devient membre de la maisonnée d'une personne à laquelle il est lié;
 - iii. l'échec du mariage du contribuable si celui-ci vit séparé de son conjoint pour une période d'au moins 90 jours avant l'aliénation;
 - iv. une menace à la sécurité personnelle du contribuable ou d'une personne à laquelle il est lié;

-
- v. le contribuable ou une personne à laquelle il est lié souffre d'une invalidité ou d'une maladie grave;
 - vi. une réinstallation admissible du contribuable ou de son conjoint si la définition de l'expression « réinstallation admissible » prévue à l'article 349.1 s'appliquait sans tenir compte des exigences que le nouveau lieu de travail et la nouvelle résidence soient situés au Canada;
 - vii. une cessation d'emploi involontaire du contribuable ou de son conjoint;
 - viii. l'insolvabilité du contribuable;
 - ix. la destruction ou l'expropriation du logement.

91.4. Pour l'application de la présente partie, la perte provenant d'une entreprise d'un contribuable relativement à un bien à revente précipitée est réputée nulle.

QUESTIONS

Vous nous avez soumis les questions suivantes :

1. Un contribuable est réputé aliéner l'ensemble de ses biens, incluant sa résidence, au moment de son décès et sa succession est réputée acquérir les biens du contribuable décédé à ce moment. Si la succession vend la résidence ou la distribue aux héritiers à l'intérieur du délai de 365 jours prévu au paragraphe *b* de l'article 91.3 de la LI, est-ce que les règles relatives au gain réalisé lors de l'aliénation d'un bien à revente précipitée s'appliquent?
2. Est-ce que la règle relative à la revente précipitée empêche l'application de l'article 1054 de la LI, qui permet de reporter une perte en capital faite durant la première année d'imposition d'une succession assujettie à l'imposition à taux progressif, ci-après « SITP », dans la déclaration de revenus de la personne décédée?
3. Est-ce que la règle relative à la revente précipitée s'applique à un particulier qui transfère sa résidence à une fiducie?
4. Est-ce que la règle relative à la revente précipitée s'applique à un transfert visé à l'article 454 de la LI?

RÉPONSE 1

L'article 91.2 de la LI prévoit une présomption selon laquelle l'aliénation d'un bien à revente précipitée donne lieu à un gain qui est entièrement imposable à titre de revenu d'entreprise. Cette présomption ne s'applique que si l'aliénation donne lieu à un gain en capital, en absence de l'application de la règle relative à la revente précipitée. En d'autres termes, comme cette règle « requalifie » les gains en capital comme étant du revenu d'entreprise entièrement imposable, elle ne s'applique pas aux aliénations qui auraient par ailleurs donné lieu à un revenu d'entreprise entièrement imposable.

L'article 91.3 de la LI prévoit qu'un bien à revente précipitée d'un contribuable s'entend d'un logement du contribuable situé au Canada (autre qu'un bien en inventaire) dont le contribuable a été propriétaire pendant moins de 365 jours consécutifs avant son aliénation, sauf s'il est raisonnable de considérer que l'aliénation s'est produite en raison ou en prévision d'un ou plusieurs événements prévus à cet article. Un de ces événements, prévu au sous-paragraphes i du paragraphe b de l'article 91.3 de la LI, est le décès du contribuable ou d'une personne qui lui est liée. En vertu de l'article 19 de la LI, des particuliers sont liés entre eux s'ils sont liés par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption. Le paragraphe a de l'article 21 de la LI prévoit que des personnes sont unies par les liens du sang si l'une est l'enfant, un autre descendant, un frère ou une sœur de l'autre.

Au sujet des liens qu'une fiducie peut avoir avec une personne, l'Agence du revenu du Canada, ci-après « ARC », a fait les commentaires suivants dans l'interprétation technique 2009-031189¹ :

Pursuant to subsection 104(1) of the Act, a reference to a trust shall, unless the context otherwise requires, be read to include a reference to the trustee, executor, administrator, liquidator of a succession, heir or other legal representative having ownership or control of the trust property.

Pursuant to subsection 104(2) of the Act, a trust shall be deemed to be in respect of the trust property, an individual. As the context of subsection 104(2) and paragraph 251(2)a) of the Act do not otherwise require, the reference to the trust in paragraph 104(2) of the Act is a reference to the trustee having ownership or control of the trust property pursuant to paragraph 104(1) of the Act. Therefore, that trustee will be deemed to be an individual in respect of the trust property.

¹ Agence du revenu du Canada, Interprétation technique 2009-031189 « Trust related to a beneficiary », 30 juin 2009.

*According to paragraph 251(2)(a) of the Act, related persons or persons related to each other are individuals connected by blood relationship, marriage or common-law partnership or adoption. **The trustee will be an individual in respect of the trust property and if the beneficiary is an individual who is connected by blood relationship, marriage or common-law partnership or adoption to the trustee, the trust and the beneficiary will be related persons for the purpose of the Act including paragraph 116(6.1)(b) of the Act.***

Ainsi, une succession est liée à chaque personne avec qui son liquidateur est uni par les liens du sang, du mariage ou de l'adoption.

Vente par la succession

Lorsqu'une succession vend un bien qui se qualifierait de bien à revente précipitée et que cette vente génère un gain, il faut déterminer si l'aliénation s'est produite en raison ou en prévision du décès du contribuable ou d'une personne liée au contribuable. L'ARC s'est prononcé à ce sujet dans l'interprétation technique 2023-0990101E5² :

*In the present situation, you indicate that the housing unit was not owned by the estate for any period of time beyond the time necessary to settle the estate and the child beneficiary disposed of the housing unit soon after receiving it. It is a question of fact in any case whether the exception to the definition of "flipped property" contained in subparagraph 12(13)(b)(i) of the Act will apply. However, **if it can be shown that there is a sufficiently clear connection between the death of the deceased parent and the disposition of the housing unit by the child beneficiary, then it may be possible to conclude that the disposition of the housing unit by the child beneficiary can reasonably be considered to have occurred due to the deceased parent's death, and the gain realized on the disposition would not be deemed to be business income by virtue of the application of subsection 12(12) of the Act.***

Dans le cas présent, si le liquidateur de la succession est une personne liée au contribuable décédé, l'exclusion prévue au sous-paragraphe i du paragraphe b de l'article 91.3 de la LI pourrait s'appliquer si l'aliénation s'est produite en raison du décès du contribuable. Dans ce cas, le bien ne serait pas un bien à revente précipitée pour la succession.

² Agence du revenu du Canada, Interprétation technique 2023-0990101E5 « *Flipped Property Rules – Beneficiary of an Estate* », 29 janvier 2024.

Distribution aux héritiers par la succession

Étant donné que les règles applicables aux fiducies s'appliquent aux successions, il y a lieu de rappeler que lorsqu'un bien est distribué aux héritiers par la succession, les règles prévues à l'article 688 de la LI font en sorte qu'une succession est réputée avoir aliéné un bien à son coût indiqué et le bénéficiaire est réputé l'avoir acquis pour ce même montant. Autrement dit, il n'y a pas de gain et les règles concernant les biens à revente précipitée ne s'appliquent pas. En effet, l'article 91.2 de la LI fait spécifiquement référence à « un gain lors de l'aliénation ».

Une succession peut toutefois faire le choix de renoncer aux règles de roulement prévues à l'article 688 de la LI dans certains cas. Ainsi, selon l'article 688.0.0.1 de la LI, lorsqu'une succession distribue un bien à un héritier en règlement total ou partiel de sa participation au capital et qu'elle fait un choix valide en vertu du paragraphe 2.001 de l'article 107 de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C. (1985), c. 1, (5^e suppl.)), ci-après « LIR », les règles prévues à l'article 688 de la LI ne s'appliquent pas à la distribution du bien si, notamment, la succession réside au Canada au moment de la distribution. Ainsi, si le choix de renoncer aux règles de l'article 688 de la LI génère un gain, il faudra déterminer si le liquidateur de la succession est une personne liée au contribuable décédé. Si tel est le cas, l'exclusion prévue au sous-paragraphe i du paragraphe b de l'article 91.3 de la LI pourrait s'appliquer si l'aliénation s'est produite en raison du décès du contribuable.

RÉPONSE 2

L'article 1054 de la LI permet au représentant légal d'un contribuable décédé, lorsqu'un choix valide est fait en vertu de l'alinéa c du paragraphe 6 de l'article 164 de la LIR relativement une aliénation visée à l'article 1055 de la LI, de réputer qu'une perte en capital subie par la SITP du contribuable au cours de sa première année d'imposition soit considérée comme une perte en capital subie par le contribuable décédé au cours de sa dernière année d'imposition, et non comme une telle perte subie par la SITP. Le montant qui peut être attribué au contribuable décédé est le moindre du montant du choix fait en vertu de l'alinéa c du paragraphe 6 de l'article 164 de la LIR et du montant de la perte en capital subie par la SITP.

Tel que mentionné précédemment, les règles prévues à l'article 91.2 de la LI s'appliquent uniquement en présence d'un « gain lors de l'aliénation, après le 31 décembre 2022, d'un bien à revente précipitée ». Autrement dit, si la succession génère une perte, les règles concernant les biens à revente précipitée ne trouveront pas application.

L'article 91.4 de la LI, qui prévoit que la perte provenant d'une entreprise d'un contribuable relativement à un bien à revente précipitée est réputée nulle, ne trouvera application qu'à partir du moment où un bien est réputé être un bien décrit dans l'inventaire de l'entreprise du contribuable en vertu de l'article 91.2 de la LI. Si le gain généré lors de l'aliénation d'un bien à revente précipité devient une perte d'entreprise en vertu des dépenses additionnelles qui pourraient découler d'un tel changement, cette perte sera refusée en vertu de l'article 91.4 de la LI.

Les règles prévues aux articles 91.2 à 91.4 de la LI n'ont donc pas pour effet d'empêcher l'application de l'article 1054 de la LI.

RÉPONSE 3

Si un gain est réalisé à la suite du transfert du bien à la fiducie et que le bien est un bien à revente précipitée au sens de l'article 91.3 de la LI, les règles prévues à l'article 91.2 de la LI s'appliqueront.

RÉPONSE 4

La règle relative à la revente précipitée ne s'applique pas à un transfert visé à l'article 454 de la LI puisque le transfert s'effectue pour un produit d'aliénation qui correspond au prix de base rajusté du bien. Ainsi, aucun gain n'est réalisé au moment du transfert et les règles de l'article 91.2 de la LI ne s'appliquent pas.

Cependant, si un choix valide est effectué en vertu du paragraphe 1 de l'article 73 de la LIR afin que les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent pas à ce transfert, il est possible qu'un gain en capital soit réalisé lors du transfert du bien et que les règles de l'article 92.1 de la LI s'appliquent, si le bien est un bien à revente précipitée au sens de l'article 91.3 de la LI.