

## Soins de longue durée et exemption pour résidence principale, Partie 2 – Louer à un enfant

Dans un article précédent, nous avons abordé le sujet de l'exemption pour résidence principale et la question de savoir si un individu peut demander l'exemption pour sa résidence pendant une période au cours de laquelle il réside dans un établissement de soins de longue durée. Nous avons discuté du cas de Tracy, une veuve ayant déménagé dans un CHSLD pour avoir accès à des soins et à une meilleure prise en charge de sa mobilité restreinte. Après le déménagement, elle est restée en possession de sa résidence qu'elle a louée à un tiers non apparenté. Tracy se demandait si elle pourrait demander l'exemption pour résidence principale pendant la période au cours de laquelle elle réside en CHSLD. Voir l'article ici : <http://trep.ci.com/fr/investissement-fiscalement-avantageux/les-soins-de-longue-durée-et-l'exemption-pour-résidence>.

Conformément aux règles de l'exemption pour résidence principale, pour avoir droit à l'exemption pour une année donnée, un contribuable doit « habiter normalement » cette résidence, et aucune autre propriété ne peut faire l'objet d'une demande par le contribuable ou son unité familiale (normalement un(e) conjoint(e) marié(e) ou de fait, ou un enfant mineur) pour l'année visée. Lorsque le contribuable n'habite pas la résidence en question, l'exemption demeure valable si un(e) conjoint(e) marié(e) ou de fait, actuel(le) ou ancien(ne), ou un enfant (de n'importe quel âge) occupe la résidence.

Les circonstances du cas de Tracy déterminent donc le droit de cette dernière à réclamer l'exemption. Si l'on considère que le séjour de Tracy en CHSLD est de nature temporaire, on peut aussi probablement considérer qu'elle continue d'« habiter normalement » sa résidence, auquel cas l'exemption pour résidence principale serait applicable pour préserver entièrement la propriété de l'impôt sur la vente ou des droits de succession, même si un revenu de location occasionnel est perçu. En contrepartie, si l'on considérait le séjour de Tracy en CHSLD comme permanent, l'exigence d'« habiter normalement » ne serait pas remplie, ce qui veut dire qu'il faudrait payer l'impôt lors de la cession de la propriété, pour la période pendant laquelle Tracy résidait dans l'établissement de soins.

Contrairement au premier article dans lequel Tracy louait sa résidence à une tierce personne non apparentée et n'était pas en mesure de demander l'exemption pour la période pendant laquelle elle résidait de manière permanente dans l'établissement de soins, la question posée dans le présent article est de savoir si l'exemption est accessible pour la même période dans le cas où la résidence est louée à un enfant. Tenez compte de ce qui suit :

*Tracy, 72 ans, a déménagé récemment dans un CHSLD local après le décès de son mari, Kent. Une fois Kent décédé, il a été déterminé que Tracy allait avoir besoin de soins de longue durée dans cet établissement pour répondre à ses besoins quotidiens immédiats. On n'envisage pas que Tracy retourne chez elle à l'avenir.*

*Pendant 40 ans, Tracy et Kent ont joui de leur résidence en copropriété et y ont vécu jusqu'au décès de Kent. Ne souhaitant pas vendre immédiatement sa résidence, Tracy a décidé de la louer à sa fille Keri, pour un loyer correspondant à sa juste valeur marchande. Le loyer payé par Keri serait utilisé pour aider à payer les dépenses engagées auprès du CHSLD.*

*Se projetant dans l'avenir, Tracy s'est demandée si elle aurait accès à l'exemption pour résidence principale en vue de mettre sa résidence à l'abri de l'impôt dans le cas d'une vente future.*

Il est possible de solliciter l'exemption pour résidence principale quand un enfant habite une résidence appartenant à l'un de ses parents. Cela s'applique sans égard au montant du loyer payé (qu'il corresponde ou non à la juste valeur marchande), comme l'indique l'interprétation technique n° 2016-0625161C6 de l'Agence du revenu du Canada. En appliquant ce concept au cas de Tracy, à condition que Keri occupe le logement jusqu'à sa vente ou jusqu'au décès de Tracy, cette dernière peut revendiquer la propriété en tant que résidence principale pour chaque année où elle en est propriétaire, la mettant complètement à l'abri de l'impôt sur le revenu, en autant qu'aucune autre propriété n'est déclarée comme telle. Bien entendu, tout revenu locatif payé à Tracy par Keri doit être déclaré comme revenu imposable dans la déclaration de revenus de Tracy, avec déduction des dépenses locatives admissibles pour l'année.

Allons un peu plus loin : qu'en serait-il si Keri et des colocataires non apparentés, Sue et Troy, occupaient conjointement le logement de Tracy, chacun d'entre eux payant un loyer à la juste valeur marchande? Tracy pourrait-elle solliciter l'exemption pour résidence principale dans ce cas, et si oui, dans quelle mesure?

Bien que la réponse dépende des circonstances précises, l'Agence du revenu du Canada a pour pratique de considérer qu'une propriété entière conserve le droit à l'exemption pour résidence principale quand les conditions suivantes sont remplies :

- La propriété est utilisée essentiellement comme résidence principale et n'est utilisée qu'incidemment pour générer un revenu;
- Aucun changement structurel n'est apporté à la propriété;
- Aucune déduction pour amortissement n'est demandée pour la propriété.

Lorsqu'un ou plusieurs des critères ci-dessus ne sont pas remplis, seule la partie réservée à l'usage personnel pourra être déclarée comme résidence principale. Tel que discuté ci-dessus, nous savons que Keri, fille de l'actuelle propriétaire, peut habiter la résidence afin de satisfaire à l'exigence d'« habiter normalement » les lieux, laquelle permet à cette

propriété de continuer à bénéficier du statut de résidence principale aux fins d'exemption. Toutefois, maintenant que Keri occupe conjointement la propriété avec des colocataires non apparentés, Sue et Troy, chacun payant un loyer à la juste valeur marchande, on peut arguer que la propriété n'est plus utilisée essentiellement comme une résidence principale, ce qui compromet en partie son statut d'exemption pour résidence principale. D'après l'interprétation technique n° 2014-0527591E5 de l'Agence du revenu du Canada, si l'activité productrice de revenu est importante, si des changements structurels ont été apportés à la propriété ou si une déduction pour amortissement a été demandée pour la propriété, seule la partie de la résidence utilisée à des fins personnelles par l'enfant (Keri en l'occurrence) sera admissible aux fins d'exemption pour résidence principale. La partie utilisée pour générer un revenu serait assujettie à l'impôt, nécessitant de déterminer la partie admissible, sur la base de critères raisonnables, comme les pièces utilisées ou tout autre critère pertinent.

Une compréhension de ces règles – et des aspects potentiellement problématiques – peut aider dans la planification et la gestion des conséquences fiscales.

## AVIS IMPORTANTS

Cette communication est publiée par CI Investments Inc. (« CI »). Tout commentaire et toute information contenus dans cette communication sont fournis à titre de source générale d'information et ne doivent pas être considérés comme des conseils personnels de placement. Les données et les renseignements fournis par CI et d'autres sources sont jugés fiables à la date de publication.

Certains énoncés contenus dans la présente sont fondés entièrement ou en partie sur de l'information fournie par des tiers; CI a pris des mesures raisonnables afin de s'assurer qu'ils sont exacts. Les conditions du marché pourraient varier et donc influencer sur les renseignements contenus dans le présent document.

L'information contenue dans la présente communication ne constitue pas des conseils juridiques, comptables, fiscaux ou de placement et ne devrait pas être considérée comme telle. Il convient de consulter des conseillers professionnels avant d'agir en vertu des renseignements contenus dans cette publication.

Le contenu de cette présentation ne peut, en aucune manière, être modifié, copié, reproduit, publié, téléchargé, affiché, transmis, distribué ou exploité commercialement. Le téléchargement, la retransmission, le stockage sur quelque support que ce soit, la reproduction, la redistribution ou la nouvelle publication à n'importe quelle fin sont strictement interdits sans la permission écrite de CI.

Placements CI® et la conception graphique de Placements CI sont des marques déposées de Placements CI Inc. « Partenaire de confiance en matière de patrimoine<sup>MC</sup> » est une marque de commerce de CI Investments Inc.

©CI Investments Inc. 2020. Tous droits réservés.

Date de publication : 28 juillet 2020.



2, rue Queen Est, 20<sup>e</sup> étage, Toronto (Ontario) M5C 3G7 | [www.ci.com](http://www.ci.com)

**Siège social/Toronto**  
416 364-1145  
1 800 268-9374

**Calgary**  
403 205-4396  
1 800 776-9027

**Montréal**  
514 875-0090  
1 800 268-1602

**Vancouver**  
604 681-3346  
1 800 665-6994

**Service à la clientèle**  
1 800 792-9355