

La planification fiscale

Apprenez-en plus sur le concept de résidence principale.

- › Les mythes reliés
- › Le calcul de l'exonération
- › Les éléments de planification



Un article de

Thomas Wujtow, Pl.f.n, CRPC
Planificateur financier

Depuis le début de la pandémie, nombreux sont les particuliers qui ont effectué l'acquisition d'une résidence secondaire. Un jour ou l'autre, il faudra alors faire face à l'impôt lors de la vente de la résidence secondaire ou de la résidence principale. Il existe certains mythes entourant la désignation de la résidence principale et certaines méthodes existent pour diminuer l'impôt à payer sur le gain en capital lors de la disposition d'une résidence qui n'est pas désignée à titre de résidence principale. La présente chronique fait un tour rapide de la question.

Mythe no 1 : La résidence principale est celle dont on réside la plupart du temps ou celle où l'on reçoit son courrier.

Pour qu'une résidence soit considérée « résidence principale » aux fins fiscale, elle doit être « normalement habitée » par vous, par votre conjoint ou par vos enfants à un moment donné au courant de l'année. Il peut s'agir d'une maison, d'un condo, d'un chalet, d'un logement dans un immeuble à revenus, d'une maison mobile ou même d'une maison flottante, mais pas un motorisé ! Depuis 1982, chaque famille ne peut désigner qu'une seule « résidence principale » par année. Les conjoints de fait peuvent avoir chacun une exemption pour la période avant 1993. Seuls les particuliers et les fiducies personnelles (sous certaines conditions) ont droit à l'exemption pour résidence principale.

Mythe no 2 : Il faut avoir détenu la résidence principale au minimum une année pour qu'elle se qualifie à l'exemption.

Il n'y a aucune période de temps minimum requise, cependant il faut que le principal motif de détention soit celui d'en faire sa résidence principale. Les « flips immobiliers » pourraient ne pas se qualifier.

Mythe no 3 : Il n'est pas nécessaire de déclarer la vente si l'on utilise l'exemption pour résidence principale.

Depuis 2016, l'agence de revenu du Canada (ARC) exige de déclarer la vente d'une résidence principale à même l'annexe 3 de la déclaration de revenus. Revenu Québec exige, depuis de nombreuses années, la production du formulaire TP-274 de désignation de résidence principale dans l'année de la disposition lors de la production de la déclaration de revenus, et ce même si le gain est entièrement exempté, alors dans ce cas seul les parties 1 et 2 doivent être remplies.

Mythe no 4 : Je peux donner ou vendre en deçà de la juste valeur marchande à mon enfant majeur une résidence sans impact fiscal.

Il peut arriver qu'un contribuable vende un bien à une personne ayant avec lui un lien de dépendance à un prix qui diffère de sa juste valeur marchande. Les conséquences fiscales d'une telle vente sont néfastes, compte tenu de la double imposition qui en résulte.

Lorsque le vendeur vend le bien à un prix inférieur à la juste valeur marchande (JVM) à une personne ayant un lien de dépendance avec lui, son prix de disposition réputé correspond à la JVM et l'impôt dû est payable. Cependant, le même ajustement n'est pas fait du côté de l'acheteur et le prix de base rajusté (PBR) du bien pour lui demeure le prix réellement payé. Par conséquent, la différence entre le prix de vente et la JVM sera imposée deux fois, la première lors de la vente à la personne ayant un lien de dépendance et la deuxième lorsque cette dernière disposera du bien à son tour.

Calcul de l'exonération

Le calcul de l'exonération du gain en capital s'effectue comme suit :

$$\text{Montant de l'exemption} = \text{Gain en capital} \times \frac{1 + \text{le nombre d'années après 1971 où le propriétaire désigne la résidence comme étant la résidence principale (une partie d'une année civile = 1 année complète)}}{\text{Le nombre d'années après 1971 où il a été propriétaire (une partie d'une année civile = 1 année complète)}}$$

Éléments de planification :

Le plus 1 de la formule a été instauré dans le but de préserver l'exemption dans l'année où un particulier vend sa résidence et en achète une autre. Le +1 est accordé à chaque résidence qui a le potentiel de se qualifier comme résidence principale. Grâce à l'ajout de ce « +1 », si un particulier est propriétaire à la fois d'une résidence en ville et d'une résidence à la campagne, il devrait éviter de désigner une année sur l'une d'elles (par exemple la résidence à la campagne) et conserver cette année pour l'autre résidence (par exemple la maison de ville).

Exemple du « +1 » lorsque vous détenez deux résidences :

Achat d'une maison de ville en 2017

Achat d'un chalet en 2020

Vente des deux propriétés en 2021

Exemption de la maison de ville : $1 + 4$ (2017 à 2020) / 5 (2017 à 2021) = $5/5$ ou 100 % du gain

Exemption du chalet : $1 + 1$ (2021) / 2 (2020 et 2021) = $2/2$ ou 100 % du gain.

En présence de deux résidences, on constate qu'en utilisant le « +1 » judicieusement, il est tout à fait possible de profiter de deux années d'exemption de gain en capital sans pour autant désigner le chalet comme résidence principale. L'économie d'impôt pourrait alors être substantielle.

Nous vous suggérons aussi de conserver toutes les factures importantes relatives à son acquisition ainsi que celles concernant les travaux de rénovations majeures et d'agrandissement, même si vous détenez une seule résidence, cela pourrait être très utile advenant le cas où le gain en capital ne serait pas entièrement exonéré. Les frais de notaires payés lors de l'acquisition de la résidence et la taxe de bienvenue font aussi partie des factures à conserver.

Dans tous les cas, veuillez discuter avec votre comptable ou fiscaliste avant de prendre une décision.

Équipe Guy Côté

Les informations contenues aux présentes proviennent de sources que nous jugeons fiables; toutefois nous n'offrons aucune garantie à l'égard de ces informations et elles pourraient s'avérer incomplètes. Les opinions exprimées sont fondées sur notre analyse et notre interprétation de ces informations et elles ne doivent pas être interprétées comme une sollicitation ou une offre visant l'achat ou la vente des titres mentionnés aux présentes. Les opinions exprimées ici ne reflètent pas nécessairement celles de la FBN. J'ai rédigé le présent rapport au mieux de mon jugement et de mon expérience professionnelle afin de vous donner mon avis sur différentes solutions et considérations en matière d'investissement. Les titres ou les secteurs mentionnés dans cette chronique ne s'adressent pas à tous les types d'investisseurs et ne devraient en aucun cas être considérés comme une recommandation. Veuillez consulter votre conseiller en placement afin de vérifier si ce titre ou secteur vous convient et pour avoir des informations complètes, incluant les principaux facteurs de risque. Certains titres ou secteurs mentionnés dans cette chronique peuvent ne pas être suivis par les analystes de la FBN.