



Planifications fiscales

Cas de résidences multiples

Lorsqu'un contribuable acquiert plus d'une résidence, il doit s'interroger sur l'opportunité de matérialiser (cristalliser) son exemption pour résidence principale sur la première résidence. Cela peut se faire par un transfert de la résidence au conjoint ou à fiducie familiale (ou en faveur du conjoint).

Exemple

Marc et Julie sont mariés. Marc est propriétaire de deux résidences. La première, il l'a construite lui-même il y a plusieurs années et plusieurs factures sont manquantes. Le coût qu'il est en mesure de justifier au fisc est bien inférieur à la valeur marchande. La deuxième résidence, il vient tout juste de l'acquérir. Que faire dans ces circonstances ?

- Il faudrait que Marc pense à transférer ou à vendre la première résidence à Julie afin de s'imposer sur le gain en capital (jvm - coût) de façon à ce que Marc puisse profiter de l'exemption pour résidence principale. Ainsi, suite à ce transfert, le coût d'achat de Julie correspondra à la juste valeur marchande.

Puisqu'en terme de résidence principale, plusieurs stratégies sont possibles, pensez à consulter votre comptable professionnel membre du groupe Servicas afin de faire un choix judicieux dans ces circonstances.

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

La résidence principale :
un choix stratégique !



Qu'est-ce qu'une résidence principale aux yeux du fisc ?

Une résidence principale doit être **normalement habitée** par une personne physique qui est **le propriétaire ou l'enfant majeur ou mineur** de celui-ci et peut être une maison, un condo, un chalet, un multiplex (portion habitée), une roulotte ou une maison flottante; elle peut être située à l'extérieur du Canada.

Comment déterminer si une résidence est normalement habitée ?

Il faut s'appuyer sur les faits afin de déterminer si une résidence est normalement habitée par le contribuable. À titre d'exemple, un chalet occupé uniquement pendant les vacances d'été par le propriétaire ou par son enfant devrait être considéré comme normalement habité, pourvu que le chalet n'ait pas été acquis **principalement afin d'être loué**. Dans un deuxième temps, le contribuable doit être en mesure de prouver qu'il a normalement habité l'endroit désigné comme résidence principale. Normalement, un seul jour suffit pour rencontrer ce critère pour une année en question.

Calcul de l'exemption

Le calcul de l'exemption se détaille comme suit:

(1 + nb années après 1971 où le prop. désigne la résidence comme étant principale) divisé par (nb d'années après 1971 où ce contribuable en est le prop.)

- Notez que l'année d'acquisition et l'année de la vente comptent pour une année chacune.

Exemple

Gilles et Linda sont conjoints de fait depuis 2005. Lors de leur rencontre, Gilles était déjà propriétaire d'une résidence qu'il habitait à l'année. Gilles avait acheté cette résidence au prix de 150 000 \$ en 1996. En 2006, le couple a acquis une résidence secondaire pour 250 000 \$. En février 2010, les deux résidences sont vendues: celle de Gilles est vendue 240 000 \$ tandis que celle du couple est vendue 325 000 \$. Voici les calculs pertinents relativement au choix qui s'offre à eux.

Afin de minimiser les impôts découlant de la vente des immeubles, Gilles devrait désigner sa résidence personnelle comme résidence principale pour les années 1996 à 2006 (11 ans) et Gilles et Linda devraient désigner la résidence secondaire comme résidence principale de 2007 à 2010 (4 ans). Les calculs fiscaux seraient les suivants:

Résidence Gilles

Gain en capital: $(240\ 000 - 150\ 000) = 90\ 000\ \$$
Exemption: $(1 + (11\ \text{ans})) / 15\ \text{ans} * 90\ 000 = 72\ 000\ \$$
Gain après exemption: (90 000-72 000) = 18 000 \$.

Résidence secondaire

Gain en capital: $(325\ 000 - 250\ 000) = 75\ 000\ \$$
Exemption: $(1 + (4\ \text{ans})) / 5\ \text{ans} * 75\ 000 = 75\ 000\ \$$
Gain après exemption: (75 000-75 000) = 0 \$

Veuillez noter que 50% du gain en capital est imposable.

Formulaire

Au moment de produire la déclaration d'impôt l'année de la vente, il est très important de produire les formulaires prescrits T2091 (fédéral) et TP274 (Québec). L'omission d'une telle production pourrait mener au refus de l'exemption réclamée! Au Québec, le formulaire TP274 doit d'ailleurs être expédié aux autorités dans les délais prescrits.

Restriction relativement à la dimension du terrain

Les autorités fiscales considèrent que le terrain de la résidence est inclus dans le calcul de l'exemption, si la superficie du terrain est inférieure à ½ hectare, soit environ 54 000 pieds carrés. L'excédent de cette superficie n'est habituellement pas admissible à l'exemption pour résidence principale. Il pourrait être possible de rendre l'excédent aussi admissible, mais ce sont des cas d'exceptions pour lesquels il serait avisé de consulter votre représentant Servicas.

Travailleur autonome, bureau à domicile et exemption pour résidence principale

Pour qu'une résidence conserve son statut de résidence principale et que l'exemption qui s'y rapporte demeure valide, chacune des conditions suivantes devra être rencontrée:

- l'usage pour produire le revenu doit être accessoire (moins de 50% de la superficie);
- aucun amortissement ne doit avoir été réclamé sur l'immeuble;
- aucun changement structurel ne doit avoir été apporté à l'immeuble.

Changement d'usage

Si un logement est utilisé à des fins personnelles et par la suite loué, le contribuable devrait déclarer le gain en capital suite au changement d'usage de son logement et réclamer l'exemption pour la portion attribuable à l'utilisation personnelle. D'ailleurs, pour éviter un tel traitement dans des situations temporaires, un choix est possible pour retarder le changement d'usage jusqu'à 4 ans.

De plus, une situation similaire se produit pour un immeuble locatif que l'on utiliserait à présent comme résidence personnelle.

Immeuble détenu en fiducie

Généralement, les fiducies personnelles peuvent réclamer l'exemption pour résidence principale si la résidence est habitée par un bénéficiaire déterminé (qui a droit aux revenus et au capital de la fiducie).

Attention aux conséquences d'un tel choix, puisque chacun des autres bénéficiaires déterminés se verront refuser l'exemption pour résidence principale pour ces mêmes années.

Afin d'analyser les alternatives permettant d'éviter que chacun des bénéficiaires perde son exemption, veuillez consulter votre représentant Servicas.

Flips de maison et auto-constructeur

Attention!! L'avantage important de l'exemption pour résidence principale ouvre la porte à des stratégies pour l'utiliser et s'enrichir de cet avantage, tel que les flips ou les auto-constructeurs changeant de résidences annuellement.

Il faut comprendre que si l'intention était n'était pas de construire une résidence pour en faire sa résidence principale mais bien pour en faire un profit, le profit généré par de telles ventes de maison ne serait alors pas admissible à l'exemption, mais serait plutôt un revenu d'entreprise pleinement imposable pour le particulier!