

N° : **IT-304R2**

DATE : le 2 juin 2000

OBJET : **LOI DE L'IMPÔT SUR LE REVENU**
Immeubles en copropriété

RENOI : Les alinéas 20(1)a), 149(1)l) et 150(1)a) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (aussi l'alinéa 20(1)aa) de la *Loi*; la catégorie 1 de l'annexe II du *Règlement de l'impôt sur le revenu*, et les paragraphes 1100(11), 1100(14), 1101(1ac) et 1100(1ae) du *Règlement*

À l'Agence des douanes et du revenu du Canada (ADRC), nous publions des bulletins d'interprétation (IT) en matière d'impôt sur le revenu afin de donner des interprétations techniques et des positions à l'égard de certaines dispositions contenues dans la législation fiscale. À cause de leur caractère technique, les bulletins sont surtout utilisés par notre personnel, les experts en fiscalité et d'autres personnes qui s'occupent de questions fiscales. Pour les lecteurs qui désirent des explications moins techniques de la loi, nous offrons d'autres publications, telles que des guides d'impôt et des brochures.

Bien que les observations énoncées dans un numéro particulier d'un bulletin puissent se rapporter à une disposition de la loi en vigueur au moment où elles ont été faites, elles ne peuvent pas se substituer à la loi. Le lecteur devrait donc considérer ces observations à la lumière des dispositions pertinentes de la loi en vigueur pour l'année d'imposition visée. Ce faisant, il devrait tenir compte des effets de toutes les modifications pertinentes apportées à ces dispositions et de toutes les décisions pertinentes des tribunaux depuis la date où ces observations ont été faites.

Sous réserve de ce qui précède et à moins d'indication contraire, une interprétation ou une position énoncée dans un bulletin s'applique habituellement à compter de la date de sa publication. Lorsqu'une interprétation ou une position est modifiée et que cette modification avantage les contribuables, celle-ci entre habituellement en vigueur à l'égard des mesures de cotisation et de nouvelle cotisation futures. Par contre, si la modification n'est pas à l'avantage des contribuables, elle s'appliquera habituellement à l'année d'imposition en cours et aux années suivantes, ou aux opérations effectuées après la date à laquelle la modification a été publiée.

Si vous avez des observations à formuler sur les sujets traités dans un bulletin, veuillez les faire parvenir à l'adresse suivante :

Directeur, Division des entreprises et des publications
Direction des décisions de l'impôt
Direction générale de la politique et de la législation
Agence des douanes et du revenu du Canada
Ottawa ON K1A 0L5

Une version officielle de ce bulletin sera disponible sur notre site Internet, à l'adresse suivante :
www.cra-adrc.gc.ca

Contenu

Application

Résumé

Discussion et interprétation

Fondement juridique de la notion d'immeuble en copropriété (1-2)

Société d'immeuble en copropriété (3-4)

Unité d'immeuble en copropriété utilisée pour gagner un revenu d'entreprise ou de location

Généralités (5)

Déduction pour amortissement (6)

Restriction relative à la DPA et règle de la catégorie distincte (7)

Réparations et rénovations (8)

Québec (9)

Explication des modifications

Application

Ce bulletin annule et remplace le bulletin d'interprétation IT-304 du 13 mai 1991, intitulé *Déduction pour amortissement – Immeubles en copropriété*.

Résumé

Ce bulletin donne un aperçu du régime des immeubles en copropriété au Canada. Il explique en termes généraux l'objet et la fonction d'une société d'immeuble en copropriété créée en vertu d'une loi provinciale ou territoriale. En outre, il indique le genre de déclaration qu'une société d'immeuble en copropriété doit produire aux fins de l'impôt fédéral sur le revenu.

Le bulletin fournit aussi des renseignements sur la classification, aux fins de la déduction pour amortissement et à d'autres fins, des frais engagés au moment de l'acquisition d'une unité dans un immeuble en copropriété. Il porte également sur le traitement fiscal de la participation d'un contribuable aux frais engagés pour l'entretien des parties communes d'un complexe immobilier constitué d'unités d'un immeuble en copropriété. Ces renseignements sont pertinents pour le calcul du revenu ou de la perte provenant de

l'utilisation de l'immeuble en copropriété pour gagner un revenu d'entreprise ou de bien, mais ils ne s'appliquent pas à une personne qui possède et occupe une unité à titre de résidence personnelle ou de vacances.

Discussion et interprétation

Fondement juridique de la notion d'immeuble en copropriété

1. Chacune des dix provinces et chacun des trois territoires du Canada ont des lois qui reconnaissent le régime de copropriété des immeubles, c'est-à-dire la propriété distincte d'une unité dans un immeuble en copropriété combinée à la propriété partagée des biens communs de l'immeuble. Dans ce bulletin, nous utilisons des termes tirés des lois de l'Ontario et de la Colombie-Britannique sur les immeubles en copropriété, lesquels sont représentatifs de la terminologie susceptible d'être utilisée dans la plupart des autres lois provinciales et territoriales. (Toutefois, voir le numéro 9 pour ce qui est de la situation dans la province de Québec.)

2. Un immeuble en copropriété prévoit deux genres distincts de droits de propriété. Un propriétaire d'unité détient habituellement l'unité en fief simple et partage la propriété des aires communes de l'immeuble en copropriété avec tous les autres propriétaires d'unités. Un immeuble en copropriété est légalement créé lorsqu'une « déclaration » et qu'une « description » ou un « régime des titres de section d'étage » sont acceptés et enregistrés au bureau d'enregistrement immobilier ou au bureau d'enregistrement des droits immobiliers compétent. En règle générale, un tel enregistrement entraîne les conséquences juridiques suivantes :

- a) Il y a constitution d'une société d'immeuble en copropriété, comme il est expliqué au numéro 3, et ses membres deviennent les propriétaires des « unités » ou des « sections d'étage » ainsi créées par suite de la constitution en société (appelées collectivement « unités » dans le bulletin).
- b) Les unités peuvent être traitées et considérées comme des biens immeubles et sont habituellement détenues en fief simple par le propriétaire. Une unité est soit la structure d'unité séparée soit la partie d'une structure comprenant plusieurs unités qui est constituée de l'espace existant entre les cloisons, les planchers et les plafonds séparant cette unité des autres unités, de même que des éléments communs ou des parties communes.
- c) Chaque propriétaire partage la propriété des « éléments communs » ou des « parties communes », lesquels comprennent toutes les parties du terrain et des immeubles qui ne sont pas comprises dans une unité. Ces éléments communs ou ces parties communes comprennent les terrains de stationnement, les endroits où l'aménagement paysager a été effectué, les salles de lavage, les couloirs, les ascenseurs et les cages d'escalier. La participation proportionnelle aux

éléments communs ou aux parties communes figure dans les documents déposés au bureau d'enregistrement immobilier ou au bureau d'enregistrement des droits immobiliers.

Même si le terme « immeuble en copropriété » est habituellement associé à un complexe résidentiel, il peut s'agir également d'un immeuble commercial ou industriel, d'un immeuble de plaisance ou d'un immeuble polyvalent. L'objet et le genre d'un immeuble en copropriété seront indiqués dans sa déclaration, son règlement et ses règles.

Société d'immeuble en copropriété

3. Une société d'immeuble en copropriété créée en vertu d'une loi provinciale ou territoriale canadienne est une société sans capital-actions dont les membres sont les propriétaires. Les buts d'une telle société sont, entre autres, la gestion d'un immeuble et de tous les autres biens de la société. La société a aussi le devoir de surveiller, de gérer et d'administrer ses éléments et ses biens communs, et de s'assurer que les propriétaires d'unités se conforment aux documents enregistrés de l'immeuble en copropriété, à ses règlements administratifs et aux dispositions législatives pertinentes concernant les immeubles en copropriété. Le conseil d'administration de la société peut adopter des règlements, pourvu qu'ils ne soient pas contraires aux dispositions législatives pertinentes concernant les immeubles en copropriété ni aux documents enregistrés de l'immeuble en copropriété, qui régissent entre autres :

- la gestion de l'immeuble;
- l'entretien des éléments communs;
- l'utilisation et la gestion des biens de la société;
- l'évaluation et la perception des charges de copropriété et des cotisations pour les dépenses communes.

En règle générale, les dépenses d'une telle société sont assumées par ses membres de façon proportionnelle. Tout excédent des charges de copropriété et des cotisations des membres sur les dépenses de la société pour l'année n'est pas considéré comme un revenu de la société. Le revenu d'autres sources ou activité, comme l'intérêt gagné sur le fonds d'administration générale ou le fonds de réserve, ou sur le revenu de location ou d'autres revenus occasionnels est le revenu de la société (toutefois, voir le numéro 4 pour des explications sur la situation d'une société d'immeuble en copropriété à usage d'habitation qui est une société à but non lucratif). Si une société d'immeuble en copropriété exploite une entreprise, tous les bénéfices tirés de cette entreprise doivent être inclus dans son revenu, et la société ne sera pas considérée comme une société à but non lucratif.

4. L'alinéa 150(1)a) de la *Loi* exige que toutes les sociétés, y compris les sociétés d'immeubles en copropriété, produisent chaque année une déclaration de revenus, même si elles sont exemptées de l'impôt de la partie I. Une société d'immeuble en copropriété à usage d'habitation qui a droit au statut d'organisation à but non lucratif, en vertu de l'alinéa 149(1)l) est exemptée de l'impôt de la partie I sur

son revenu imposable, mais elle est tenue de produire le formulaire T1044, *Déclaration de renseignements des organismes sans but lucratif*, avec sa déclaration de revenus T2. Même si la question de savoir si une société d'immeuble en copropriété a droit à l'exemption en vertu de l'alinéa 149(1)l est une question de fait, la plupart des sociétés d'immeuble en copropriété à usage d'habitation ont droit au statut d'organisation à but non lucratif au sens de cet alinéa. Pour obtenir des renseignements sur les conditions à remplir pour avoir droit au statut d'organisation à but non lucratif exemptée d'impôt, consultez la dernière version du bulletin d'interprétation IT-496, *Organisations à but non lucratif*.

Unité d'immeuble en copropriété utilisée pour gagner un revenu d'entreprise ou de location

Généralités

5. Les explications suivantes s'appliquent lorsqu'une unité d'immeuble en copropriété est utilisée dans le cadre d'une entreprise ou est louée à d'autres personnes, mais ne s'appliquent pas lorsqu'elle est utilisée principalement comme résidence personnelle (soit comme résidence principale soit comme résidence de vacances) du propriétaire. Lorsqu'un immeuble en copropriété est loué à d'autres au cours de la période où il n'est pas utilisé personnellement par le propriétaire, les explications qui suivent ne s'appliquent que si le propriétaire a un espoir raisonnable de profit tiré de la location de l'immeuble en copropriété.

Déduction pour amortissement

6. Aux fins de la déduction pour amortissement (DPA), lorsqu'une unité comprend un terrain, la répartition habituelle des coûts entre le terrain et l'immeuble doit être établie (voir la dernière version du bulletin d'interprétation IT-220, *Déduction pour amortissement – Produits de disposition de biens amortissables*). Une telle répartition est nécessaire, par exemple, lorsqu'un appartement situé au rez-de-chaussée comprend une cour extérieure, ou qu'une unité unifamiliale isolée d'un immeuble en copropriété comprend une cour située à l'avant ou à l'arrière qui ne fait pas partie des éléments communs. Comme il est indiqué au point 2c), lorsqu'il y a achat d'une unité, l'acheteur acquiert une participation proportionnelle aux éléments communs rattachés à cette unité. Il faut également faire la répartition des coûts attribuables aux éléments communs entre le terrain, l'immeuble et d'autres biens amortissables (comme un stationnement). Par conséquent, le coût en capital d'une unité comprend le coût d'acquisition et les dépenses en immobilisation de la fraction de l'immeuble en copropriété que l'unité occupe, de même que tous les coûts attribuables à la participation proportionnelle du détenteur de l'unité dans les éléments communs de tous les biens amortissables détenus par la société. Pour les unités acquises après 1987, le coût en capital d'une unité d'immeuble en copropriété (fraction de l'immeuble en copropriété que l'unité occupe)

est généralement inclus dans la catégorie 1 de l'annexe II du Règlement aux fins de la DPA. Toutefois, si l'unité a été acquise avant 1988, il est possible qu'elle puisse être incluse dans la catégorie 3, 6, 31 ou 32. Pour obtenir plus de renseignements à ce sujet, consultez la dernière version du bulletin d'interprétation IT-79, *Déduction pour amortissement – Immeubles et autres structures*.

Restriction relative à la DPA et règle de la catégorie distincte

7. Le paragraphe 1100(11) du Règlement limite le montant de la DPA qui peut être demandé pour des biens locatifs. Une unité d'immeuble en copropriété qui remplit les conditions de la définition de « bien locatif » du paragraphe 1100(14) est assujettie à cette restriction de telle sorte que le propriétaire d'une unité ne peut pas créer ou augmenter une perte nette provenant de la location du bien. En outre, le paragraphe 1101(1ac) du Règlement exige que soit établie une catégorie distincte pour chaque unité dont le coût en capital est de 50 000 \$ ou plus. Toutefois, si le contribuable est propriétaire d'une ou de plusieurs unités ou lots dans un même édifice qui ont un coût en capital total d'au moins 50 000 \$, toutes ces unités ou tous ces lots d'un même édifice seront considérés être des biens locatifs unitaires d'une catégorie distincte.

Réparations et rénovations

8. Habituellement, une partie des charges de copropriété que le propriétaire de l'unité paie est attribuée au fonds de réserve de la société d'immeuble en copropriété pour l'entretien, les réparations, les améliorations ou les ajouts apportés aux éléments communs. De plus, le propriétaire d'une unité peut se voir imposer un droit extraordinaire par la société d'immeuble en copropriété pour une partie des coûts relatifs aux réparations ou aux rénovations qui doivent être apportées aux éléments communs. Dans l'un ou l'autre des cas, aucune déduction ni capitalisation de la dépense n'est permise avant que le montant ne soit dépensé pour que la société d'immeuble en copropriété gagne un revenu, parce que les dépenses payées d'avance ou les dépenses qui sont payées avant qu'elles ne soient effectivement engagées ne sont pas déductibles, comme il est expliqué dans la dernière version du bulletin d'interprétation IT-417, *Dépenses payées d'avance et frais reportés*. Que le propriétaire de l'unité déduise le montant comme dépense courante ou le capitalise dépend de la nature du travail effectué. Pour plus de renseignements sur la façon dont les coûts sont catégorisés, consultez la dernière version du bulletin d'interprétation IT-128, *Déduction pour amortissement – Biens amortissables*. Certaines dépenses en immobilisation engagées pour des appareils destinés aux personnes handicapées ou pour des modifications apportées à un immeuble pour l'adapter aux besoins des personnes handicapées sont déductibles en vertu de l'alinéa 20(1)qq) ou de l'alinéa 20(1)rr) de la Loi dans l'année où les dépenses sont payées. Les appareils et les modifications admissibles en vertu de ces alinéas sont indiqués aux articles 8800 et 8801

du *Règlement*. Les dépenses en immobilisation engagées pour le terrain ne font pas partie du coût en capital de la fraction de l'immeuble en copropriété que l'unité occupe et ne sont pas déductibles dans le calcul du revenu, sauf pour les dépenses expressément prévues dans la *Loi*. Par exemple, le coût de l'aménagement paysager est peut-être déductible en vertu de l'alinéa 20(1)aa) de la *Loi*.

Québec

9. Dans la province de Québec, le régime de copropriété d'immeubles est reconnu dans le Code civil du Québec. Celui-ci renferme des articles portant sur la « copropriété divise d'un immeuble », qui sont analogues aux dispositions législatives concernant les immeubles en copropriété en vigueur dans les autres provinces et territoires. Ces articles prévoient la possession directe d'unités d'un immeuble en copropriété (appelées « fractions »). Chaque fraction

comprend une partie du terrain et de l'immeuble qui est la propriété d'un copropriétaire et qui est réservée à l'utilisation exclusive de ce copropriétaire (appelée « *les parties privatives* ») et un intérêt indivis dans les parties communes du terrain de l'immeuble (appelées « *les parties communes* »). Lorsqu'une déclaration de copropriété est publiée, un syndicat est établi à titre de personne juridique responsable de la protection des droits des copropriétaires, ainsi que de la gestion et de l'entretien des parties communes de l'immeuble en copropriété. Aux fins de l'impôt sur le revenu, un tel syndicat est considéré comme étant une société. En tenant compte de ces différences, le contenu du présent bulletin s'applique de façon équivalente aux immeubles en copropriété établies en vertu du Code civil du Québec.

Explication des modifications

Introduction

L'*Explication des modifications* donne les raisons pour lesquelles nous avons révisé un bulletin d'interprétation. Nous y exposons les révisions que nous avons apportées à la suite de modifications à la loi, de même que les révisions qui modifient une interprétation existante ou qui en établissent de nouvelles.

Raisons de la révision

Cette révision a été faite par suite d'un changement de la position de l'Agence des douanes et du revenu du Canada (ADRC) concernant les sociétés d'immeubles en copropriété, qui a été annoncé dans le numéro 4 de la publication de l'ADRC intitulée *Nouvelles techniques de l'impôt* du 20 février 1995. Le bulletin explique en termes généraux l'objet et la fonction d'une société d'immeuble en copropriété (un « syndicat » au Québec) et décrit les genres de déclarations qui doivent être produites par la société d'immeuble en copropriété aux fins de l'impôt sur le revenu. Il explique également la déduction de certaines dépenses du propriétaire d'une unité, y compris la DPA, déduction qui est applicable lorsqu'une unité d'immeuble en copropriété est utilisée pour gagner un revenu d'une entreprise ou de la location de l'unité. Le bulletin a aussi été modifié en fonction des modifications apportées à la *Loi de l'impôt sur le revenu* par suite de l'adoption de l'annexe VIII du chapitre 7 des L.C. de 1994 (auparavant le chapitre 24 des L.C. de 1993) ainsi qu'aux catégories aux fins de la DPA concernant les immeubles. Les explications concernant les immeubles résidentiels à logements multiples ont été supprimées parce que les stimulants fiscaux applicables à de tels immeubles ne sont plus offerts.

Modifications législatives et autres

Le résumé a été élargi et la mention de la circulaire d'information 79-7, *La corporation de « condominium » et ses membres*, a été supprimée, parce que cette circulaire a été annulée (voir le numéro 4 de la publication *Nouvelles techniques de l'impôt* du 20 février 1995).

Le numéro 2 a été révisé pour indiquer que les immeubles en copropriété peuvent être créés pour d'autres fins que des fins résidentielles, et pour donner une liste des autres genres d'immeubles en copropriété.

Le nouveau numéro 3 explique en termes généraux l'objet et la fonction d'une société d'immeuble en copropriété. Il fournit également des exemples des genres de revenu qu'une société d'immeuble en copropriété peut gagner.

Le nouveau numéro 4 explique que toutes les sociétés d'immeubles en copropriété, qu'elles soient ou non imposables, sont tenues de produire une déclaration de revenus chaque année. Il indique également qu'une société d'immeuble en copropriété à usage d'habitation peut avoir droit au statut d'organisation à but non lucratif exemptée d'impôt et, en pareil cas, qu'elle peut être tenue de produire une déclaration de renseignements d'organisation à but non lucratif de même qu'une déclaration de revenus.

Le numéro 6 regroupe les renseignements qui se trouvaient dans les anciens numéros 3 et 4. Le numéro a été élargi pour indiquer que, aux fins de la déduction pour amortissement, la fraction de l'immeuble en copropriété occupée par une unité qui a été achetée après 1987 est incluse dans la catégorie 1. Une mention de la dernière version du bulletin d'interprétation IT-79, *Déduction pour amortissement – Immeubles et autres structures*, a été ajoutée, parce qu'elle explique de façon plus détaillée les catégories 1, 3 et 6 de l'annexe II du *Règlement de l'impôt sur le revenu*.

Le numéro 7 a été révisé pour ajouter une mention des paragraphes 1100(11) et 1100(14) du *Règlement* qui empêchent la création ou l'augmentation d'une perte locative en demandant la DPA sur une unité d'immeuble en copropriété qui est un bien locatif.

Le numéro 8 a été révisé en fonction de l'ajout des paragraphes 20(1)qq) et 20(1)rr) par suite de l'adoption de l'annexe VIII du chapitre 7 des L.C. de 1994 (auparavant le chapitre 24 des L.C. de 1993).

Le numéro 9 a été révisé en fonction de certaines modifications concernant les immeubles en copropriété au Québec qui ont été constitués en sociétés en vertu du Code civil du Québec, lequel est entré en vigueur le 1^{er} janvier 1994.

L'ancien numéro 5 indiquant que deux ou plusieurs unités d'immeubles en copropriété possédées par un contribuable résidant dans le même immeuble sont considérées comme ayant un coût en capital unique aux fins de l'inclusion dans la catégorie 6, 31 ou 32 de l'annexe II du *Règlement*. Les explications de l'ancien numéro 5 ne sont plus applicables parce qu'une unité d'immeuble en copropriété acquise après 1987 appartient à la catégorie 1 ou 3. Contrairement à la description des catégories 6, 31 et 32, la description des catégories 1 et 3 comprend un bien qui constitue une participation dans un immeuble.

L'ancien numéro 6 a été supprimé parce que les stimulants fiscaux concernant les immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM) ne sont plus offerts, c'est-à-dire que, après 1993, la DPA pour un bien appartenant à la catégorie 31 ou 32 ne peut créer ou augmenter une perte locative.

Nous avons apporté des changements mineurs dans tout le bulletin aux fins de clarification et de lisibilité.

Pensez à recycler!



Imprimé au Canada