



MACKENZIE
Placements

Se servir de sa résidence principale pour toucher un revenu de location



Vivek Bansal,

Directeur

Planification fiscale et successorale
Mackenzie

Grâce aux plateformes en ligne comme Airbnb, il est maintenant plus facile pour quiconque de louer une portion de son domicile, notamment son sous-sol ou l'un des logements de son bâtiment à unités multiples en vue de toucher un revenu supplémentaire. Si des clients que vous servez envisagent de se lancer sur le marché de la location en utilisant leur résidence principale, il est essentiel qu'ils soient conscients des répercussions fiscales liées à de telles activités.

Changement d'usage d'un bien : Il existe un feuillet d'impôts à cet effet.

Lorsqu'un client commence à louer une partie de sa résidence principale en vue de gagner un revenu de location, l'ARC considère que cette partie du bien a été vendue et rachetée par le client (alinéa 45 (1) c) de la Loi de l'impôt sur le revenu). Pour ainsi dire, le client est réputé avoir vendu sa propriété à sa propre personne, sans qu'aucune somme d'argent ne change de mains.

Le produit de cette disposition réputée est calculé selon le pourcentage de la propriété utilisé auparavant à des fins personnelles converti en logement à revenu, multiplié par la juste valeur marchande de la propriété à ce moment précis. Tout gain en capital réalisé (sur papier) est habituellement exonéré d'impôt en vertu de l'exemption pour résidence principale, mais, pour éviter toutes pénalités, la disposition réputée doit être déclarée à l'ARC au cours de l'année du changement d'usage au moyen des deux documents suivants :

1. Le formulaire T2091 (IND)
2. L'annexe 3 de la déclaration de revenus

La partie louée du bien n'est plus admissible à l'exemption pour résidence principale. Les clients doivent faire le suivi du nouveau prix de base de leur propriété afin de pouvoir calculer les gains en capital de toute disposition réputée future ou vente de la propriété en entier.

Le choix de prolonger l'exemption pour résidence principale (paragraphe 45 (2)) n'est pas possible lorsqu'une partie seulement de la propriété est louée et que le reste continue d'être utilisé comme résidence principale.

À titre d'exemple, examinons le cas de Jihan



Jihan possède une propriété à Toronto dont le sous-sol n'est pas aménagé. En raison d'une forte demande de logements locatifs dans son quartier, il décide de rénover son sous-sol pour en faire un appartement d'une chambre à coucher avec entrée séparée en vue de toucher un revenu supplémentaire. Le sous-sol de Jihan représente 20 % de la superficie totale en pieds carrés de sa maison. Il a payé la propriété 700 000 \$, et elle est évaluée à 1,5 million de dollars.

Le sous-sol de Jihan représente **20 %** de la superficie totale en pieds carrés de sa maison

Il a payé la propriété **700 000 \$**, et elle est évaluée à **1,5** million de dollars.



Lorsque Jihan commence à louer son sous-sol pour gagner un revenu de location, il est réputé avoir disposé de **20 %** de sa maison pour **300 000 \$** (20 % × 1,5 million de dollars) en raison du changement d'usage. Si Jihan demande l'exemption pour résidence principale sur la disposition réputée, son revenu imposable annuel ne sera pas touché.

Le nouveau prix de base de la propriété de Jihan sera de

860 000 \$ ce qui représente un total de

300 000 \$
provenant de la
disposition réputée,



560 000 \$
pour le reste
de la propriété
(80 % × 700 000 \$)

Ce prix de base sera utilisé pour déterminer les gains en capital lors d'une vente ou d'une disposition ultérieure de la propriété.



Il existe toutefois des exceptions

Si toutes les trois conditions suivantes sont remplies, l'ARC a pour pratique de ne pas appliquer la règle sur les dispositions réputées, mais plutôt de considérer que l'ensemble du bien conserve son caractère de résidence principale :¹

1. Le bien est principalement utilisé comme résidence principale et ne sert que de façon accessoire à produire un revenu

Le terme « accessoire » n'est pas défini par la Loi de l'impôt sur le revenu, mais l'on pourrait le remplacer par « supplémentaire » ou « complémentaire » à la fonction principale. Il n'existe pas de règle ou de norme clairement définie pour déterminer si l'utilisation locative du bien est complémentaire à son utilisation comme résidence principale. L'ARC examinera les faits au cas par cas pour déterminer si cette condition est remplie.

2. Aucun changement structurel n'est apporté au bien

Cette condition exige qu'aucun changement structurel ne soit apporté au bien pour le rendre plus propice à la production de revenus. Selon les directives de l'ARC, tout changement structurel de nature permanente apporté au bien constitue un non-respect de cette condition.

Par exemple :



l'installation d'une
entrée séparée



l'ajout, le
déplacement ou la
suppression de murs



l'installation d'une
cuisine distincte



ou d'autres changements visant à transformer
une partie de la résidence en une unité
autonome sont des changements qui entraînent
le non-respect de cette condition

3. Aucune déduction pour amortissement (DPA) n'a été demandée à l'égard du bien

La troisième condition stipule qu'une DPA ne peut être demandée à l'égard de la partie du bien utilisée pour produire un revenu.

Les trois conditions ci-dessus peuvent être réunies lorsque le client loue une ou plusieurs pièces de sa maison, ou se sert d'une partie de sa maison dans le cadre de son emploi ou de l'exploitation de son entreprise.

En raison de la complexité de cette question, il est important que les clients que vous servez travaillent avec un fiscaliste qualifié et comprennent les répercussions fiscales possibles avant d'entreprendre toute activité de location.

Si une DPA est demandée
à un moment donné dans
l'avenir, la règle sur les
dispositions réputées
s'applique à partir de la date
à laquelle la partie du bien
a commencé à être utilisée
pour produire un revenu

¹ Folio de l'impôt sur le revenu S1-F3-C2, Résidence principale, paragraphe 2.59

RÉSERVÉ AUX CONSEILLERS. Aucune partie des renseignements contenus aux présentes ne peut être reproduite ou distribuée au public, car ces renseignements ne sont pas conformes aux normes applicables sur les communications de vente à l'intention des investisseurs. Mackenzie ne sera tenue aucunement responsable de tout conseiller qui communiquera ces renseignements aux investisseurs. Les placements dans les fonds communs peuvent donner lieu à des commissions, des commissions de suivi, des frais de gestion et d'autres frais. Veuillez lire le prospectus avant d'investir. Les fonds communs ne sont pas garantis, leur valeur varie fréquemment et leur rendement passé ne donne pas forcément une indication du rendement futur. © 2021 Placements Mackenzie. Tous droits réservés. Le contenu de ce commentaire (y compris les faits, les perspectives, les opinions, les recommandations, les descriptions de produits ou titres, ou les références à des produits ou titres) ne doit pas être pris ni être interprété comme un conseil en matière de placement ni comme une offre de vendre ou une sollicitation d'offre d'achat, ou une promotion, recommandation ou commandite de toute entité ou de tout titre cité. Bien que nous nous efforcions d'assurer son exactitude et son intégralité, nous ne sommes aucunement responsables de son utilisation. Ces renseignements ne doivent être pris ni comme des conseils juridiques ni comme des conseils fiscaux, car la situation de chaque client est unique. **Veillez consulter votre conseiller juridique ou fiscal attitré.** Une version de cet article (en anglais) a été publiée dans advisor.ca le 22 juillet 2021.