

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, son conjoint (et ex-conjoint) 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 dans une année suffit pour rencontrer ce critère

Calcul de l'exemption

Le calcul de l'exemption se détaille comme suit (pour un résident canadien):

(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 propriétaire)

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

Qu'une seule résidence par famille est permise après 1981 et que le calcul se fait par unité d'habitation.

Exemple

Gilles et Linda sont conjoints de fait depuis 2011. 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 2002. En 2012, le couple a acquis une résidence secondaire pour 250 000\$.

En février 2016, 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 2002 à 2012 (11 ans) et Gilles et Linda devraient désigner la résidence secondaire comme résidence principale de 2013 à 2016 (4 ans). Les calculs fiscaux seraient les suivants:

Résidence Gilles

Gain en capital: (240 000-150 000) = 90 000\$ Exemption:
(1+ (11 ans)) / 16 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 ans)) / 5 ans * 75 000 = 75 000\$
Gain après exemption: (75 000-75 000) = 0\$

Veillez noter que 50% du gain en capital est imposable

Formulaires fiscaux

Au moment de produire la déclaration d'impôt l'année de la vente, il est très important de produire les formulaires prescrits. L'omission d'une telle production pourrait mener au refus de l'exemption réclamée.

Au fédéral, il faut déclarer la disposition à l'annexe 3 et si nécessaire il faut produire le formulaire T-2091 et l'expédier aux autorités. Au Québec, il faut déclarer la disposition par le biais du formulaire TP-274 qui doit aussi être produit aux autorités.

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, à condition que la superficie du terrain soit inférieure à ½ hectare, soit approximativement 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 cet excédent aussi admissible, mais ce sont des cas d'exceptions pour lesquels il serait avisé de consulter votre représentant Services.

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 doit 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 (choix de 45(2) LIR).

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

Immeuble détenu en fiducie

Certaines 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).

Avant d'utiliser une fiducie pour y détenir une résidence personnelle, il est important de consulter votre conseiller car depuis 2016, certaines fiducies ne peuvent plus détenir une résidence principale et la désigner comme résidence principale suite à la disposition, pour les années après le 31 décembre 2016.



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 fréquemment de résidences principales.

Il faut comprendre que si l'intention 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!

Planifications Fiscales

Cas de résidences multiples

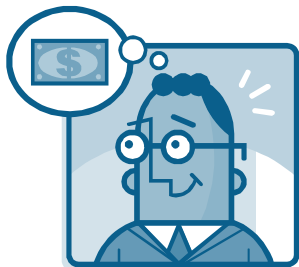
Lorsqu'un contribuable acquiert plus d'une résidence, il doit s'interroger sur l'opportunité de matérialiser (cristalliser) son exemption pour résidence principale sur la première résidence. Cela peut se faire par un transfert de la résidence au conjoint ou à une fiducie familiale (ou en faveur du conjoint).

Exemple

Marc et Julie sont mariés. Marc est propriétaire de deux résidences. La première, il l'a construite lui-même et 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.
- ◆ Dans l'éventualité où les deux résidences étaient détenues en copropriété, le transfert au conjoint ne permettrait pas d'exempter la totalité du gain sur la première résidence. Dans ces circonstances, il faudrait s'interroger sur l'opportunité de transférer la première résidence à une fiducie. Il faut s'assurer par contre que la fiducie en est une admissible.

Les stratégies en terme de résidences principales sont nombreuses, Consultez 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.



7900, boul. Taschereau
Bureau D-210
Brossard (Québec)

Téléphone : (450) 923-2313
Télécopie : (450) 923-9305

LA RÉSIDENCE PRINCIPALE:

UN CHOIX STRATÉGIQUE!

