

RÉSIDENCE PRINCIPALE : ATTESTATIONS À FAIRE COMPLÉTER PAR VOTRE CLIENT RELATIVEMENT À LA DISPOSITION RÉELLE OU RÉPUTÉE D'UN BIEN IMMEUBLE POUVANT SE QUALIFIER OU NON À L'EXEMPTION POUR RÉSIDENCE PRINCIPALE ET RECOMMANDATIONS DU CQFF SUR LES BIENS IMMEUBLES VENDUS SANS PROFIT (À PERTE OU PAR ROULEMENT)

Tel que promis dans le courriel que tous nos participants à l'activité de formation Déclarations fiscales-2016 ont reçu le 20 février dernier, voici les informations sur les deux aspects que nous voulons traiter dans ce communiqué. Notez que vous recevrez aussi un autre communiqué sur une multitude d'autres sujets lors de la publication de notre « traditionnel envoi » qui sera publié dans « Votre boîte aux lettres » au début du mois d'avril 2017.

i) Attestations à faire compléter par votre client sur la disposition réelle ou réputée d'un bien immeuble pouvant se qualifier ou non à l'exemption pour résidence principale

Tel que discuté dans plusieurs des activités de formation en février 2017 et tel que repris dans notre courriel du 20 février 2017, vous retrouverez ci-dessous un modèle d'attestations à faire compléter par votre client relativement à la disposition réelle ou réputée d'un bien immeuble pouvant se qualifier ou non à l'exemption pour résidence principale, que ce soit en partie ou en totalité. **Nous avons tenté de faire cela le plus simple possible... même si ce n'était pas si facile que ça.** Vous retrouverez une version PDF ainsi qu'une version en fichier Word afin que vous puissiez l'adapter à vos besoins respectifs. Libre à vous de vous créer votre propre « attestation maison ». L'important, c'est qu'il y ait ce genre d'attestations signées par chacun des clients pour lesquels vous faites leurs déclarations fiscales afin de vous éviter d'éventuels reproches de leur part en raison, entre autres, de la pénalité potentielle de 8 000 \$ au fédéral qui pourrait s'appliquer pour effectuer un choix **tardif** de résidence principale (sans compter le volet Revenu Québec pour lequel nous attendons toujours de connaître leur position éventuelle sur la production d'un choix tardif visant les années d'imposition 2016 et suivantes). Nous avons tenté de couvrir à peu près toutes les situations de disposition réelle ou réputée de biens immeubles, sauf le décès (car vous êtes censé savoir qu'il est décédé et qu'il en résulte une disposition réputée de tous ses biens, même ceux légués à un conjoint).

Modèle d'attestations (PDF) : www.cqff.com/liens/attestations.pdf

Modèle d'attestations (Word) : www.cqff.com/liens/attestations-word.docx

ii) Recommandations du CQFF sur la façon de présenter une disposition à perte (sans profit) ou par roulement d'un bien immeuble afin de déclencher le délai de prescription

Pourquoi vouloir quand même déclencher le délai de prescription si le bien immeuble (une maison, un chalet, un condo, un terrain ou tout autre bien immeuble, y compris le consentement d'une servitude) a fait l'objet d'une disposition, incluant une disposition à perte? Très simple! En effet, vous n'avez pas toujours la certitude absolue que le bien immeuble fut effectivement vendu à perte! Pensez simplement aux situations d'auto-construction ou de rénovations majeures à l'égard des dépenses de nature capitale où il manquera assurément de nombreuses factures aux clients qui servent à établir le coût fiscal du bien immeuble ayant fait l'objet d'une disposition réelle (ou réputée, comme lors d'un décès ou d'un changement d'usage). Comme le délai de prescription (qui est généralement de 3 ans après la date de la mise à la poste du premier avis de cotisation pour l'année d'imposition concernée) ne s'appliquera alors

pas mais seulement à l'égard de la disposition d'un bien immeuble qui n'a pas été déclarée par le contribuable, aussi bien vous assurer que la disposition a été présentée à la première page de l'annexe 3 au fédéral (et à la section A de l'annexe G au Québec).

En effet, imaginez simplement que votre client vous indique qu'il a vendu « à perte » son chalet ou sa maison qu'il avait auto-construit et qu'il utilisait à des fins personnelles. Dans un tel cas, à notre humble avis, vous devriez indiquer la disposition à la section 7 de l'annexe 3 (Biens à usage personnel) et à la section A de l'annexe G au Québec. Une perte en capital sur un « bien à usage personnel » n'est évidemment pas admissible aux fins fiscales (mais un gain en capital est imposable si jamais c'est un gain qui fut ultimement réalisé). Mais au moins dans un tel cas présumé de disposition à perte, vous aurez déclaré la disposition dudit bien et vous aurez déclenché le délai de prescription de telle sorte qu'à moins de fraude, de négligence ou d'omission volontaire, le fisc devra vivre avec ce délai de prescription.

Il en va de même si votre client a disposé au PBR de la moitié de son condo en faveur de son ex-épouse en règlement des droits découlant de leur mariage ou en faveur de son ex-conjoint de fait en règlement des droits découlant de leur union de fait. Vous devriez alors indiquer cette disposition (même si cela se fait par roulement au PBR) à la section 7 de l'annexe 3 (section A de l'annexe G au Québec). Lorsqu'il ne s'agit pas d'un « bien à usage personnel » (par exemple, un terrain vacant), c'est à la section 4 de l'annexe 3 que vous indiquerez la disposition d'un bien immeuble (section A de l'annexe G au Québec).

Veillez imprimer ces deux pages et les insérer par-dessus la page M-7 de votre cartable Déclarations fiscales-2016.

Bonne saison d'impôt,

L'équipe du CQFF

Tous ensemble, nous sommes meilleurs...