

Maximiser l'exemption pour résidence principale

On sait que le gain en capital découlant de la vente d'une résidence principale est généralement exempté d'impôt, mais des choix très importants peuvent être effectués lors de la préparation des déclarations fiscales, et, dans certains cas, des économies substantielles, réalisées en utilisant certaines stratégies. (Le bulletin d'interprétation IT-120R6 [récemment révisé] est une très bonne source d'information sur le sujet.) Voici quelques exemples :

LE CALCUL DE L'EXEMPTION

Montant de l'exemption =

GAIN EN CAPITAL X

1 + le nombre d'années après 1971 durant lesquelles le propriétaire désigne la résidence comme étant sa résidence principale (une partie d'année civile = 1 an)

Le nombre d'années après 1971 durant lesquelles il en a été propriétaire (une partie d'année civile = 1 an)

Vous constatez avec ce calcul que la loi présume que le gain en capital a été réalisé de façon égale chaque année. Voyons un exemple. Jean était propriétaire d'une maison acquise en 1983 au coût de 70 000 \$. En 2004, il l'a vendue (prix de vente moins la commission) 150 000 \$. Le gain de 80 000 \$ sera exempté de la façon suivante :

$$\text{Exemption} = 80\,000 \$ \times \frac{1+22}{22} = 80\,000 \$$$

Évidemment, on ne peut exempter plus que le gain réel!

Lorsque le gain n'est pas exempté totalement, il peut valoir la peine, si les circonstances le permettent, notamment lors d'une vente vers la fin de l'année, de retarder la transaction au début de l'année civile suivante pour accroître la fraction exonérée du gain.

Le +1 appliqué bien par bien

Dans la formule mathématique utilisée pour calculer l'exemption, on ajoute automatiquement une année

(+1) au numérateur. De prime abord, cette règle a été instaurée afin de préserver l'exemption dans l'année où un particulier vend sa résidence et en achète une autre.

Or, grâce à cet ajout, un particulier qui est propriétaire à la fois d'une résidence principale et d'un chalet devrait éviter de désigner une année pour un des biens (par exemple, la maison en ville) et la conserver pour l'autre bien immeuble (le chalet). Ainsi, à la vente du chalet, il sera

assuré d'exonérer deux ans grâce à la formule du +1 et à l'année non désignée pour la maison en ville. Dans l'exemple cité, Jean n'avait pas besoin de désigner toutes les années (23) pour obtenir une exonération totale du gain (22/22). Si Jean était également propriétaire d'un chalet, il aurait été préférable qu'il conserve l'année en «trop» pour le chalet.

Par ailleurs, dans l'interprétation fédérale # 2004-0088031E5 du 16 novembre 2004, l'Agence du revenu du Canada a clairement indiqué qu'un contribuable qui vend sa maison et son chalet dans la même année peut tirer avantage de la règle du +1 à l'égard des deux résidences, car cette règle s'applique «bien par bien». Il s'agit donc là d'une façon bien simple d'accroître l'exonération des gains réalisés à la vente des deux résidences, notamment si l'une d'elle a été détenue pendant une période relativement courte (car la fraction du gain exonéré sera encore plus impor-



M^e RICHARD CHAGNON

www.cqff.com YVES CHARTRAND

tante). N'oubliez pas qu'un chalet peut très bien être désigné comme résidence principale aux fins de cette exemption même s'il n'est utilisé que durant les fins de semaine.

Maison louée à un enfant

Dans un autre ordre d'idées, si on se base sur l'interprétation fédérale # 2002-0171847, il est très clair que, même si un père a loué une maison à son fils, son gain en capital à la vente de cette résidence pourrait bénéficier de l'exemption pour résidence principale pour chacune des années durant lesquelles le fils l'a habitée.

En effet, le fait qu'un revenu de location en ait été tiré par le père ne modifie en rien son droit à l'exemption, car la résidence a été habitée par son fils (même s'il est majeur). Rien dans la définition de «résidence principale» contenue dans l'article 54 L.I.R. n'interdit qu'un revenu de location (imposable pour le père évidemment) en soit tiré, et l'interprétation susmentionnée le confirme. Naturellement, chaque année que le père désignera la maison habitée par son fils comme résidence principale ne pourra être désignée pour une autre résidence. Si la plus-value sur la résidence habitée par son fils est sensiblement plus importante que sur celle habitée par le père, cette désignation pourrait alors être très rentable. **OC**

Yves Chartrand, M.Fisc., est fiscaliste au CQFF et M^e Richard Chagnon, M.Fisc., est associé de Chagnon Vocelle SENC.