

L'exemption pour résidence principale

Cet article présente un aperçu utile de l'exemption pour résidence principale (ERP), notamment ce qu'elle est, la façon dont elle peut être réclamée et la manière dont elle peut être utilisée le plus efficacement par les propriétaires qui détiennent plusieurs propriétés.

► Qu'est-ce que l'ERP?

L'ERP est **une exemption qui permet d'éliminer tout ou partie du gain en capital réalisé lors de la vente d'un bien désigné comme résidence principale d'un contribuable**. Comme la résidence constitue souvent l'actif le plus important détenu par les Canadiens, l'ERP représente un outil d'économie d'impôt extrêmement précieux.

► Puis-je réclamer l'ERP pour plusieurs propriétés?

Non. L'ERP ne peut être réclamée qu'à l'égard **d'une seule propriété par année**.

Par exemple, si vous avez acheté une maison à Montréal en 2010 et un condominium à Québec en 2013, et que les deux propriétés sont vendues en 2026, vous désigneriez généralement la maison de Montréal comme résidence principale pour les années 2010 à 2012 (puisqu'il s'agissait de la seule propriété détenue pendant cette période). Pour les années 2013 à 2026, vous devriez choisir laquelle des deux propriétés - la maison de Montréal ou le condominium de Québec – sera désignée comme résidence principale.

Il est important de noter que cette règle s'applique à l'ensemble des propriétés détenues par les membres d'une même unité familiale au cours d'une année donnée. Une unité familiale est composée du contribuable, son époux ou conjoint de fait tout au long de l'année (sauf s'ils vivaient séparés en vertu d'une entente de séparation écrite), ainsi que de façon générale, leurs enfants mineurs.

Dans l'exemple ci-dessus, si les deux propriétés n'étaient pas détenues par le même contribuable, mais plutôt que la maison de Montréal appartenait à une contribuable (Elaine) et que le condominium de Québec appartenait à son conjoint (Richard), les mêmes restrictions relatives à l'ERP s'appliqueraient. En pratique, Elaine et Richard auront à choisir la répartition d'une seule ERP entre eux.

► Quels types de biens peuvent donner droit à l'ERP?

L'ERP peut être réclamée à l'égard des types de biens suivants :

- Une unité d'habitation (notamment une maison, un appartement, un chalet, une maison mobile, une roulotte ou une maison flottante);
- un droit de tenure à bail afférent à une unité d'habitation;
- une part du capital social d'une société coopérative d'habitation.

La résidence principale d'un contribuable comprend généralement le terrain sur lequel l'unité d'habitation est érigée (soit le fonds de terre sous-jacent).

Toutefois, lorsqu'un contribuable possède un terrain de grande superficie et que la superficie totale excède un demi-hectare, la partie excédentaire n'est généralement pas admissible à l'ERP, à moins que le contribuable

puisse démontrer que cette superficie additionnelle était nécessaire à l'usage et à la jouissance de la propriété (par exemple, un terrain servant d'accès à la résidence par les chemins publics).

Pour réclamer l'ERP lors de la vente d'une propriété, celle-ci doit avoir été **normalement habitée** au cours de l'année par le contribuable, son époux ou conjoint de fait, son ancien époux ou conjoint de fait, ou son enfant.

► Qu'en est-il si ma propriété génère également des revenus de location?

Si votre principal objectif en possédant une propriété est d'en tirer un revenu, et que vous ne l'occupez que pendant une courte période au cours de l'année, vous ne serez généralement *pas* considéré comme l'ayant « normalement habité » durant cette année. Dans ce cas, vous ne serez pas admissible l'ERP lors de sa vente. Par exemple, cette situation pourrait s'appliquer si vous possédez un chalet que vous louez principalement sur des plateformes de type Airbnb ou VRBO afin de générer des revenus locatifs, tout en l'utilisant personnellement seulement quelques semaines par année.

La question de savoir si le principal objectif de la propriété est de produire un revenu est une question de fait. Toutefois, une personne qui ne tire que des revenus locatifs *accessoires* d'un logement n'est généralement pas considérée comme détenant la propriété principalement dans le but de gagner ou de produire un revenu. Dans un tel cas, il pourrait tout de même être admissible à l'ERP.

Si vous possédez une propriété qui génère des revenus locatifs tout en étant utilisée à des fins personnelles, consultez votre comptable ou votre conseiller fiscal afin de déterminer si vous pouvez réclamer l'ERP lors de la vente de cette propriété.

► Si je possède une maison et un chalet, suis-je obligé de réclamer l'ERP sur ma maison?

Il est fréquent de croire à tort que l'ERP ne peut être réclamée qu'à l'égard de votre résidence *principale* au sens courant du terme. En réalité, l'ERP peut potentiellement être réclamée pour toute propriété que vous avez normalement habitée au cours de l'année, même si cette propriété ne constituait pas votre résidence principale.

La question de savoir si une propriété est normalement habitée au cours d'une année d'imposition donnée est une question de fait. Par exemple, si vous possédez une résidence à Toronto et un chalet dans la région de Muskoka, et que votre résidence de Toronto constitue votre résidence principale, mais que vous passez habituellement de six à huit semaines chaque été à votre chalet de Muskoka, vous pourriez tout de même être considéré comme ayant normalement habité ce chalet. Par conséquent, vous pourriez désigner le chalet de Muskoka comme votre résidence principale afin de réclamer l'ERP lors de sa vente.

► Qu'arrive-t-il si je change l'usage de ma propriété?

Si vous avez initialement acheté une propriété pour y habiter à titre de résidence principale et que vous quittez cette propriété pour la mettre en location, ce changement d'usage entraîne normalement une disposition réputée aux fins fiscales au cours de l'année où le changement se produit.

De même, si vous avez acheté une propriété dans le but de générer des revenus et que vous cessez par la suite de la louer pour y emménager, cette situation entraîne également, de façon générale, une disposition réputée aux fins fiscales. Une disposition réputée peut également résulter d'un changement partiel d'usage d'une propriété (par exemple, lorsque vous transformez le sous-sol de votre résidence en logement locatif distinct).

Dans ces circonstances, il peut être nécessaire de déclarer la disposition réputée et de payer l'impôt applicable au cours de l'année où le changement d'usage survient. Toutefois, il existe des choix fiscaux¹ qui peuvent être produits afin de reporter l'obligation de déclarer le gain. Ces choix peuvent également permettre de réclamer l'ERP à l'égard d'une propriété pendant une période maximale de quatre années supplémentaires (même lorsque la propriété ne serait autrement pas considérée comme ayant été « normalement habitée » par le contribuable ou un membre de son unité familiale).

Si vous envisagez de modifier l'usage d'une propriété que vous détenez actuellement, consultez votre comptable ou votre conseiller fiscal afin de déterminer vos obligations de déclaration et de vérifier si vous pouvez produire un choix en vertu du paragraphe 45(2) ou 45(3) afin de reporter l'impôt applicable et d'accroître l'accès à l'ERP relativement à cette propriété.

► Qui peut réclamer l'ERP?

L'ERP peut être réclamée par les particuliers. Bien qu'un particulier non-résident puisse, dans certaines circonstances, réclamer l'ERP à l'égard d'une propriété située au Canada qu'il habite normalement (ou qu'un membre admissible de sa famille habite normalement), l'exemption sera généralement limitée aux années pendant lesquelles ce particulier était résident du Canada.

L'ERP peut également être réclamée par certaines fiducies personnelles qui satisfont à des conditions précises². Pour les années d'imposition débutant après 2016, des restrictions additionnelles s'appliquent quant aux types de fiducies pouvant réclamer l'ERP. En particulier, les fiducies familiales ne peuvent généralement plus bénéficier de l'ERP pour les années d'imposition postérieures à 2016. Si vous détenez un bien immobilier dans une fiducie qui pourrait être admissible à titre de résidence principale, consultez votre comptable ou votre conseiller fiscal afin de déterminer si la fiducie remplit les conditions nécessaires pour réclamer l'ERP.

Les sociétés ne sont pas admissibles à réclamer l'ERP.

► Comment réclamer l'ERP?

Pour réclamer l'ERP, un contribuable doit désigner, au moyen des formulaires prescrits, le bien vendu comme étant sa résidence principale pour l'année visée (comme il a été mentionné précédemment, aucun autre bien ne peut avoir été désigné comme résidence principale par le contribuable ou un membre de son unité familiale pour cette même année).

Si ces formulaires prescrits ne sont pas produits, l'Agence du revenu du Canada (ARC) et Revenu Québec (RQ) pourraient refuser l'ERP, ce qui aurait pour conséquence de rendre imposable le gain réalisé lors de la disposition de la résidence.

Le formulaire utilisé pour désigner un bien comme résidence principale, pour les particuliers, est le formulaire T2091(IND) au fédéral et TP-274 au Québec³. Les particuliers doivent également remplir l'annexe 3, partie 2 – Résidence principale. Ces formulaires doivent être remplis et joints à la déclaration de revenus et de prestations T1 (TP-1 au Québec) du contribuable pour l'année de la disposition.

¹ Un choix prévu au paragraphe 45(2) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LIR) vise un changement d'usage d'un bien passant d'un usage personnel à un usage productif de revenu, alors qu'un choix prévu au paragraphe 45(3) LIR vise un changement d'usage d'un bien passant d'un usage productif de revenus à un usage personnel.

² Les conditions qu'une fiducie doit remplir pour être admissible à l'ERP sont complexes et dépassent la portée du présent article.

³ Le formulaire T1079 (TP-274.F au Québec) est utilisé pour les désignations de résidence principale effectuées par des fiducies personnelles. Le formulaire T1255 (TP-274 au Québec) est utilisé par le représentant légal d'un particulier décédé pour désigner un bien comme résidence principale, afin de permettre la demande de l'ERP relativement à la disposition réputée de la résidence principale du contribuable au moment de son décès.

Les autorités fiscales (ARC et Revenu Québec) peuvent, à leur discrétion, accepter une désignation tardive de résidence principale, mais elles ne sont pas tenues de le faire. De plus, des pénalités importantes peuvent s'appliquer en cas de désignations tardives. Il est donc essentiel de déclarer la disposition et de produire les formulaires requis dans les délais prescrits.

► Quel est le montant de l'ERP pouvant être réclamé?

La formule de désignation de l'ERP est la suivante :

$A \times (B \div C)$, où :

A représente le gain en capital à la suite de la disposition du bien déterminé par ailleurs.

B représente:

- si le contribuable résidait au Canada au cours de l'année de l'acquisition :
 - 1 + le nombre d'années d'imposition se terminant après la date d'acquisition pour lesquelles le bien était la résidence principale du contribuable **et** au cours desquelles celui-ci résidait au Canada;
- si le contribuable ne résidait pas au Canada au cours de l'année de l'acquisition :
 - le nombre d'années d'imposition se terminant après la date d'acquisition pour lesquelles le bien était la résidence principale du contribuable **et** au cours desquelles celui-ci résidait au Canada.

C représente le nombre d'années d'imposition se terminant après la date d'acquisition et au cours desquelles le contribuable était propriétaire du bien (soit conjointement avec une autre personne ou autrement).

► **Astuce :** Le « 1 + » figurant dans l'élément B de la formule (pour les contribuables résidents au Canada) accorde une année supplémentaire de protection au titre de l'ERP. Cette règle vise à tenir compte de la situation fréquente où un contribuable possède deux résidences au cours d'une même année parce qu'il a vendu son ancienne résidence et acquis une nouvelle résidence peu de temps après.

► **Exemple :** Simon (résident du Canada) a acheté un condominium en juillet 2015 pour la somme de 325 000 \$. En avril 2026, il a vendu son condominium pour 549 000 \$ et a acheté une maison pour 700 000 \$. Il n'a jamais possédé d'autres propriétés.

- Dans cet exemple, Simon désignerait son condominium comme sa résidence principale pour 11 années, soit de 2015 à 2025 (ce qui permettra à sa nouvelle maison d'être désignée comme résidence principale pour l'année 2026, lorsqu'elle sera éventuellement vendue, en raison de la règle du « 1 + »).
- Le gain réalisé par Simon lors de la vente du condominium serait par ailleurs de 224 000 \$ (549 000 \$ – 325 000 \$).
- Son exemption pour résidence principale disponible serait également de 224 000 \$, calculée comme suit :
 $A \times (B \div C) = 224\,000 \$ \times (12 / 12)$, où :
A = 224 000 \$ (gain calculé ci-dessus)
B = 12 (soit 1 + 11 années désignées, c'est-à-dire de 2015 à 2025)
C = 12 (soit la période allant de 2015 à 2026)

Par conséquent, Simon ne devrait avoir aucun impôt à payer relativement à la vente de son condominium. Toutefois, il est essentiel qu'il déclare cette disposition dans sa déclaration de revenus T1/TP-1 de 2026 et qu'il désigne le condominium comme sa résidence principale.

► Comment devrais-je décider quelle propriété désigner comme résidence principale?

Si vous détenez plusieurs propriétés, pour déterminer laquelle désigner comme résidence principale pour une année d'imposition donnée, vous devriez généralement comparer le gain accumulé *par année de détention* pour chacune d'elles, puis désigner comme résidence principale celle dont le gain annuel moyen est le plus élevé. Il peut s'agir ou non de la propriété représentant le gain total le plus important.

Toutefois, votre décision peut également être influencée par le moment où vous prévoyez vendre vos propriétés. En effet, une économie d'impôt réalisée aujourd'hui a généralement plus de valeur qu'une économie d'impôt équivalente obtenue dans le futur.

Si vous êtes dans cette situation, consultez votre comptable ou votre conseiller fiscal afin de déterminer la stratégie optimale pour réclamer l'ERP, en fonction des faits propres à votre situation.

► **Exemple** : Ronald et Lorraine, âgés respectivement de 56 et 54 ans (résidents de la Colombie-Britannique), se sont mariés en 2001. Ils ont acheté leur résidence principale (maison) en 2007 et un condominium en 2012. Les deux propriétés ont été normalement habitées au cours de chaque année de détention. Ils prévoient vendre le condominium en 2026. Ils souhaitent continuer à habiter leur maison le plus longtemps possible et veulent savoir s'ils devraient réclamer l'ERP à l'égard de leur condominium lors de sa vente en 2026 ou conserver l'ERP pour leur résidence principale.

	Maison	Condominium
Prix d'achat	1 000 000 \$	250 000 \$
JVM actuelle	2 700 000 \$	1 000 000 \$
Gain accumulé (A)	1 700 000 \$	750 000 \$
Année d'achat	2007	2012
Années de détention (jusqu'en 2026) (C)	20	15
Gain accumulé par année de détention	85 000 \$	50 000 \$

La maison présente le gain accumulé le plus élevé par année de détention. Ainsi, si les *deux* propriétés étaient vendues en 2026, il serait logique de désigner la maison comme résidence principale pour les années de 2007 à 2025 et le condominium pour l'année 2026, afin de maximiser l'ERP globale :

Années pour lesquelles l'ERP devrait être réclamée (si les deux propriétés étaient vendues en 2026)	2007 à 2025	2026
Nombre d'années de désignation de l'ERP	19	1
Nombre d'années protégées (+1) (B)	20	2
Gain protégé A × (B ÷ C)	1,7 M\$ × 20/20 = 1,7 M\$	750 k\$ × 2/15 = 100 k\$
Gain en capital non protégé	0 \$	650 000 \$

Dans l'ensemble, cette répartition permettrait à Ronald et Lorraine de mettre à l'abri 1 800 000 \$ de gains en capital, y compris la totalité du gain en capital sur leur maison. De plus, grâce au « 1 + » de la formule, une

partie du gain réalisé sur le condominium pourrait également être exempté. Toutefois, cette répartition laisserait tout de même un gain en capital non exempté de 650 000 \$ qui sera réalisé lors de la vente du condominium en 2026. Si Ronald et Lorraine se situent dans la tranche marginale d'imposition la plus élevée en Colombie-Britannique, ce gain en capital non exempté pourrait entraîner un impôt à payer d'environ 174 000 \$ dans un avenir rapproché.

Comme Ronald et Lorraine ne prévoient pas réellement vendre les deux propriétés en 2026, mais uniquement le condominium, ils pourraient plutôt choisir de désigner le condominium comme résidence principale pour les années 2013 à 2026. Cette stratégie leur permettrait d'éliminer l'impôt sur le revenu payable à l'égard de la vente du condominium. Bien que cela puisse entraîner un impôt global plus élevé à long terme, l'impôt sur le revenu découlant de la vente de la maison ne deviendrait exigible qu'à une date ultérieure, lorsque celle-ci sera éventuellement vendue, possiblement plus de 25 ans plus tard. Sommairement, Ronald et Lorraine pourraient être disposés à accepter une charge fiscale globale plus importante afin de reporter le paiement d'environ 174 000 \$ d'impôt qui serait autrement exigible aujourd'hui.

► Point à retenir : comprenez bien votre situation

L'ERP constitue l'un des mécanismes d'économie d'impôt les plus avantageux offerts aux Canadiens.

Si vous possédez plusieurs propriétés, il est important de bien comprendre comment utiliser l'ERP de la façon la plus efficace possible afin de réduire vos impôts sur le revenu. Si vous envisagez de vendre une propriété, discutez-en avec votre comptable ou votre conseiller fiscal afin de déterminer si vous êtes admissible à l'ERP, le montant que vous pourriez réclamer et le produit net après impôt que vous retireriez de la vente.



La FBN n'est pas un conseiller en fiscalité et les clients devraient obtenir des conseils de professionnels en fiscalité concernant leur situation personnelle. Veuillez noter que les commentaires contenus dans cette lettre ne sont fournis qu'à des fins d'information générale et ne constituent pas des conseils juridiques, fiscaux ou comptables. Ces commentaires reflètent uniquement les opinions de leur auteur et peuvent ne pas refléter celles de la FBN.

Financière Banque Nationale – Gestion de patrimoine (FBNGP) est une division de la Financière Banque Nationale inc. (FBN) et une marque de commerce appartenant à la Banque Nationale du Canada (BNC) utilisée sous licence par la FBN. FBN est membre de l'Organisme canadien de réglementation des investissements (OCRI) et du Fonds canadien de protection des investisseurs (FCPI) et est une filiale en propriété exclusive de la BNC, qui est une société ouverte inscrite à la cote de la Bourse de Toronto (NA : TSX).