

# L'EXONÉRATION D'IMPÔT À LA DISPOSITION D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE

## ASPECTS PRATIQUES

Les lois fiscales du Canada et du Québec prévoient que le gain en capital réalisé sur la vente d'une résidence principale peut être entièrement exempté d'impôt sur le revenu lorsque certaines conditions sont remplies. Le présent article n'a pas pour but d'analyser le calcul de l'exonération, mais plutôt de montrer divers aspects pratiques de cette exonération.

Aux fins fiscales, la « résidence principale » constitue un immeuble « normalement habité » par son propriétaire, son conjoint (ou ex-conjoint) ou son enfant. Cette qualification est toujours une question de fait. Elle vise tout d'abord la résidence habituelle (comme la maison, l'unité de condominium ou le logement habité par le propriétaire d'un immeuble à revenus). La résidence secondaire (comme un chalet) peut également se qualifier si elle est normalement habitée par son propriétaire ou sa famille immédiate, même si ce n'est pas de façon régulière (période des vacances); le chalet peut même avoir été loué de façon occasionnelle. Cette définition est beaucoup plus généreuse que la définition d'« habitation admissible » aux fins du Régime d'accession à la propriété (« RAP ») dans le cadre du REER (« ... il habite le logement comme lieu principal de résidence... »).

Bien que plusieurs résidences puissent se qualifier dans une même année, il n'est permis de désigner qu'une seule résidence principale par année. Toutefois, ce choix peut être différent chaque année. Il doit cependant être effectué au moment de la disposition du bien (que ce soit lors de la vente ou du décès). Il n'est pas nécessaire d'être propriétaire toute l'année; un seul jour suffit! Si chaque conjoint est propriétaire d'une résidence principale, une seule par année pourra être désignée (depuis 1982) (une attention particulière doit cependant être accordée aux conjoints de fait de sexe différent à l'égard des années antérieures à 1993 ou avant 2001 pour les conjoints de fait de même sexe). Cette règle de détention vise aussi l'enfant mineur. Si la résidence principale est détenue par les deux conjoints, chacun pourra désigner sa part indivise à titre de résidence principale.

Cette exonération repose sur la présomption que le gain en capital total à l'égard d'une résidence est réparti de

façon égale pour chaque année de détention, bien que l'évolution annuelle réelle de sa valeur marchande puisse être fort différente.

### PLUSIEURS RÉSIDENCES PRINCIPALES

Lorsque deux résidences se qualifient dans une même année et que le propriétaire envisage la vente de l'une d'elles, des calculs précis seront requis afin de déterminer si le bien vendu sera désigné à titre de « résidence principale » à l'égard de certaines ou de toutes les années de sa détention. De façon générale, ce n'est pas le gain en capital total qui doit être considéré, mais bien le gain en capital annuel moyen calculé sur les années au cours desquelles les deux résidences sont détenues. Par conséquent, il peut parfois être préférable de déclarer immédiatement un gain en capital (dont la moitié est imposable) sur la vente d'une maison afin de pouvoir exonérer le gain en capital à être réalisé sur la vente ultérieure d'un chalet (dont le gain en capital annuel moyen sera nettement plus élevé selon une estimation de sa valeur marchande future).

Le raisonnement est donc le suivant: payer immédiatement les impôts afin d'en éviter des plus élevés plus tard. Les principaux risques: l'estimation de la valeur marchande future, une modification législative de l'exonération ou du taux d'inclusion du gain en capital, le taux marginal d'imposition au moment de la vente future et une détention plus longue que prévu. Cette décision vous appartient. Le meilleur scénario: la vente des deux résidences dans la même année!

Lorsqu'un seul des conjoints est propriétaire depuis plusieurs années des deux résidences qui se qualifient à titre de « résidence principale », il peut être avantageux de procéder au transfert d'une résidence en faveur de l'autre

conjoint avant de vendre ce bien à un tiers afin de doubler l'exemption à l'égard de certaines années antérieures où ils étaient en couple et habitaient ladite résidence, soit avant 1982 pour les couples mariés de sexe différent et avant 1993 pour les conjoints de fait de sexe différent). Le transfert entre conjoints n'est généralement pas assujéti aux droits de mutation immobilière (« la taxe de bienvenue »).

## DÉTERMINATION DU COÛT FISCAL

La détermination du gain en capital à l'égard d'une résidence signifie évidemment qu'il faut en calculer le coût fiscal. Bien qu'il s'agisse du coût d'acquisition du terrain et de la maison (y compris des coûts de construction), on peut aussi y ajouter plusieurs autres éléments : les taxes de vente non remboursées, s'il y a lieu, les droits de mutation immobilière, les frais de notaire (excluant ceux de l'hypothèque), les grandes rénovations, le certificat de localisation à l'achat, les frais d'inspection à l'achat, le terrassement, le pavage, le cabanon, la piscine creusée, les clôtures. Les dépenses exclues sont : les taxes foncières, les intérêts sur l'emprunt hypothécaire, les frais de déménagement, les frais d'entretien, les travaux liés à l'usure normale, les menus travaux, les meubles, l'électricité.

Le coût fiscal doit également tenir compte de tout choix fiscal effectué à l'égard de la résidence au cours de l'année d'imposition 1994 (au fédéral, formulaire T664). Il se peut que, dans ce choix, vous ayez aussi désigné certaines années à titre de « résidence principale » à l'égard du bien visé. À la vente d'une résidence, la commission de courtage immobilier ainsi que tous les frais liés à la vente sont des dépenses qui peuvent être déduites du gain en capital, calculé avant la déduction de l'exonération.

## ASPECTS DIVERS ET ÉLÉMENTS DE PLANIFICATION

Lorsqu'une maison est vendue et que l'on veut exonérer tout le gain en capital, il est fortement recommandé de désigner toutes les années, sauf une, afin que ladite année soit plutôt éventuellement attribuée à une autre résidence dont vous étiez aussi propriétaire en même temps et qui n'est pas encore vendue, sans que cela ne touche l'exonération de la résidence vendue. Cette planification découle de la formule d'exemption « 1+ », qui pourra aussi être utilisée à la vente de la seconde résidence. Il est à noter que cette formule ne permet pas l'exonération

partielle d'un bien si aucune année ne lui a été attribuée. Il faut donc lui en attribuer au moins une. Par ailleurs, la vente de deux résidences dans la même année permettrait aussi de bénéficier de cette formule pour chacune !

Dans certains cas, lorsqu'une partie du gain est imposable, il peut s'avérer vraiment avantageux de retarder la vente au début de l'année suivante afin de désigner une autre année d'exonération.

Lorsqu'un terrain vacant est acquis dans l'éventualité de la construction future d'une résidence, il faut préciser que les années de détention dudit terrain ne sont pas admissibles à l'exonération. Par ailleurs, le gain en capital annuel moyen qui découlera de la vente de la résidence sera aussi attribué à ces années de détention du terrain vacant. Le terrain et la résidence sont considérés comme un seul et unique bien aux fins civiles et fiscales.

Il est à noter que des règles particulières s'appliquent en cas de changement total ou partiel dans l'usage du bien immeuble (usage personnel par rapport à location) et lorsqu'une résidence est détenue par une fiducie entre vifs ou testamentaire. La détention d'une résidence par l'entremise d'une société par actions ne donne pas droit à l'exonération pour résidence principale, car les autorités fiscales pourraient alors également appliquer les règles pénalisantes portant sur les avantages conférés à un actionnaire.

De façon générale, il n'y aura pas de changement partiel d'usage de la résidence lorsqu'un bureau ou une autre pièce est utilisé par le propriétaire ou son conjoint dans le cadre d'un emploi ou de l'entreprise d'un travailleur autonome, même si des dépenses sont déduites à l'égard de la résidence. Cela n'empêche pas non plus de désigner toute la résidence aux fins de l'exonération. Aucune déduction pour amortissement fiscal ne pourra cependant être réclamée sur la résidence.

L'Agence du revenu du Canada a publié un excellent document technique portant sur l'exemption pour résidence principale. Il s'agit du *Folio de l'impôt sur le revenu S1-F3-C2 : Résidence principale*, disponible sur son site Internet ([www.cra-arc.gc.ca/tx/tchncl/ncmtx/fls/s1/f3/s1-f3-c2-fra.html](http://www.cra-arc.gc.ca/tx/tchncl/ncmtx/fls/s1/f3/s1-f3-c2-fra.html)). Il est toujours recommandé de consulter votre fiscaliste afin d'éviter les mauvaises surprises et de réduire au minimum votre fardeau fiscal. //