

Votre client décide de louer sa résidence principale ?

Aidez-le à bénéficier de ses quatre années gratuites.



M^e RICHARD CHAGNON

www.cqff.com YVES CHARTRAND

Dans le contexte du marché immobilier en pleine effervescence des dernières années, plusieurs contribuables ont eu la «bougeotte» et ont acquis une autre résidence, que ce soit pour avoir une plus grande maison, en raison d'un changement d'emploi ou parce qu'ils voulaient simplement investir encore plus dans le marché immobilier. Certains d'entre eux ont choisi de ne pas vendre la résidence qu'ils habitaient, mais plutôt de la louer. Y a-t-il des impacts fiscaux à un tel choix? Des stratégies existent-elles à cet égard? Certainement.

De prime abord, lorsqu'un contribuable a complètement converti une résidence principale en un bien produisant un revenu (en louant, par exemple, sa résidence pour aller vivre ailleurs), il est réputé l'avoir vendue à la juste valeur marchande (JVM) et l'avoir acquise de nouveau à cette JVM en vue d'un calcul futur du gain en capital. Dans la mesure où le gain en capital déjà accumulé est complètement exonéré par l'exemption à l'égard de la résidence principale, cela n'a pas d'effet négatif.

Notez cependant que, aux fins de l'amortissement qui pourra éventuellement être réclamé, dans le cas où la résidence avait une JVM supérieure à son coût, le coût en capital sera réputé être égal au coût de la résidence pour le particulier (la portion «bâtisse» seulement), plus la moitié de la différence entre la JVM et le coût. En d'autres mots, la portion de «toute façon exonérée» du gain en capital (c'est-à-dire 50 % depuis le

18 octobre 2000) ne peut pas servir à augmenter le coût en capital aux fins d'amortissement, et ce, que le particulier ait réclamé l'exemption pour résidence principale ou non sur le gain en capital déclenché par le changement d'usage. La portion imposable (c'est-à-dire l'autre 50 %), mais couverte par l'exemption de résidence principale, peut cependant augmenter le coût en capital aux fins d'amortissement. L'exemple prévu au paragraphe 33 du bulletin IT-120R6

sous-section) n'est cependant pas possible lorsque le changement d'usage ne vise qu'une **partie** de la résidence **habitée** par le particulier. Vous pouvez consulter les paragraphes 25 et 28 du bulletin IT-120R6 à cet égard.

Pour obtenir quatre années gratuites

Si un contribuable ne veut pas déclencher une vente présumée à cause d'un changement **complet**

La réclamation d'amortissement à l'égard d'une ancienne résidence principale peut cependant s'avérer être une mauvaise décision fiscale dans plusieurs cas.

le démontre d'ailleurs clairement. Tel que nous le verrons plus loin, la réclamation d'amortissement à l'égard d'une ancienne résidence principale peut cependant s'avérer être une mauvaise décision fiscale dans plusieurs cas.

Il est évidemment possible que le changement d'usage ne porte que sur un certain pourcentage de la résidence (par exemple, si le premier étage sert désormais à opérer un dépanneur). La règle de la disposition réputée à la JVM pourrait alors aussi s'appliquer, mais uniquement en ce qui concerne le pourcentage de la résidence visé par le changement d'usage. Le choix du paragraphe 45(2) LIR (expliqué à la prochaine

d'usage de la résidence principale, il peut choisir dans ses déclarations fiscales de l'année de ne pas être réputé comme ayant fait un changement d'usage sur sa résidence principale, en vertu du paragraphe 45(2) L.I.R. et de l'article 284 L.I. (Québec). Aucun formulaire prescrit n'est prévu; une simple lettre à cet effet jointe aux déclarations fiscales suffira. **Un choix tardif** est possible en vertu du Règlement 600 RIR et du paragraphe 220(3.2), pourvu que le particulier n'ait pas réclamé d'amortissement pendant la période de location (ou celle pendant laquelle la résidence sert à produire un autre type de revenu). Un choix tardif est également possible au Québec. Cepen-

dant, des pénalités de 100 \$ par mois de retard pour chaque palier de gouvernement peuvent s'appliquer si les autorités fiscales le décident. En pratique, ces pénalités ne sont pas toujours appliquées, mais nous ne pouvons pas le garantir!


Pendant les années où ce choix est en vigueur, le propriétaire peut désigner son ancienne maison comme étant sa résidence principale pour un maximum de quatre années, **même s'il ne l'a pas normalement habitée** durant cette période. Cette règle pourrait s'appliquer, par exemple, à un particulier qui quitte sa résidence avec l'intention d'y retourner à une

Marie vit dans sa maison d'Outremont acquise au prix de 300 000 \$ en 2000. En 2005, elle a décidé de la louer et d'aller vivre dans un chalet qu'elle loue dans la région de Mont-Tremblant. Sa maison vaut alors 460 000 \$. En 2008, elle décide de la vendre et de s'installer en permanence à Mont-Tremblant. Le prix de vente est alors de 600 000 \$.

Si Marie n'a pas choisi dans sa déclaration fiscale de 2005 de reporter l'application de la règle de la vente présumée, elle aura réalisé un gain en capital de 160 000 \$ (460 000 \$ - 300 000 \$), et ce gain sera complètement exonéré par l'exemption de rési-

(par exemple, si elle avait accepté un emploi à Mont-Tremblant auprès d'un employeur **non lié**), la durée du choix peut se prolonger au-delà de quatre ans. Le lieu du travail doit toutefois rencontrer le test des 40 km aux fins des frais de déménagement. De plus, Marie devra revenir habiter «normalement» sa résidence d'Outremont au plus tard avant la fin de l'année qui suit la fin de son emploi à Mont-Tremblant (voir à cet effet l'interprétation technique fédérale # 9715875 du 17 septembre 1997, ainsi que l'interprétation fédérale # 2004-0056851E5 du 3 juin 2004). Cette dernière exigence n'est cependant pas nécessaire si Marie ou son conjoint décède pendant la durée de son emploi (ou de celui de son conjoint) à Mont-Tremblant. Ces règles particulières sont prévues à l'article 54.1 L.I.R. (article 286 L.I. (Québec)).

Selon l'interprétation fédérale # 2005-0125831E5 du 26 octobre 2005, le choix du paragraphe 45(2) LIR ne peut être effectué par un particulier s'il change d'idée et décide de louer le condo qu'il s'était engagé à acheter sur papier (c'est-à-dire avant la construction), car il ne l'aura jamais habité et donc jamais utilisé à titre de résidence principale.

En pratique, les changements d'usage d'une résidence principale surviennent assez souvent. Malheureusement, encore trop de contribuables ne tirent pas avantage des stratégies de planification à cet égard. Pourtant, elles ne sont pas si complexes et peuvent rapporter gros. Dans une prochaine chronique, nous nous attarderons à la situation inverse, c'est-à-dire quand un contribuable décide de faire d'un immeuble locatif sa résidence principale. 

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

Si Marie a choisi [...] de reporter l'application de la règle de la vente présumée, tout le gain en capital à la vente réelle de la résidence d'Outremont en 2008 sera exempté.

date postérieure et qui, entre-temps, s'en sert afin de gagner un revenu de location. Pour bénéficier de cette règle de quatre années, le particulier doit être un résident ou être considéré comme un résident du Canada durant les années au cours desquelles le bien a été loué s'il désire que la désignation du bien comme résidence principale soit valable. Il ne doit évidemment pas avoir désigné une autre résidence comme résidence principale durant cette période, au cours de laquelle le revenu de location (moins les dépenses afférentes) est imposable. De plus, le contribuable ne doit pas réclamer d'amortissement sur la résidence pendant la durée de ce choix très avantageux, lequel permet d'éviter une vente réputée. L'effet net de cette stratégie est de protéger l'exemption de gain en capital pendant quatre ans.

Considérons l'exemple suivant.

dence principale. Cependant, lors de la vente en 2008, le gain de 140 000 \$ (600 000 \$ - 460 000 \$) sera pleinement assujéti à l'impôt.

Si Marie a choisi dans sa déclaration fiscale de 2005 de reporter l'application de la règle de la vente présumée, tout le gain en capital à la vente réelle de la résidence d'Outremont en 2008 sera exempté. En effet, en vertu de ce choix spécial, Marie pourra désigner sa maison à Outremont comme résidence principale pendant quatre ans, même si elle ne l'a pas habitée. En ne faisant pas ce choix, une économie d'impôt potentielle de près de 34 000 \$ peut s'envoler en fumée. Marie ne doit cependant pas réclamer d'amortissement sur sa maison à Outremont durant cette période, autrement le choix sera révoqué.

Finalement, si Marie avait décidé de louer sa résidence à Outremont en raison d'un changement de son lieu d'emploi ou de celui de son conjoint