



Maison intergénérationnelle : subventions et fiscalité

La maison intergénérationnelle vous permet de réduire certains coûts et évite ceux d'une maison de retraite. Apprenez-en plus sur les règles fiscales et l'aide financière disponible pour l'achat ou la construction d'une telle résidence.

Qu'est-ce qu'une maison intergénérationnelle?

Selon Revenu Québec, une maison intergénérationnelle est « généralement considérée comme une maison individuelle dans laquelle a été aménagé un logement indépendant permettant à plusieurs générations de la même famille de cohabiter, tout en conservant leur intimité. »

Plusieurs municipalités et quelques programmes provinciaux soutiennent financièrement les projets de conversion d'un domicile en maison intergénérationnelle. Cela dit, à côté de ces enjeux sociaux et financiers, il y a des questions fiscales plus complexes qui doivent aussi être prises en compte.

La réglementation municipale

Depuis 1998, ce sont les municipalités qui délivrent les permis pour la conversion ou la construction de maisons intergénérationnelles. Or, les caractéristiques spécifiques pour qu'une habitation soit ainsi qualifiée varient souvent d'une ville à l'autre.

Avant de vous lancer dans un projet de conversion en maison intergénérationnelle, informez-vous auprès d'un spécialiste sur la réglementation en vigueur dans votre municipalité. Par exemple, certaines villes limitent la superficie du second espace d'habitation à un pourcentage de l'espace principal ou total. D'autres exigent que l'appartement secondaire soit une annexe au même niveau ou encore qu'il possède sa propre adresse. Les logements doivent parfois être séparés d'un pare-feu, posséder un revêtement extérieur identique, un système de chauffage commun ou avoir certaines pièces partagées.

La fiscalité

En fonction de son aménagement général, une maison que vous souhaitez convertir en « intergénérationnelle » peut donc se disqualifier d'elle-même et les occupants pourraient perdre plusieurs avantages fiscaux selon les critères de la municipalité. Chaque cas étant unique, le droit à certains crédits et exemptions pour les habitants d'une maison intergénérationnelle est avant tout une question de faits.

Le crédit d'impôt pour adultes hébergeant leurs parents

Pour pouvoir réclamer ce crédit d'impôt, la Loi sur les impôts du Québec exige que le parent habite avec le particulier dans un logement qui constitue « un établissement domestique autonome ». Le terme réfère à un endroit où, en règle générale, une personne mange et dort. Ce sont les qualifications municipales qui déterminent si l'espace d'habitation des parents constitue un lieu distinct de l'établissement domestique autonome, ou s'il en est une partie intégrante.

L'exemption de gain en capital pour résidence principale

Le gain provenant de la vente d'un actif est imposable. Dans le cas de la vente d'une résidence principale au Canada, les vendeurs bénéficient habituellement d'une exemption de l'impôt sur les gains en capital. La situation peut être plus complexe lorsqu'il s'agit d'une maison intergénérationnelle. Celle-ci ne se qualifie pas automatiquement à l'exemption. Les autorités fiscales examineront le lien financier entre parents et enfants pour en décider.

Par exemple, s'il apparaît que la maison est constituée de deux logements distincts, un même propriétaire ne pourra pas bénéficier de l'exemption pour toute la résidence. Dans le cas où les parents versent un loyer et habitent une aire entièrement indépendante de la partie occupée par les enfants propriétaires, l'espace d'habitation des aînés pourra être qualifié de « propriété à revenus » et ne pas profiter de l'exemption sur le gain en capital au moment de la vente de toute la maison.

À l'inverse, le fait que les parents et les enfants soient ensemble propriétaires lève toute ambiguïté, les deux générations habitant une même résidence qui leur appartient. Dans le cas où la résidence achetée en commun possède deux adresses distinctes, chacun pourra réclamer l'exemption pour l'espace qu'il occupe dans la maison.

Le montant pour personne vivant seule au Québec

L'éligibilité à ce montant dépend de la structure de la maison intergénérationnelle et de son interprétation par le fisc. Le logement occupé par la personne peut-il, par exemple, être considéré comme distinct et autonome? Ici, l'existence d'une cuisine et d'une entrée propres à l'espace d'habitation concerné constituera un critère d'admissibilité déterminant.

Les crédits d'impôt pour l'hébergement d'un parent ou à titre d'aidant naturel

Le gouvernement du Québec offre deux crédits : un premier de 647 \$ aux enfants qui hébergent un parent âgé de 70 ans et plus (60 ans et plus si la personne est handicapée), et un second de 529 \$ lorsque la personne âgée a un revenu annuel de 23 505 \$ ou moins. Cependant, le crédit provincial d'impôt pour les aidants naturels ne s'applique pas automatiquement au contexte d'une maison intergénérationnelle caractérisée par deux espaces habitables indépendants.

Au fédéral, un crédit d'impôt non remboursable maximal de 6 883 \$ est accordé au contribuable ayant une personne à charge qui est éligible, avec un revenu inférieur à 23 046 \$.

Le remboursement des taxes

L'achat ou la construction d'une maison intergénérationnelle peuvent donner droit à un remboursement partiel de la TPS ou de la TVQ, sous certaines conditions. Si le prix d'achat ou la valeur marchande de la maison excèdent 225 000 \$, le remboursement de TVQ est nul. Pour obtenir un remboursement de TPS, la valeur maximale admissible est de 450 000 \$.

Les subventions et aides financières

Il n'y a pas de subventions qui soient spécifiques aux maisons intergénérationnelles, mais elles existent pour certains projets de rénovations comme des améliorations écoénergétiques. Une famille peut toutefois bénéficier d'aide concernant le logement et l'accueil des parents, dont des programmes d'aide au réaménagement des espaces, et des crédits de taxes.

Crédits d'impôt remboursables

Depuis 2009, les gouvernements du Canada et du Québec offrent un crédit d'impôt aux propriétaires de maison individuelle qui font des rénovations. Pour des travaux dépassant 20 000 \$, le crédit provincial maximal est de 2 500 \$ et de 1 350 \$ au fédéral.

Programmes municipaux

Si vous résidez dans une des municipalités qui participent à Rénovation Québec (un programme-cadre du gouvernement provincial), vous pourriez obtenir une aide pour l'ajout d'un logement à votre propriété. À Montréal, par exemple, il existe les programmes « Rénovation résidentielle majeure » et « Rénovation à la carte ».

La Société d'habitation du Québec confie aux municipalités et aux MRC la gestion du programme d'adaptation de domicile. Il vient en aide aux propriétaires soucieux de réaliser chez eux des aménagements répondant aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie.

Enfin, certaines municipalités offrent un crédit de taxes sur les services d'aqueduc et de cueillette des ordures, ou encore un crédit de taxes foncières de plusieurs années aux propriétaires qui transforment leur résidence en maison intergénérationnelle.

Le coût de la résidence et son financement

Acheter une maison intergénérationnelle n'a aucune incidence sur les taux d'intérêt ou les critères d'obtention d'un prêt hypothécaire, que vous l'achetiez seul ou à deux. Le prêt vous sera accordé sur la base de votre dossier de crédit, votre capacité à rembourser et la valeur de la maison. Il n'y a pas de différences non plus au niveau légal, sauf si parents et enfants deviennent copropriétaires. Dans ce cas, l'aide d'un notaire sera requise pour rédiger un contrat de copropriété indivise. Ce document vient définir les droits et obligations des copropriétaires.

Obtenir un soutien financier public ou tirer un avantage fiscal d'une maison intergénérationnelle est complexe. Mieux vaut consulter votre conseiller financier avant de vous lancer. Vous serez ensuite à même de pouvoir évaluer le réel impact financier d'un tel projet.

Édité le 7 mai 2018 par Banque Nationale

La Banque Nationale du Canada (BNC) est une société ouverte inscrite à la cote de la Bourse de Toronto (NA : TSX). Les renseignements contenus aux présentes ont été obtenus de sources que nous croyons fiables mais ne sont pas garantis par nous et pourraient être incomplets. Les opinions exprimées sont basées sur notre analyse et interprétation de ces renseignements et ne doivent pas être interprétées comme une sollicitation d'offre d'achat ou de vente des valeurs ci-mentionnées. La BNC peut agir à titre de conseiller financier, d'agent fiscal ou de souscripteur pour certaines des compagnies mentionnées aux présentes et peut recevoir une rémunération pour ses services. La BNC et/ou ses officiers, administrateurs, représentants, associés peuvent être détenteurs des valeurs mentionnées aux présentes et peuvent exécuter des achats et/ou des ventes de ces valeurs de temps à autre sur le marché ou autrement.

4.2.1 AR4