

RGCCQ

**REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC**

Déclaration de revenus



CONDO

La puissance du savoir



Avant propos

Au Québec, le syndicat de copropriété est défini comme étant une personne morale représentant l'ensemble des propriétaires d'un immeuble assujéti au régime de la copropriété divise.¹ Il est donc généralement exempté d'impôt sur le revenu, car il est un organisme à but non lucratif. Cependant, comme tout autre organisme à but non lucratif, il doit tout de même produire certains documents financiers.

Comment obtenir votre numéro d'identification provincial et votre NE fédéral

Lors de la création du syndicat, il y a automatiquement un numéro d'identification qui est créé par Revenu Québec. Attention, ce numéro est différent du Numéro d'entreprise du Québec. Si vous ne retrouvez pas votre numéro d'identification dans vos registres, vous pouvez communiquer avec Revenu Québec pour l'obtenir.

Le numéro d'entreprise (NE) est plus difficile à obtenir, car il n'est pas créé d'embée. Si vous n'en avez pas, il faut en faire la demande avec le [formulaire RC1](#) disponible sur le site de l'Agence du revenu du Canada.

Formulaires

Le syndicat de copropriété à l'obligation de produire les déclarations suivantes dans un délai de 6 mois suite à la fin d'exercice financier :

- [Formulaire T2](#) Déclaration de revenus des sociétés à l'Agence du Revenu du Canada
- [Formulaire CO-17.SP](#) déclaration de revenus et de renseignements des sociétés sans but lucratif à Revenu Québec

Si le syndicat de copropriété répond à au moins un des critères dans la liste suivante, le syndicat de copropriété devra également produire ces formulaires :

- [T1044](#) Déclaration de renseignements des organismes sans but lucratif (OSBL) à l'Agence du Revenu du Canada
- [TP-997.1](#) Déclaration de renseignements des entités exonérées d'impôt

¹ Joli-Coeur, Y. (2018) Dictionnaire québécois de la copropriété. Montréal, Québec: Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec Montréal

Voici la liste des critères :

-Le syndicat de copropriété a reçu ou était en droit de recevoir pendant l'exercice, des dividendes imposables, des intérêts, des loyers ou des redevances d'une valeur totale de plus de 10 000\$;

-La valeur totale des biens du syndicat était de plus de 200 000\$ à la fin de l'exercice précédent;

-Le syndicat de copropriété devait produire la déclaration pour un exercice précédent.

À noter

Attention! Des pénalités de 25\$ par jour de retard peuvent s'appliquer si ces formulaires ne sont pas produits.

À noter

Les intérêts gagnés sur le compte bancaire et sur les revenus de placements du syndicat ne sont pas imposables si les fonds sont maintenus à un niveau raisonnable. Nous sommes d'avis que si le fonds de prévoyance respecte le plan de gestion de l'actif, les sommes seront considérées raisonnables.

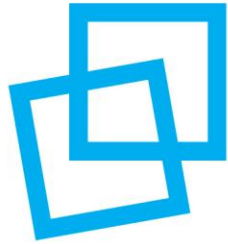
Cas particuliers

Nous vous recommandons de consulter un fiscaliste si lors de l'année financière votre syndicat de copropriété a vécu l'une de ses situations :

- Le syndicat a obtenu un **gain en capital sur la vente de l'appartement du surintendant**.
- Le syndicat de copropriété a obtenu des **revenus liés à des services aux copropriétaires**. Normalement, ceux-ci ne sont pas imposables tant qu'ils sont en lien avec la mission du syndicat. Des exemples de ceci sont, la location de la salle commune, les services de buanderie, et les frais administratifs.
- Le syndicat de copropriétaire a **rendu des services à des non-membres**. Le syndicat pourrait être considéré comme étant une entreprise exerçant ces pratiques à des fins lucratives. Ces services seraient donc imposables. Dans une telle situation, le revenu net (revenus moins dépenses directes et frais administratifs raisonnables) serait imposable.

Remerciement :

Le RGCQ aimerait remercier le cabinet comptable Désormeaux Patenaude pour leur aide dans la rédaction de ce guide. Pour communiquer avec le cabinet, visiter leur site web : www.dpcpa.ca.



RGCCQ

**REGROUPEMENT
DES GESTIONNAIRES
ET COPROPRIÉTAIRES
DU QUÉBEC**

Income tax return



CONDO

La puissance du savoir



Foreword

In Quebec, a syndicate of co-ownership is defined as a legal person constituted of all the co-owners (the collectivity of the co-owners). As a non-profit organization, it is generally exempt from tax. However, like any other non-profit organization, it must produce certain financial documents.

How to get your provincial identification number and federal BN

When the syndicate is created, there is automatically an identification number that is created by Revenu Québec. Be careful, this number is different from the Provincial business number (NEQ). If you do not find your identification number in your registers, you can contact Revenu Québec to obtain it.

The Business Number (BN) is more difficult to obtain because it is not created right away. If you do not have one, you must apply for it with the [RC1 form](#) available on the Canada Revenue Agency's website.

Forms

A syndicate of co-ownership has the obligation to produce these declarations within the 6 months following the end of their financial year:

- The [T2 Corporation Income Tax Return form](#) at the Canada Revenue Agency
- The [CO-17.SP Information and income tax return for non-profit corporations](#) form at Revenu Québec

If the syndicate meets at least one of the criteria in the list following list, it must also file these forms:

- The [T1044 Non-Profit Organization \(NPO\) Information Return](#) form at the Canada Revenue Agency
- The [P-997.1-V Information return for tax-exempt entities](#) form at Revenu Québec

Here is the list of criteria:

-During the year, the syndicate of co-owners has received, or was entitled to receive, taxable dividends, interests, rents, or royalties with a total value of more than \$10,000.

-The total value of the property of the syndicate was more than \$200,000 at the end of the previous fiscal year.

-The syndicate was required to file a return for a previous fiscal year.

Note

Please note! If these forms are not produced, late fees of \$25 per day may apply.

Note

Interest earned on the bank account and the syndicate's investment earnings are not taxable if the funds are maintained at a reasonable level. It is our opinion that if the contingency fund follows the asset management plan, the amounts will be deemed reasonable.

Special cases

We recommend that you consult a tax specialist if your syndicate has experienced one of the following situations:

- The syndicate obtained a capital **gain on the sale of the superintendent's apartment**.
- The condominium corporation has generated **income with services provided to the co- owners**. Normally, these are not taxable if they relate to the syndicate's mission. Examples of this include common room rentals, laundry services, and administrative fees.
- The condominium corporation has **provided services to non-members**. The syndicate could be in the business of providing these serviced for a profit. These services would therefore be taxable. In this situation, the net income (revenues minus direct expenses and reasonable administrative costs) would be taxable.

Special thanks:

The RGCQ would like to thank the accounting firm Désormeaux Patenaude for their collaboration in the preparation of this document. To contact the firm, visit their website: www.dpcpa.ca.