

L'exonération d'impôt à la disposition d'une résidence principale

Quel est le traitement fiscal lors de la vente d'une résidence principale ?

Il y a beaucoup de mythes et de mauvaises informations qui sont véhiculés sur ce sujet. C'est pourquoi nous avons choisi de vous informer sur cette transaction qui peut toucher tout le monde à un moment ou à un autre au cours de sa vie.

Au sens fiscal, un bien servant de résidence principale est un « bien à usage personnel ». La disposition d'un tel bien déclenche donc un gain en capital imposable alors que la perte pouvant en résulter sera réputée nulle.

Exemption

Toutefois, un particulier ayant disposé d'un bien qu'il désigne comme sa résidence principale peut réduire ou annuler complètement le gain en capital autrement calculé.

La résidence principale, au sens fiscal, comprend un terrain d'une superficie pouvant atteindre un demi-hectare. Un particulier ayant un terrain plus grand que cette limite devra faire la preuve de la nécessité pour l'utilisation de sa résidence principale (par exemple si des règles de zonage ou des règlements municipaux l'exigent).

Une résidence doit être « normalement habitée » au cours de l'année pour être admissible à l'exemption, même si ce n'est que pour une courte période de l'année. Il n'y a donc pas de durée minimale d'habitation ni d'obligation que ce soit l'adresse d'expédition du courrier.

Depuis 1982, une seule désignation de résidence principale est permise par unité familiale (époux, conjoints de fait, enfants du contribuable de moins de 18 ans) pour une année donnée.

Une résidence principale située à l'extérieur du Canada peut aussi être admissible si elle appartient à

Tableau I.

Formule de calcul pour la partie du gain en capital sujet à imposition

$$A = (A \times B \div C)$$

où

A = gain en capital provenant de la disposition

B = un plus le nombre d'années pour lesquelles le bien était la résidence principale du contribuable et au cours desquelles celui-ci résidait au Canada

C = nombre d'années au cours desquelles le contribuable était propriétaire du bien

un résident canadien. Ainsi, un résident canadien qui vend une résidence détenue hors du Canada devra inclure le gain en capital réalisé dans sa déclaration de revenus pour l'année en question, mais il aura la possibilité de faire le choix de la désigner à titre de résidence principale afin de réduire au minimum, voire d'éliminer son fardeau fiscal (*tableau I*).

Le formulaire T2091 (IND) (TP-274 au Québec) doit être utilisé pour désigner comme résidence principale le bien dont un contribuable a disposé (ou pour lequel il a accordé une option d'achat) au cours de l'année et joint à la déclaration de revenus pour l'année en question. Toutefois, en pratique, l'Agence du revenu du Canada (ARC) n'exige pas ce formulaire si le gain en capital est pleinement exempté ou si aucun choix n'a été fait à l'égard de ce bien au 22 février 1994. Cependant, le contribuable sera considéré comme s'il avait désigné ce bien comme résidence principale pour les années en question.

Prenons l'exemple suivant : le 21 janvier 2009, Jean a vendu pour 475 000 \$ la résidence qu'il a achetée en 1989 pour 155 000 \$. Il a aussi vendu son chalet en 2000 (acheté en 1985) qu'il a désigné résidence principale de 1985 à 1999 (car une année est ajoutée

Tableau II.

Calcul du gain en capital imposable

Prix de vente	475 000 \$
Coût d'achat	155 000 \$
Gain en capital	320 000 \$

Voici donc le calcul
du gain en capital qui sera sujet à imposition :
 $320\,000 \$ - (320\,000 \$ \times [10 + 1] \div 21) = 152\,381 \$$

à l'élément B de la formule) pour éviter toute retombée fiscale. Il faudra faire le calcul du *tableau II* en considérant la propriété vendue le 21 janvier comme résidence principale seulement pour les années non utilisées lors de la vente du chalet (2000 à 2009).

Jean devra ajouter un gain en capital imposable de 76 190 \$ (50 % du gain en capital de 152 381 \$) à ses revenus de 2009 et payer les impôts afférents.

Malgré la latitude accordée au contribuable quant au choix de désigner la résidence principale afin d'éviter l'impôt sur le gain en capital, une personne ayant l'intention dès le départ de revendre la propriété à court terme ne pourra pas profiter de cette exemption, car le revenu réalisé constituera alors un revenu d'entreprise et non un gain en capital (par exemple un entrepreneur ou un auto-constructeur).

Résidence principale détenue dans une fiducie


Il faut être très prudent lorsque l'on considère le transfert d'une résidence (principale ou secondaire) à une fiducie puisque cette transaction pourrait avoir

des effets éventuels non souhaités pour les bénéficiaires de la fiducie.

Ainsi, la désignation d'une résidence détenue par une fiducie à titre de résidence principale dans le but d'exonérer le gain en capital réalisé pourrait bien empêcher les bénéficiaires de la fiducie d'utiliser l'exemption pour les mêmes années.

Disposition réputée lors d'un changement d'usage

Un contribuable qui convertit sa résidence principale en immeuble à revenus est réputé avoir disposé de ce bien à la juste valeur marchande au moment de la conversion.

Toutefois, un contribuable peut choisir de reporter pour au plus quatre années (sans limite si le changement d'usage fait suite à une mutation en raison de l'emploi) le gain, en annexant une lettre dûment signée à cette fin à sa déclaration de revenus pour l'année où le changement d'usage a eu lieu (joindre une copie de cette même lettre à la déclaration destinée à Revenu Québec). Les revenus locatifs nets des dépenses doivent être normalement déclarés aux fins fiscales. Il faudra cependant s'assurer de ne pas réclamer de déduction pour amortissement à l'égard du bien ayant fait l'objet du choix, sinon ce dernier ne sera plus valide. 

Pour toute information de nature économique et financière, n'hésitez pas à prendre contact avec un conseiller de la société Les Fonds d'investissement FMOQ inc. Nous sommes à votre service.

Montréal : 514 868-2081 et 1 888 542-8597

Québec : 418 657-5777 et 1 877 323-5777