

En général, au Canada, aucun impôt n'est payé sur le gain en capital réalisé lors de la vente d'une maison appartenant à un contribuable, à condition qu'elle soit considérée comme une résidence principale en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu. Cela signifie qu'une personne peut vendre une résidence principale sans encourir d'impôt sur le gain en capital. De même, si une résidence principale appartient à un contribuable au moment de son décès, la résidence ne sera pas assujettie à l'impôt sur la disposition présumée des actifs.

LES RÈGLES RÉGISSANT UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Il n'est pas nécessaire qu'une propriété soit l'endroit où habite habituellement le contribuable. La propriété sera considérée comme une résidence principale si le contribuable, son époux ou son conjoint de fait ou l'un des enfants du contribuable y habite à un certain moment au cours de l'année. Dans plusieurs situations, selon l'augmentation de la valeur de la maison familiale et du chalet familial, il est conseillé de réclamer un chalet comme résidence principale plutôt que comme maison familiale.

De plus, la propriété n'a pas nécessairement besoin d'être située au Canada. Selon les circonstances, un Canadien peut désigner une propriété de vacances étrangère comme résidence principale et être admissible à l'exemption pour résidence principale.

Cependant, il existe certaines restrictions. Par exemple, après 1981, un contribuable et son conjoint ne peuvent avoir qu'une seule résidence principale à un moment particulier. Avant 1982, chaque particulier pouvait désigner une résidence principale. Par conséquent, si un couple possédait à la fois une résidence principale et un chalet, l'exemption pour résidence principale est disponible pour les deux propriétés pour la période où les propriétés étaient possédées avant 1982. Pour chaque année après 1981, le couple serait tenu de désigner l'une des propriétés comme résidence principale, pouvant être déclarée au moment où une propriété est vendue ou réputée vendue au décès.

De plus, si la résidence est située sur un grand terrain, sur 1/2 hectare (5 000 m²), le contribuable doit être en mesure d'établir que tout terrain sur 1/2 hectare (5 000 m²) est nécessaire à « son usage et à sa jouissance » de la maison.

Bien que les règles semblent simples, certaines situations présentent des enjeux spécifiques. Posséder des propriétés d'une superficie supérieure à 1/2 hectare (5 000 m²), certaines propriétés locatives et des propriétés achetées pour être revendues, comme les condominiums, font partie de ces enjeux.

PROPRIÉTÉS DE PLUS DE 1/2 HECTARE (5 000 M²)

En 2011, le tribunal fiscal a entendu la cause Cassidy c. la Reine. Un contribuable a vendu une maison qui était située sur 2,43 hectares (24 300 m²) de terrain. Le contribuable a fait valoir qu'étant donné qu'il n'était pas en mesure de subdiviser légalement le terrain, la propriété entière était nécessaire à son « usage et à sa jouissance ». Le tribunal a statué que le choix de traiter une maison comme résidence principale est fait année après année. Pendant la majeure partie de la période de propriété, la propriété ne pouvait pas être subdivisée et le tribunal a convenu avec le contribuable que l'ensemble de la propriété était une résidence principale. Cependant, au cours de la dernière année de propriété, le zonage avait changé pour permettre la subdivision des terres, de sorte que pour cette année seulement, un demi-hectare (5 000 m²) de la propriété pouvait être revendiqué comme résidence principale. Le reste de la propriété était assujetti à l'impôt sur la plus-value sur sa valeur pendant cette période d'un an.

IMMEUBLE LOCATIF

Une propriété doit être habituellement occupée à des fins personnelles, par opposition à une utilisation commerciale ou commerciale, pour être considérée comme une résidence principale. Cela peut signifier que lorsqu'un contribuable utilise une partie de sa résidence comme un appartement générateur de revenus, le contribuable peut perdre l'exemption de résidence principale sur la partie du bâtiment constituant l'appartement à partir de ce moment-là selon les circonstances. Une exception à cette règle s'applique normalement si l'usage productif de revenus est accessoire à l'usage principal de la propriété à titre de résidence, qu'il n'y a pas de changement structurel de la propriété et qu'aucune déduction pour amortissement (DPA ou dépréciation) n'est demandée sur la propriété. De plus, lorsqu'une résidence est louée à l'enfant d'un contribuable qui occupe la maison comme résidence, le contribuable peut toujours normalement désigner la maison comme résidence principale du contribuable.

L'Agence du revenu du Canada (ARC) a récemment publié un bulletin d'interprétation dans lequel un contribuable avait déménagé dans un centre pour personnes âgées de longue durée mais permettait à son enfant de vivre dans sa résidence précédente à un taux de location inférieur à la juste valeur marchande. Un citoyen âgé qui désire conserver son domicile familial après avoir déménagé dans un établissement de soins prolongés est de plus en plus courant. L'Agence du revenu du Canada a confirmé que le contribuable pouvait désigner la propriété comme résidence principale pour toute la période où l'enfant y a vécu, soulignant que la définition de résidence principale exige que le contribuable, son époux ou son conjoint de fait actuel ou ancien, ou son enfant vive ordinairement dans la maison pendant l'année. Rien dans la définition de résidence principale n'empêche le propriétaire de facturer un loyer inférieur, égal ou supérieur au taux du marché à son enfant.

PROPRIÉTÉS ACHETÉES POUR LA REVENTE ET UNITÉS EN COPROPRIÉTÉ

Les Canadiens achètent de plus en plus des propriétés comme investissement à court terme. Dans un effort pour profiter de la vigueur du marché immobilier dans certaines régions du Canada, les particuliers achètent des propriétés pour les « rénover » dans un délai relativement court dans le but de réaliser un profit. Souvent, ces personnes revendiquent la propriété comme résidence principale et ne réclament pas un gain en capital aux fins de l'impôt.

Du point de vue de l'Agence du revenu du Canada, ces propriétés sont achetées pour la revente et le produit constitue un revenu d'une entreprise ou d'une « aventure de la nature d'un commerce » et non un gain en capital provenant de la vente d'une immobilisation. Lorsque la période de détention est courte, la position de l'Agence du revenu du Canada est renforcée et le gain peut être imposé comme un revenu et non comme un gain en capital.

Lorsque la maison est détenue à titre de capital et est par ailleurs assujettie à l'impôt sur les gains en capital à la vente, pour que la propriété soit considérée comme une résidence principale, elle doit être « possédée » par le contribuable. Les ventes de copropriétés ont souvent trois périodes de temps associées à la propriété : la période pendant laquelle le bâtiment est en cours de construction, une période d'occupation provisoire et enfin la période après l'enregistrement du titre de propriété de l'unité. Bien que le contribuable détienne une participation dans l'unité pendant les trois périodes, ce n'est qu'à partir de la dernière période - l'enregistrement réel du titre - que l'Agence du revenu du Canada considère qu'elle appartient au contribuable aux fins de l'application de l'exemption pour résidence principale.

CONCLUSION

L'exemption pour résidence principale est un outil de planification important pour les Canadiens qui possèdent une propriété. Cependant, il est important de comprendre les règles entourant l'exemption pour s'assurer que la propriété répond à la définition.

Visitez-nous en ligne à ci.com/fr/planification-fiscale-de-la-retraite-et-successorale



RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS

Cette communication est publiée par Gestion mondiale d'actifs CI (« GMA CI »). Tous les commentaires et renseignements contenus dans cette communication sont fournis à titre de source générale d'informations et ne doivent pas être considérés comme des conseils personnels en matière d'investissement. Les données et les renseignements fournis par GMA 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, et GMA 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 ce document ne constitue pas des conseils juridiques, comptables, fiscaux ou d'investissement 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 ce document ne peut, en aucune manière, être modifié, copié, reproduit, publié, téléchargé, affiché, transmis, distribué ou exploité commercialement. Vous pouvez télécharger ce document aux fins de vos activités à titre de conseiller financier, à condition que vous ne modifiez pas les avis de droit d'auteur et tout autre avis exclusif. 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 GMA CI.

Gestion mondiale d'actifs CI est le nom d'une entreprise enregistrée de CI Investments Inc.

©CI Investments Inc. 2021. Tous droits réservés.

Date de publication : 31 mai 2021

21-05-341855_F (05/21)