



3. Encaissement des revenus de loyer mensuels, de 3 000 \$ dans l'exemple, et dépôt des sommes dans le compte de banque-Recettes.
4. Avec ce montant, à même son compte-Recettes, dans l'exemple 3 000 \$, le propriétaire va rembourser la portion capital de son versement hypothécaire, soit 416 \$, et utiliser le solde pour rembourser une partie de son solde hypothécaire personnel, libérant du même coup un crédit supplémentaire de (3 000 \$ - 416 \$) soit 2 584 \$ pour la marge de crédit de son compte-Déboursés.
5. Une fois l'étape 3 terminée, la marge de crédit du compte-Déboursés sera augmentée de 2 584 \$. Le propriétaire pourra utiliser ces fonds pour payer les frais suivants : (taxes-assurance-électricité et entretien : 1500 \$/mois + intérêts sur hypothèque : 834 \$/mois), soit 2 334 \$.
6. Répéter les étapes 3, 4 et 5 jusqu'au remboursement complet de l'hypothèque.

Situation finale

Le solde de l'hypothèque s'est graduellement transformé en marge de crédit de l'entreprise ou en marge de crédit pour l'immeuble. Les intérêts sur la marge de crédit seront déductibles, puisque les fonds ont été utilisés directement pour le paiement des fournisseurs et des autres dépenses de fonctionnement.

MISE EN GARDE

Il est primordial de conserver la documentation des transactions à l'appui de cette stratégie. L'utilisation des sommes en est la base.

Groupe Servicas est un regroupement québécois d'une cinquantaine de cabinets-conseils, représentés par plus de 300 personnes. La diversité des services offerts tient de l'expertise des bureaux membres qui assurent un service de qualité capable de satisfaire les besoins multiples et grandissants de leur clientèle.

AVIS

Malgré toute l'attention portée à la préparation et à la rédaction de ce document, soyez avisés que des erreurs ou irrégularités peuvent s'être glissées par mégarde. Par conséquent, **Groupe Servicas** décline toute responsabilité relative aux conséquences qui pourraient découler de la mise en application des solutions présentées dans ce document et vous invite à consulter un professionnel en fiscalité afin de valider votre stratégie.

Pour plus de renseignements au sujet des stratégies financières présentées dans cette brochure, veuillez contacter :

Groupe Servicas

7900, boul. Taschereau, Bureau D-210,
Brossard, Qc J4X 1C2

Tél. : (450) 923-2313



Déduire ses intérêts sur hypothèque



Qui peut bénéficier de la déductibilité des intérêts ?

Les propriétaires d'entreprises non incorporées ainsi que les propriétaires d'immeubles locatifs peuvent bénéficier de la déductibilité des intérêts sur hypothèque. Cette stratégie financière est semblable pour ces deux types de propriétaires.

Nous vous présentons, dans les prochaines lignes, les étapes de planification qui vous permettront de profiter des avantages de cette stratégie.

Auparavant, nous vous invitons à considérer les limites et les inconvénients qui peuvent survenir lors de la mise en place de cette stratégie. Parmi eux, notez:

- Situation plus complexe lorsque la propriété est détenue conjointement avec un tiers;
- Pénalité et frais pour renégociation d'une hypothèque à durée déterminée;
- L'incorporation subséquente entraînera une révision de votre stratégie fiscale;
- Conséquences en cas d'insolvabilité.

Étapes préliminaires

Il faut tout d'abord négocier avec la banque une structure de financement parapluie, par laquelle la banque finance deux choses :

1. La résidence principale du propriétaire.
2. La marge de crédit de l'entreprise ou celle de l'immeuble locatif.

Le crédit octroyé devra être un crédit global regroupant le crédit actuel sur la résidence et le crédit consenti sur la marge de crédit.

Le montant respectif de crédit pour chacune des rubriques variera de façon inversement proportionnelle l'une de l'autre, c'est-à-dire que si l'emprunt résidentiel diminue de 20 000 \$, la marge de crédit disponible augmentera d'autant.

Volet I : Entreprise non incorporée

À titre d'exemple, supposons que l'entreprise «Monsieur X Enr.» possède les caractéristiques suivantes :

- Moyenne mensuelle d'encaissement des comptes à recevoir : 20 000 \$
- Moyenne mensuelle de paiement des fournisseurs et autres dépenses d'exploitation : 15 000 \$
- Retrait mensuel pour frais personnels : 5 000 \$
- Marge de crédit de l'entreprise : 20 000 \$
- Valeur marchande de la résidence du propriétaire : 350 000 \$
- Hypothèque sur la résidence du propriétaire : 250 000 \$

Voici comment procéder :

1. Rencontrer l'institution financière et négocier un prêt parapluie (voir les étapes préliminaires).
2. Créer deux comptes de banque :
 - Compte de banque-Recettes (provenant de l'encaissement des comptes à recevoir);
 - Compte de banque-Déboursés (jumelé à la marge de crédit et utilisé pour payer les fournisseurs).
3. Encaisser les comptes à recevoir et déposer les sommes dans le compte de banque-Recettes. Normalement, l'encaissement des comptes à recevoir devrait s'effectuer de façon régulière et continue et le compte devrait augmenter, dans l'exemple, de 20 000 \$.
4. Avec ce montant, à même son compte-Recettes, dans l'exemple 20 000 \$, le propriétaire va prélever les sommes nécessaires pour ses dépenses personnelles, dans l'exemple 5 000 \$. Le solde disponible du

compte-Recettes s'élèvera à 15 000 \$ et servira à rembourser une partie du solde hypothécaire, libérant du même coup un crédit supplémentaire de 15 000 \$ sur la marge de crédit de l'entreprise.

5. Une fois l'étape 4 terminée, la marge de crédit du compte-Déboursés sera augmentée de 15 000 \$. Un montant de 15 000 \$ sera utilisé pour le paiement des comptes fournisseurs et pour payer les autres dépenses de fonctionnement.
6. Répéter les étapes 3, 4 et 5 jusqu'au remboursement complet de l'hypothèque.

Volet II : Immeuble locatif

Prenons, à titre d'exemple, le 4-logements suivant :

- Revenu de loyer annuel : 36 000 \$, soit 3 000 \$/mois
- Coût à l'achat : 400 000 \$
- Hypothèque actuelle : 250 000 \$
- Taxes-assurance-électricité et entretien : 18 000 \$, soit 1 500 \$/mois
- Intérêts sur hypothèque : 10 000 \$, soit 834 \$/mois
- Versement en capital : 5 000 \$, soit 416 \$/mois
- Valeur marchande de la résidence du propriétaire : 350 000 \$
- Hypothèque sur la résidence du propriétaire : 100 000 \$

Voici comment procéder :

1. Rencontrer l'institution financière et négocier un prêt parapluie (voir les étapes préliminaires).
2. Créer deux comptes de banque :
 - Compte de banque-Recettes (provenant de l'encaissement des revenus de loyer).
 - Compte de banque-Déboursés (jumelé à la marge de crédit hypothécaire personnelle).