

# Vente d'un immeuble locatif ou résidence secondaire

Adresse de l'immeuble:

---



---

Propriétaires \_\_\_\_\_ %

avec % \_\_\_\_\_ %

\_\_\_\_\_ %

\_\_\_\_\_ %

## 1. SITUATION

Est-ce un don entre particuliers ? (Oui ou Non)

Est-ce que le propriétaire est décédé durant l'année ? (Oui ou Non)

Est-ce que le propriétaire est décédé durant l'année suivante ? (Oui ou Non)

Y a-t-il plusieurs propriétaires ? (Oui ou Non)

Si oui, fournir les noms, adresses, numéros d'assurance sociale et la part de chacun.

Avez-vous pris de l'amortissement au cours des années ? (Oui ou Non)

Si oui, pour quelles années ? Fournir les déclarations de revenus pour les années où de l'amortissement a été pris.



## 2. ACHAT

Date de l'achat de l'immeuble

Prix d'achat de l'immeuble, **selon les documents notariés**

Cristallisation en 1994 ? (oui ou non), si oui, fournir le montant et les documents correspondants.

Déboursés lors de l'achat payés par l'acheteur

Agrandissement (par exemple l'ajout d'un foyer ou d'un garage)

Compte de droit de mutation (taxe de bienvenue)

Courtier immobilier pour faire des recherches de terrain

Coût de décontamination d'un terrain

Coût du certificat de localisation

Coût pour retirer l'amiante du bâtiment

Frais d'arpentage ou d'évaluation de l'immeuble

Frais de notaire liés à l'achat de l'immeuble

Frais d'inspection de l'immeuble

Frais initiaux d'ingénierie ou de comptabilité

Rénovations importantes effectuées peu de temps après l'acquisition (exemple remplacement d'un mur recouvert d'aluminium par un mur recouvert de briques)

Autres frais (préciser) - voir onglet Ajouts



## 3. VENTE

Date de vente de l'immeuble

# Vente d'un immeuble locatif ou résidence secondaire

Prix de vente de l'immeuble, selon les documents notariés

 \$

Déboursés lors de la vente payés par le vendeur

Frais de notaire

 \$

Agent d'immeuble et publicité

 \$

Certificat de localisation

 \$

Autres frais (préciser)

 \$

*S.V.P. fournir le plus récent compte de taxes municipales avec le **montant d'évaluation du terrain et de l'immeuble***

## 4. DÉSIGNATION DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Avez-vous habité cet immeuble à un certain moment?

Si oui, quelle période?

Si oui, quelle portion?

Si oui, désirez-vous désigner certaines années comme votre résidence principale? Si oui, compléter l'onglet non-locatif.


Si c'est un terrain vacant, toute partie non-déduite des intérêts et des taxes foncières s'ajoute au coût du terrain pour diminuer le gain en capital lors de la vente, seulement s'il est détenu en vue de tirer un revenu de location ou d'entreprise (pas à des fins personnelles ou comme placement à long terme pour obtenir un gain en capital).

# Vente de résidence principale

## 1. Propriétaires

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_  
Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_  
Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

## 2. Information sur la propriété

Adresse: \_\_\_\_\_

Numéro de lot ou de cadastre (voir compte de taxes municipales): \_\_\_\_\_

## 3. Information sur la vente

Date d'achat \_\_\_\_\_

Prix d'achat \_\_\_\_\_

Ajouts \_\_\_\_\_

Voir onglet **Ajouts**

Date de vente \_\_\_\_\_

Prix de vente \_\_\_\_\_

## 4. Désignation de résidence principale

Avez-vous utilisé la résidence pour avoir des revenus de location d'immeuble à un moment lors de votre possession? Si oui, compléter l'onglet locatif.

OUI

NON

Détails: \_\_\_\_\_

Voulez-vous désigner toutes les années comme résidence principale (exemptées de gain en capital)?

OUI

NON

Détails: \_\_\_\_\_

Si vous ne désignez pas la propriété comme résidence principale pour toutes les années, s.v.p. compléter aussi l'onglet locatif.

## Vente d'une résidence principale

À partir de l'année d'imposition 2016, toute contribuable qui vend sa résidence principale, est tenu de déclarer des renseignements de base tels que la date d'acquisition, le produit de disposition et la description du bien dans sa déclaration de revenus et de prestations pour pouvoir demander la pleine exemption pour résidence principale.

Cette exigence s'applique à la disposition d'une résidence principale le ou après le 1er janvier 2016. Dans le passé, ils n'étaient pas obligés de déclarer cela sur la déclaration de revenus s'ils la désignaient comme leur résidence principale pour toutes les années où il la possédait.

Le contribuable doit déclarer la vente et le gain (ou la perte) en même temps que la désignation de résidence principal, à l'annexe 3 Gains (ou pertes) en capital de sa déclaration de revenus.

Il est obligatoire de le faire même si le gain en capital est totalement exempté d'impôt. S'il oublie de faire la désignation de résidence principale dans l'année de vente, il peut demander plus tard que l'ARC modifie sa déclaration de revenus et de prestation pour cette année afin qu'elle accepte une désignation tardive.

Cette dernière pourra accepter une désignation tardive dans certaines circonstances mais, même si elle l'accepte, elle appliquera une pénalité, laquelle sera le plus faible des montants suivants au fédéral:

**8 000 \$**

100 \$ pour chaque mois complet depuis la date d'échéance de production initiale jusqu'à la date à laquelle il a soumis sa demande à la satisfaction de l'ARC.

Si une seule propriété est désignée pour toute l'année où elle est détenue, le contribuable doit cocher la case 1 dans l'annexe 3.

Si la propriété n'a pas été désignée pour toutes les années où elle a été détenue, il doit remplir le formulaire T2091 (IND) Désignation d'un bien comme résidence principale par un particulier.

Revenu Québec a introduit la même exigence en obligeant le contribuable à remplir le formulaire TP-274 Désignation d'un bien comme résidence principale avec leur déclaration de revenus. Le contribuable peut payés une pénalité de 25 \$/mois jusqu'à concurrence de **2 500 \$**, s'il oublie de le faire la désignation.

Le gain en capital sur la portion « terrain » d'un duplex ne peut pas être attribué uniquement à la portion « résidence principale » (interprétation fédérale # 2001-0112817). Il doit généralement être attribué de la même façon sur le terrain que sur la bâtisse selon l'ARC (interprétation fédérale # 2005-0157751E5). À titre de réflexion seulement, un contribuable ne pourrait-il cependant pas invoquer qu'une portion plus importante du terrain (sans être de 100 %) est attribuable à la résidence principale, car la cour arrière et l'entrée de stationnement sont à l'usage exclusif du propriétaire ou encore parce qu'un gros cabanon reposant sur le terrain de la cour est à l'usage exclusif du propriétaire? N'oubliez cependant pas qu'en déduisant annuellement un certain pourcentage des intérêts et impôts fonciers sur la portion « terrain » dans le calcul annuel du revenu net de loyer, le particulier aura généralement déjà indiqué aux autorités fiscales le pourcentage qu'il jugeait attribuable à la portion « résidence principale » du terrain (à moins que la période de détention fût brève).

## STRATÉGIES DE PLANIFICATION FISCALE POUR LES PROPRIÉTAIRES DE CHALET

Nous avons effectué d'importants travaux de rénovation à notre chalet, notamment le remplacement du toit et la construction d'une terrasse. Devons-nous conserver des preuves de ces dépenses aux fins de l'impôt sur le revenu?

Il est important de conserver une preuve de ces dépenses. Vos dépenses pour le chalet peuvent avoir une incidence sur l'impôt que vous aurez à payer à la vente ou à la disposition de cette propriété.

aura un gain correspondant à la différence entre le produit de la vente (ou la JVM du chalet si la propriété est transférée à un tiers avec lien de dépendance pour une valeur inférieure à la JVM) et le total du PBR et des frais de vente connexes. Le PBR s'entend de la somme du prix d'achat initial de la propriété et des dépenses en immobilisations que vous avez effectuées pendant les années où vous étiez propriétaire de l'habitation. Sachez que si vous avez hérité du chalet d'une personne autre que votre conjoint, le prix initial correspondra à la JVM du chalet au moment où vous en avez hérité. D'autres éléments sont à prendre en considération si votre conjoint ou vous étiez propriétaire du chalet avant 1972, ou si votre conjoint ou vous avez fait le choix, en 1994, d'augmenter le PBR de votre chalet en vous prévalant de l'exemption pour gain en capital de 100 000 \$ offerte à l'époque.

généralement considéré comme étant un gain en capital aux fins de l'impôt sur le revenu. Comme il a été mentionné, ce gain pourrait être réduit, voire éliminé, s'il est possible d'utiliser l'exemption relative à la résidence principale. Si l'exemption n'est pas possible ou ne permet pas d'éliminer entièrement le gain en capital, la moitié de ce dernier s'ajoute à votre revenu imposable. Par conséquent, il pourrait être avantageux de rechercher des façons de réduire au minimum tout gain, notamment en conservant des preuves des coûts liés à la propriété aussi détaillées que possible.

s'ajouter au PBR de la propriété. La liste de contrôle ci-jointe peut aider à cerner les éléments clés à examiner pour déterminer le PBR de votre chalet et les types de pièces justificatives à conserver pour valider les coûts admissibles.

### En résumé

L'été est une excellente période pour échapper aux exigences de la vie urbaine et se retirer au chalet, en particulier dans un contexte de pandémie mondiale. Dans ce contexte de hausse fulgurante de la demande pour la location et l'achat de chalets, bon nombre de Canadiens cherchent à en acquérir un, que ce soit à des fins personnelles ou à des fins d'investissement. Grâce à une planification adéquate, vous pourriez éviter que votre propriété de vacances vous coûte plus cher que prévu. La planification fiscale pour tenir compte de toutes les répercussions possibles en matière d'impôt sur le revenu lors de l'achat, de la location ou de la vente d'un chalet peut vous aider à réduire au minimum les dépenses supplémentaires et à éviter des désagréments.

## LISTE DE CONTRÔLE DES ÉLÉMENTS DU PBR LIÉS À LA PROPRIÉTÉ D'UN CHALET ET DOCUMENTS REQUIS

Une documentation exacte du coût de votre chalet est cruciale si l'ARC vient à exiger une justification du PBR de la propriété. La tenue de dossiers en bonne et due forme comprend la conservation des documents d'achat originaux que vous avez reçus lorsque vous avez acheté le chalet, ainsi que tous les reçus ou factures qui étayent les rénovations ou améliorations ultérieures.

#### 1) Acquisition initiale du bien

Les éléments suivants provenant du contrat d'achat ainsi que les autres coûts (documentés par des factures, des relevés et des preuves de paiement) doivent être fournis.

Preuve de la valeur du bien au moment de la prise de possession, par exemple une évaluation, dans le cas d'un héritage ou d'un don

Prix d'achat du chalet pour tout achat après 1971 (autres règles applicables dans le cas de propriétés achetées le 31 décembre 1971 ou avant, ou du choix d'augmenter le PBR fait en 1994)

#### 2) Droits de mutation immobilière au moment de l'acquisition

#### 3) Frais de raccordement aux services publics

#### 4) Commissions de courtage

#### 5) Inspections immobilières

#### 6) Honoraires juridiques

#### 7) Coût de l'arpentage ou d'une assurance de titres

8) Autres déboursés dans le cadre de la convention d'achat, excluant les remboursements des frais annuels à l'ancien propriétaire tels que l'impôt foncier et les frais liés aux services publics payés avant la clôture règle générale, il est possible d'inclure des coûts habituellement non admissibles au PBR d'ouverture (coûts liés au remplacement du toit, à l'achat de nouveaux appareils sanitaires et d'accessoires de plomberie, au remplacement du revêtement de sol, etc.) dans le cas d'un prix d'achat négocié en fonction de l'état de détérioration du bien (c.-à-d. un prix d'achat revu à la baisse en raison du mauvais état du chalet et des coûts engagés en conséquence)

### Améliorations n'étant pas directement liées au bâtiment

incluses. Les coûts pourraient concerner l'installation d'une nouvelle fosse septique, d'un nouveau puits, d'un réseau d'alimentation en eau, etc. Veuillez également vous assurer d'inclure les améliorations apportées au terrain, notamment la correction des problèmes d'évacuation, la construction d'une voie d'accès, d'un droit de passage ou de sentiers, ou encore les réparations de terrasses ou de quais. Les objets transportables ne sont généralement pas admissibles (même si la définition d'un objet transportable doit être soigneusement prise en compte d'un point de vue pratique). Les documents requis doivent inclure des factures et des preuves de paiement.

### Rénovations

généralement considéré comme un ajout au PBR. La documentation devra inclure des factures (y compris les détails relatifs à la nature des travaux d'amélioration) ainsi que des preuves de paiement. La liste ci-dessous en présente quelques exemples.

#### 12) Ajout de pièces ou finition d'un sous-sol

#### 13) Construction d'une terrasse ou remplacement d'une terrasse par une plus grande

#### 14) Déplacement de murs ou de cloisons à l'intérieur de la structure

#### 15) Construction d'une salle de bain, y compris le coût des appareils sanitaires

Entretien courant et améliorations du bâtiment

des ajouts au PBR ou uniquement des dépenses courantes ne pouvant être incluses dans ce prix. En général, il s'agit de savoir si, pendant la période durant laquelle vous en êtes propriétaire du chalet, la structure a été améliorée ou si les réparations ont simplement permis de ramener le bâtiment à un état dans lequel il se trouvait précédemment.

Le remplacement du toit en est un bon exemple. Si le toit du chalet était en bon état lorsque vous êtes devenu propriétaire de l'habitation, alors il y a tout lieu de penser que le simple remplacement des bardeaux constitue une dépense d'entretien courant. Cependant, si une toiture différente et de meilleure qualité a été posée pour remplacer le toit existant, cette dépense pourrait être considérée comme un ajout au PBR. Par ailleurs, il est essentiel que les documents mettent en évidence les raisons pour lesquelles les améliorations ont été apportées au bien. Voici d'autres exemples d'améliorations possibles à une propriété.

## Nouvelles fenêtres et nouvelles portes

16) Nouveaux revêtements de sol et nouveaux lambris

17) Remplacement des appareils sanitaires et accessoires dans la salle de bain ou la cuisine

Enfin, dernière remarque pour les propriétaires de chalet amateurs de bricolage : vous ne pouvez pas comptabiliser le temps que vous avez consacré aux travaux de rénovation au titre des coûts, mais vous pouvez utiliser le coût des matériaux utilisés pour effectuer les améliorations.

•18(2): Intérêts et taxes foncières sur terrain vacant

- En vertu de ce paragraphe, les intérêts et les impôts fonciers sont déductibles uniquement jusqu'à c
- Toute partie non déduite s'ajoute au coût du terrain vacant (alinéa 53(1)h) ou par.10(1.1));
- Le gain en capital (ou le revenu d'entreprise) est ainsi réduit lors de la vente ultérieure du terrain va

**DATE** : LE 30 JANVIER 2006

**OBJET** : **IMPOTS FONCIERS ET INTERETS HYPOTHECAIRES – TERRAIN VACANT**  
**N/REF. : 06-0100070**

---

La présente est pour faire suite à votre courriel du \*\*\*\*\* dans lequel vous demandez notre opinion concernant l'application de la *Loi sur les impôts* (L.R.Q., c. I-3), ci-après désignée « LI », à l'égard des impôts fonciers et des intérêts hypothécaires payés à l'égard d'un terrain vacant.

**Faits**

Notre compréhension des faits est la suivante :

1. Un terrain vacant est acquis par un contribuable dans le but d'y construire sa résidence principale.
2. Le projet n'ayant jamais été concrétisé, le terrain est demeuré vacant.
3. Depuis, aucun revenu ne provient de ce terrain et il n'est pas utilisé dans le cadre d'une entreprise du contribuable ou pour des fins personnelles.
4. Chaque année, le contribuable paie des impôts fonciers et des taxes scolaires à l'égard de ce terrain vacant.
5. Le contribuable paie également des intérêts hypothécaires à l'égard d'un emprunt effectué pour acquérir ce terrain.

**Interprétation demandée**

Le contribuable peut-il capitaliser ou inclure, dans le calcul de son prix de base rajusté, les impôts fonciers et les intérêts payés durant les années de détention du terrain vacant?

**Interprétation donnée**

Déposé

## Reserve

Nous prenons pour acquis que le terrain vacant est demeuré une immobilisation pour le contribuable<sup>1</sup>.

## Analyse

Le paragraphe *k* de l'article 255 de la LI prévoit l'ajout au prix de base rajusté d'un terrain vacant de certains intérêts et impôts fonciers payés, lorsque ces derniers n'étaient pas déductibles du revenu du contribuable provenant de ce terrain ou d'une entreprise de ce contribuable, pour toute année antérieure à ce moment, **en raison** de l'application de l'article 164 de la LI.

L'article 164 de la LI restreint la déduction d'intérêts sur une dette concernant l'acquisition d'un terrain ou d'impôts fonciers à l'égard du terrain **qui seraient par ailleurs déductibles du revenu d'entreprise ou de bien du contribuable**<sup>2</sup>.

Lorsqu'une dépense relative à des impôts fonciers ou des intérêts à l'égard d'un terrain vacant n'est pas encourue dans le but de gagner un revenu d'entreprise ou de bien, c'est l'article 128 ou 160 de la LI qui prohibe la déduction d'une telle dépense et non l'article 164 de la LI. Par conséquent, aucun ajustement ne peut être apporté au prix de base rajusté du terrain vacant en vertu du paragraphe *k* de l'article 255 de la LI.

Pour toute question concernant la présente note, n'hésitez pas à communiquer avec la soussignée au \*\*\*\*\*.