

Les répercussions d'un changement d'usage d'un immeuble

LES GENS NE S'EN doutent pas, mais le fait de décider d'habiter un immeuble locatif (ou une partie d'immeuble) qui leur appartient peut avoir des conséquences fiscales, même si le propriétaire du bien ne change pas. Le but du présent article est de vous aider à y voir plus clair.

D'usage personnel à usage locatif

Si une personne décide de louer en totalité ou en partie sa maison (ou son chalet) jusqu'ici utilisée à des fins personnelles, il y aura déclenchement d'une disposition totale ou partielle en date du changement d'usage. Cela signifie que le calcul suivant devra être fait : la valeur marchande à ce moment, moins le coût (acquisition + ajouts).

Il en résultera soit un gain en capital, dont la moitié sera imposable, soit une perte en capital non déductible à des fins fiscales puisqu'elle aura été réalisée sur un bien à usage personnel.

Aux fins d'amortissement fiscal, la valeur marchande devient alors le coût si elle y est inférieure, sinon le coût équivalra au coût réel plus 50 % du surplus (valeur marchande sur coût d'origine) si la déduction pour gain en capital n'est pas utilisée. Si vous avez eu recours à la déduction pour gain en capital, le coût en sera réduit. Cela constituera la base à par-

tir de laquelle la déduction pour amortissement pourra s'appliquer à l'immeuble (il n'y a pas d'amortissement sur le terrain).

Exemple d'un condo utilisé à ce jour comme résidence secondaire et dorénavant loué sur une base permanente (*tableau*).

Choix fiscal possible

Un contribuable peut toutefois éviter toute répercussion fiscale à la suite d'un changement d'usage d'un immeuble en se prévalant du choix prévu par l'Agence du revenu du Canada et par Revenu Québec. Ce choix, à indiquer dans la déclaration de revenus du contribuable pour l'année du changement, permet d'éviter la disposition réputée amenant les conséquences fiscales, mais ne peut être exercé lorsqu'il s'agit d'un changement d'usage partiel.

Il est aussi possible de faire un choix tardif moyennant des pénalités mensuelles de 100 \$ à l'Agence du revenu du Canada et à Revenu Québec. En exerçant ce choix, un résident canadien peut désigner l'immeuble comme résidence principale pour un maximum de quatre années. Il s'agit là d'un avantage intéressant puisque l'immeuble est maintenant utilisé à des fins locatives. Le particulier sera imposé sur les revenus de location nets des dépenses de location et

Tableau

Exemple d'une résidence secondaire transformée en immeuble locatif

Valeur marchande, au moment du changement d'usage	450 000 \$
Coût d'acquisition, y compris les travaux d'amélioration	(350 000 \$)
Gain en capital	100 000 \$
Gain en capital imposable (50 %)	50 000 \$
Coût fiscal pour amortissement après le changement d'usage	400 000 \$

Note : Il est aussi possible de considérer le condo comme la résidence principale à ce jour. Dans ce cas, il n'y aura pas de conséquences fiscales au moment du changement d'usage, et le coût fiscal aux fins d'amortissement deviendrait 350 000 \$ (soit 450 000 \$, moins 100 000 \$).

ne pourra demander aucune déduction pour amortissement durant la période où l'immeuble était désigné comme résidence principale.

La désignation de résidence principale à la suite du changement d'usage n'aura pas de limites de temps dans la mesure où la situation est due au rapprochement d'au moins 40 km du nouveau lieu de travail à condition qu'un retour soit prévu à la fin de l'emploi. Le choix exercé par un contribuable demeure valide jusqu'à son annulation.

D'usage locatif à usage personnel

Voici maintenant la situation inverse où une personne choisit d'habiter un immeuble (ou une partie d'immeuble) auparavant loué.

Il y aura donc disposition partielle ou totale évaluée à la valeur marchande en date du changement d'usage et de la réacquisition en même temps. Les conséquences fiscales sont multiples : gain en capital, récupération d'amortissement, perte finale ou perte en capital. Point à noter, il n'y a pas de disposition réputée si une personne cesse de louer en totalité ou en partie son immeuble locatif sans en faire une autre utilisation.

Choix fiscal possible

Encore une fois, le contribuable peut éviter toute répercussion fiscale à la suite d'un changement d'usage d'un immeuble en se prévalant du choix prévu par l'Agence du revenu du Canada et par Revenu Québec. Ce choix permet de reporter les effets fiscaux (gain en capital et récupération d'amortissement) lors de la disposition réelle de l'immeuble et ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un changement d'usage partiel.

Le choix doit être fait à la première des dates suivantes : 90 jours après la demande des autorités fiscales ou à la date de production des déclarations de revenus du particulier pour l'année du changement. Il n'est pas possible de se prévaloir de ce choix si des déductions pour amortissement ont été prises sur l'immeuble.

Bureau à domicile

Il n'est pas rare qu'un professionnel décide d'utiliser une partie de sa résidence pour y exercer sa profession. Il ne faut pas nécessairement s'inquiéter des

conséquences fiscales puisque le respect de conditions précises évitera tout changement d'usage :

- ⊗ le bureau représente un usage accessoire ;
- ⊗ aucune déduction pour amortissement n'est réclamée ;
- ⊗ aucun changement structurel n'est apporté à la résidence principale ;
- ⊗ aucun loyer n'est payé, mais le remboursement des frais d'exploitation est permis.

Désignation de résidence principale

Le contribuable exerçant ce choix obtiendra une exemption partielle ou totale d'impôt sur le gain en capital réalisé lors de la disposition (réelle ou réputée) de sa résidence principale.

Il doit remplir certains critères pour y avoir droit :

- ⊗ l'immeuble visé doit être une maison, un immeuble en copropriété, un chalet, une maison mobile, une roulotte ou une maison flottante (terrain n'excédant pas 50 000 pi² carrés inclus) ;
- ⊗ l'immeuble doit être détenu par un ou plus d'un particulier ;
- ⊗ l'immeuble doit être normalement habité par un particulier, son conjoint, son ancien conjoint ou son enfant.

Il est à noter que l'Agence du revenu du Canada n'exige pas que la désignation soit faite si le gain en capital est pleinement exempté. La désignation est toutefois toujours requise par Revenu Québec.

Enfin, dans l'éventualité où un choix aurait été fait au 22 février 1994 quant à l'exonération de 100 000 \$ de gain en capital (abolie à cette date), celle-ci devra être considérée lors de la désignation de résidence principale.

IL EST DONC RECOMMANDÉ de consulter votre fiscaliste afin d'éviter les mauvaises surprises et de réduire au minimum votre fardeau fiscal. 📞

Pour toute information de nature économique et financière, n'hésitez pas à prendre contact avec un conseiller de notre équipe. Nous sommes à votre service.

Montréal : 514 868-2081 et 1 888 542-8597
Québec : 418 657-5777 et 1 877 323-5777