

Agence du Revenu du Canada
Centre Fiscal
Case postale 4000, succursale Bureau-chef
Shawinigan, QC
G9N 7V9

Objet : Conversion de la résidence principale entière en bien de location ou d'entreprise

Par la présente, j'effectue le choix prévu au **paragraphe 45(2)** LIR (et par conséquent à l'article 284 LI) selon lequel je serai réputé ne pas avoir commencé à utiliser la résidence pour produire un revenu.

Cette lettre doit être transmise en même temps que la déclaration de revenus. Aviser aussi Revenu Québec.

Signature : _____ Date : _____

Nom : _____ Prénom : _____

NAS : _____

Adresse : _____

POUR VOTRE INFORMATION :

Ce choix s'applique uniquement aux "bien entiers", par exemple une maison ou un condo. Ce choix ne s'applique pas à une portion d'un bien immobilier, par exemple un des appartements d'un multiplex. Donc, il doit y avoir changement d'usage de la totalité du bien.

Conversion de votre résidence principale entière en bien de location ou d'entreprise

Lorsque vous changez l'utilisation de votre résidence principale à un bien productif, tel que pour vous en servir comme un bien de location ou un bien d'entreprise, vous pouvez choisir de ne pas être considéré avoir commencé à utiliser votre résidence principale comme bien de location ou bien d'entreprise. Si vous faites ce choix, vous ne pouvez pas demander la déduction pour amortissement (DPA) pour ce bien. Tout revenu relatif à un bien, après déduction des dépenses applicables, doit être déclaré aux fins de l'impôt.

Pendant que votre choix est en vigueur, vous pouvez désigner le bien comme étant votre résidence principale pour un maximum de quatre ans, même si vous n'utilisez pas votre bien comme votre résidence principale. Cependant, pendant ces années, vous devez remplir **toutes** les conditions suivantes :

- vous ne désignez pas un autre bien comme résidence principale;
- vous êtes un résident ou un résident réputé du Canada.

Vous pouvez prolonger indéfiniment la limite de quatre ans si **toutes** les conditions suivantes et susmentionnées sont remplies :

- Vous n'habitez pas dans votre résidence principale en raison d'une réinstallation demandée par votre employeur ou celui de votre époux ou conjoint de fait.
- Votre époux ou conjoint de fait et vous-même n'êtes pas liés à l'employeur.
- Vous revenez habiter dans votre résidence initiale alors que votre époux ou conjoint de fait ou vous-même êtes encore au service du même employeur, **ou** avant la fin de l'année suivant celle où votre époux ou conjoint de fait ou vous-même cessez d'être à son service, **ou** encore lorsque vous décédez pendant la durée de cet emploi.
- Votre résidence initiale est située à au moins 40 kilomètres (par la route publique la plus courte) plus loin que votre résidence temporaire de votre nouveau lieu de travail ou de celui de votre époux ou conjoint de fait.

Si vous décidez d'exercer ce choix, il n'y aura pas de conséquence immédiate sur votre situation fiscale lorsque vous réintègrerez votre résidence. Cependant, si vous cédez par la suite votre résidence ou si vous en changez l'utilisation sans exercer un nouveau choix, une partie du gain qui en résultera pourrait être imposable.

Pour exercer ce choix, vous devez joindre une lettre portant votre signature à votre déclaration de revenus et de prestations pour l'année durant laquelle le changement d'utilisation a eu lieu. Cette lettre décrit le bien et indique que vous exercez le choix prévu au **paragraphe 45(2)** de la Loi de l'impôt sur le revenu.

Exemple des avantages découlant d'un choix du paragraphe 45(2) LIR

Marie vit dans sa maison à Outremont qu'elle a acquise au prix de 300 000 \$ en 2015. En 2021, elle décide de louer sa maison à Outremont et d'aller vivre dans un chalet qu'elle loue dans la région de Mont-Tremblant. Sa maison

vaut alors 560 000 \$. En 2025, elle décide de vendre sa maison à Outremont et de s'installer en permanence à Mont-Tremblant. Le prix de vente est alors de 700 000 \$.

Si Marie n'effectue pas le choix en 2021 de reporter l'application de la règle de la disposition « présumée », elle réalisera un gain en capital de 260 000 \$ en 2021, mais qui sera complètement exonéré par l'exemption de résidence principale. Cependant, lors de la vente en 2025, le gain de 140 000 \$ (700 000 \$ - 560 000 \$) sera pleinement assujéti à l'impôt.

Si Marie avait effectué le choix en 2021 de reporter l'application de la règle de la disposition « présumée », tout le gain en capital à la vente réelle de la résidence d'Outremont en 2025 aurait été exempté. En effet, Marie aurait pu désigner sa maison à Outremont comme résidence principale pendant quatre ans même si elle ne l'a pas habitée de 2022 à 2025, et ce, en vertu de ce choix spécial. N'oubliez pas que Marie ne doit cependant pas réclamer d'amortissement sur sa maison à Outremont pendant la durée du choix, autrement le choix sera considéré comme révoqué à partir de l'année où l'amortissement est réclaté (voir le premier paragraphe de la présente section pour plus de détails).

Si Marie avait seulement vendu sa maison d'Outremont en 2037, elle aurait pu désigner les quatre années supplémentaires (2022 à 2025) comme résidence principale sans y avoir habité, en plus des années habitées (2015 à 2021) et bien sûr, le fameux « 1 + », pour un total de 12. Au dénominateur, elle aurait toutes les années de détention, de 2015 à 2037, pour un total de 23 ans. Le gain en capital serait celui calculé lors de la disposition réelle en 2037, sans égard à la JVM en 2021 (lors du changement d'usage) ou en 2025 (à l'expiration de quatre années supplémentaires qu'il est possible de désigner). Notez qu'il ne se produit pas de disposition réputée à l'expiration de la période de quatre ans.

Finalement, notez que si Marie a décidé de louer sa résidence à Outremont en raison d'un changement de son lieu d'emploi (ou de celui de son conjoint) qui rencontre le test des 40 km aux fins des frais de déménagement (par exemple, elle a accepté un emploi à Mont-Tremblant auprès d'un employeur non lié), la durée du choix n'est pas limitée à 4 ans et peut se prolonger sans problème **pourvu qu'elle revienne éventuellement à Outremont pour y revivre et habiter « normalement » sa résidence** au plus tard avant la fin de l'année qui suit la fin de son emploi à Mont-Tremblant (voir à cet effet l'interprétation fédérale # 9715875 du 17 septembre 1997 ainsi que l'interprétation fédérale # 2004-0056851E5 du 3 juin 2004). Cette dernière exigence n'est cependant pas nécessaire si elle décède (ou si son conjoint décède) pendant la durée de son emploi à Mont-Tremblant (ou pendant la durée de l'emploi de son conjoint). Ces règles particulières sont prévues à l'article 54.1 LIR (article 286 LI) et sont également applicables dans le cas où l'emploi est à l'étranger. Par contre, si le particulier devient un non-résident durant son emploi à l'étranger, il ne pourra pas faire la désignation comme résidence principale pour les années au cours desquelles il est un non-résident pour l'année entière.

8.1 Qu'arrive-t-il lorsque le particulier décide de louer sa résidence principale?

Lorsque le changement dans l'usage d'un immeuble se produit vers la fin d'une année civile, il peut être très pertinent de se demander à quel moment exact a lieu le changement d'usage aux fins de la disposition réputée prévue au paragraphe 45(1) LIR? Est-ce que cela est survenu en novembre de l'année courante ou en janvier de l'année suivante aux fins de déterminer les importantes conséquences fiscales du paragraphe 45(1) et un potentiel choix du paragraphe 45(2)? Au paragraphe 45(1) LIR, la Loi fait référence à l'expression « et qui commence, à un moment postérieur, à l'utiliser en vue de gagner un revenu ». C'est à ce « moment postérieur » qu'aurait lieu le changement d'usage. Si dans certaines situations, la réponse sera très simple (par exemple, le propriétaire quitte sa résidence le 30 juin et le locataire prend possession de la résidence le 1^{er} juillet pour commencer à l'habiter, il s'agira alors de cette date du 1^{er} juillet), ce sera moins facile à trancher dans d'autres cas. Si la résidence n'est toujours pas louée au moment où le propriétaire la quitte, mais que des annonces ont été placées dans divers médias (électroniques ou journaux) ainsi que via d'autres efforts commerciaux avec une date précise d'occupation pour un locataire éventuel, c'est probablement à cette date précise que le changement d'usage aurait lieu (il commence alors à utiliser le logement « en vue » de gagner un revenu). Mais quelle est la date précise du changement d'usage lorsque la résidence doit faire l'objet de rénovations importantes avant d'être mise en location? Vous voyez par ce dernier exemple que la réponse ne sera pas parfaitement claire dans tous les cas.

De prime abord, lorsqu'un contribuable a converti complètement une résidence principale en un bien produisant un revenu (par exemple, si le contribuable décide de louer sa résidence et d'aller vivre ailleurs), il est réputé l'avoir vendu à la juste valeur marchande (JVM) et l'avoir réacquis de nouveau à cette JVM aux fins du calcul futur du gain en capital, puisqu'il y a eu un changement d'usage. **Un changement d'usage n'aura pas lieu si le contribuable cesse simplement d'habiter sa résidence (sans la louer) pour aller vivre ailleurs.** Un changement d'usage se produira parfois en pratique lorsqu'un nouveau couple se forme et que les deux étaient déjà propriétaires de leur résidence respective (par exemple, des personnes divorcées). L'un ira vivre chez l'autre et mettra sa maison en location (peut-être « au cas où » il y reviendrait éventuellement). Dans la mesure où le gain en capital est complètement exonéré, cela n'a pas d'effet négatif. Notez cependant **qu'aux fins de l'amortissement** qui pourra être éventuellement réclamé, le coût en capital sera réputé être (dans le cas où la résidence avait une JVM supérieure à son coût) égal au coût de la résidence (la portion « bâtisse » seulement) pour le particulier plus la moitié de la différence entre la JVM et le coût.

En d'autres mots, la portion de « toute façon exonérée » du gain en capital (c'est-à-dire les 50 % non imposables depuis le 18 octobre 2000) ne peut pas servir à augmenter le coût en capital aux fins d'amortissement, et ce, que le particulier ait réclamé l'exemption pour résidence principale ou non sur le gain en capital déclenché par le changement d'usage. La portion autrement imposable (c'est-à-dire l'autre 50 %), mais couverte par l'exemption de résidence principale peut cependant augmenter le coût en capital aux fins d'amortissement. L'**exemple** présenté au paragraphe 2.61 du folio S1-F3-C2 le démontre d'ailleurs clairement. Notez que si le changement d'usage a eu lieu alors que le taux d'inclusion du gain en capital était de 75 % ou de 66 2/3 %, la portion « de toute façon exonérée » sera moindre (25 % ou 33 1/3 %) et la portion amortissable sera donc plus élevée. Un gain en capital exonéré par l'exonération de 100 000 \$ (avant le 22 février 1994) ne peut pas augmenter le coût en capital aux fins d'amortissement. Bref, la réclamation de l'exonération de 100 000 \$ n'a eu aucune influence sur le coût amortissable. L'alinéa 13(7)b) LIR fournit les règles à cet égard tout comme le paragraphe 2.61 du folio S1-F3-C2.

- 1 - Il est aussi possible que le changement d'usage ne porte que sur un certain pourcentage de la résidence (par exemple, le premier étage de la résidence sert désormais à opérer un dépanneur). La règle de la disposition réputée à la JVM pourrait alors aussi s'appliquer, mais uniquement à l'égard du pourcentage de la résidence qui est visé par le changement d'usage. Voir aussi la section 2.7 sur les situations impliquant un bureau à domicile et l'exception administrative prévue par le fisc lorsqu'une partie de la résidence sert à gagner du revenu de façon accessoire. Le choix du paragraphe 45(2) LIR (que nous expliquons à la section 8.1.1) n'est cependant pas possible lorsque, à titre d'exemple, le changement d'usage ne vise qu'une partie de la portion de la résidence habitée par le particulier. Voir les paragraphes 2.57 à 2.60 du folio S1-F3-C2 à cet égard. De plus, dans le cas où un particulier détient un duplex (2 logements, 50-50) et qu'il décide de quitter le logement qu'il habite pour le louer et aller vivre dans l'autre logement qui était loué auparavant, il n'y aura pas de changement d'usage, car le pourcentage du bien servant à gagner du revenu et le pourcentage à usage personnel sont toujours les mêmes (avant et après le changement). Cela a d'ailleurs été confirmé à quelques reprises par l'ARC au cours des dernières années, notamment dans l'interprétation fédérale # 2015-0589821E5 dont nous avons reproduit un extrait à la section 4.1.1.
- 2 - Sans grande surprise de notre part, l'interprétation fédérale # 2006-0203191E5 du 11 décembre 2006 a confirmé qu'il n'y a pas de changement d'usage sur un chalet lorsqu'un particulier vend sa résidence en ville pour aller vivre à temps plein à son chalet, et ce, dans la mesure où ce dernier ne servait pas à gagner un revenu. En effet, le chalet ne servait pas plus avant qu'après à produire un revenu de bien ou d'entreprise. Le fait que le particulier l'habitera plus fréquemment ne constitue pas un changement d'usage aux fins fiscales (dans la mesure évidemment où ce n'était pas auparavant un bien servant à produire un revenu). Il n'y a pas non plus de changement d'usage à l'égard d'un terrain vacant (non loué ou non utilisé pour produire un revenu) sur lequel une résidence est construite (interprétation fédérale # 2006-0203191E5).

Afin d'effectuer le choix du paragraphe 45(2) ou (3), aucune déduction pour amortissement ne doit avoir été réclamé sur le logement en question. Réclamer éventuellement une telle déduction aurait pour effet de disqualifier le logement au choix le premier jour de l'année où cette déduction est réclamée et donc d'être assujéti à la disposition du logement à la JVM selon le paragraphe 45(1). Les formulaires pour désignation de résidence principale seraient aussi à produire à ce moment.

Selon l'interprétation 2005-0134361E5, il est possible de réclamer de l'amortissement sur un autre bâtiment tel qu'un garage sans contaminer le choix de 45(2) ou (3). La récupération d'amortissement avant 1985 ne peut être évitée par ce choix. Voir le paragraphe 2.55 du S1-F3-C2.

Si un choix est effectué en vertu de 45(2) ou 45(3), le propriétaire peut désigner la résidence comme étant sa résidence principale pour maximum quatre années, et ce, même s'il n'habite pas ce logement. Voir le paragraphe 2.56 du S1-F3-C2. Bien entendu, une seule résidence principale peut être désignée par année même pour ces quatre années supplémentaires.

Il est possible d'effectuer un choix tardif relativement aux paragraphes 45(2) et 45(3) cependant, une pénalité est applicable de 100 \$ par mois par palier de gouvernement (donc 200 \$ combiné fédéral et provincial), et ce, jusqu'à concurrence de 8 000 \$ au fédéral et 5 000 \$ au provincial.

De plus, si un choix pour résidence principale devait être produit au moment de produire la déclaration de revenus qui comporte le changement d'usage, cette même pénalité sera applicable aussi à ce choix qui aurait dû être produit à l'aide des formulaires T2091 (fédéral) et TP-274 (provincial). Donc, 100 \$ par mois par palier de gouvernement jusqu'à concurrence de 8 000 \$ et 5 000 \$ pour chacun.

En situation de décès, le liquidateur testamentaire peut effectuer un choix tardif afin de profiter des 4 années d'exemption de résidence principale (2014-0541171E5). Le conjoint survivant ne peut réclamer les quatre années de désignation que le conjoint décédé aurait eues autrement droit (2011-0419211E5).

Depuis le 22 février 2012, l'ARC a pris position qu'un immeuble à logement multiple n'est qu'un seul bien et que par conséquent, le choix du paragraphe 45(3) ou 45(2) ne sera pas applicable à un logement unique puisque ces dispositions concerne les changements d'usage complet (et, non ceux représentant un changement d'usage partiel).

Voir les interprétations techniques 2011-0417471E5, 2012-044-037117, 2011-042017E5 ainsi que le folio S1-F3-C2 paragraphe 2.58. Ces conclusions ne devraient pas s'appliquer aux logements de type condo puisqu'il s'agit légalement d'un unique bien. L'ARC a mentionné continuer d'accepter un choix soumis après le 21 février 2012 qui concernerait un changement d'usage avant le 22 février 2012 (Table ronde du Congrès de l'APFF 2013).

Les propositions législatives du budget fédéral 2019 prévoient qu'un changement d'usage partiel peut être admissible aux choix de 45(2) et 45(3). Cependant, cela ne concerne que les changements d'usage survenus le 19 mars 2019 ou après.

De l'avis du CQFF, les modifications proposées n'étaient pas nécessaires pour le paragraphe 45(3) puisque cette disposition réfère à la définition de résidence principale prévue à l'article 54. Cependant, les changements étaient nécessaires pour le paragraphe 45(2). Il existe donc une possibilité qu'un changement d'usage d'un logement d'un immeuble à logement multiple survenu entre le 22 février 2012 et le 18 mars 2019 puisse être admissible au choix de 45(3) contrairement à celui de 45(2). Un Avis d'appel a été déposé à la Cour canadienne de l'impôt relativement à une situation impliquant le paragraphe 45(3) et les conclusions de cette cause permettront d'en avoir le coeur net. Si la Cour donne raison au contribuable, les changements d'usages de "plex" qui seront considérés problématiques ne concerneront que ceux impliquant un choix de 45(2) entre le 22 février 2012 et le 18 mars 2019.

Autres considérations :

- La règle de disposition réputée ne s'applique qu'à la proportion de l'immeuble qui a subi le changement d'usage et non à l'ensemble de l'immeuble;
- Un particulier ne doit évidemment pas avoir réclamé la désignation pour résidence principale sur une autre résidence admissible;
- Ne pas oublier d'optimiser la règle du +1 année de désignation pour résidence principale en quantifiant le gain en capital annuel sur la période de détention;
- Il ne faut pas oublier de s'assurer qu'il n'y ait pas eu de cristallisation de l'exonération de 100 000 \$ en 1994 (cette cristallisation n'augmente cependant pas la FNACC);
- Si le changement d'usage a eu lieu avant 2001, il faut tenir compte des différents taux d'inclusion du gain en capital;
- Attention au concept de rénovation majeure (plus de 90% du bâtiment est rénové) qui peut faire en sorte que des taxes soient à remettre sur la JVM.
- À noter que, pour les changements d'usage ayant eu lieu en 2016 ou après, des cotisations peuvent être émises au-delà du délai de prescription normal soit, le 3e anniversaire de production de la déclaration. Pour les changements d'usage ayant eu lieu avant 2016, le délai normal de prescription s'applique sauf s'il est démontré par les autorités fiscales qu'il y a eu présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire de la part du contribuable, et ce, que ce soit la faute du comptable ou du contribuable. Pour justifier le délai de prescription, le contribuable doit alléguer une compréhension erronée, mais de bonne foi, de la loi fiscale pertinente plutôt que seulement ignorer la loi fiscale (la jurisprudence a souvent rappelé qu'il était de la responsabilité du contribuable de s'entourer de professionnels compétents et que le fait de ne pas consulter de tels professionnels pouvait être considéré comme de la négligence).

Le choix du paragraphe 45(2) LIR n'est pas toujours une option à privilégier

À la section 8.1.4, nous vous avons démontré un cas où il pourrait être envisagé d'annuler le choix du paragraphe 45(2) LIR. Dans l'exemple, Amélie avait quand même tiré profit des quatre années supplémentaires de désignation comme résidence principale à l'égard de son condo.

Mais qu'en est-il si, à titre d'exemple, la période de détention du logement après le changement d'usage n'est pas très longue et que cela a lieu dans une période où la valeur des logements est plutôt stable sur le marché?

Imaginons le cas de David, qui a acquis un condo pour un coût de 180 000 \$ en 2013. En février 2020, il quitte son condo pour aller vivre avec sa nouvelle copine. Plutôt que de vendre le condo, il décide de le louer temporairement, en attendant de voir comment sa relation va se dérouler avec sa nouvelle flamme. À ce moment, la JVM du condo est de 205 000 \$. Après un an de vie commune, c'est l'amour fou et David décide de mettre en vente son condo. Le condo est vendu en juillet 2021, pour un montant de 205 000 \$ (avant les frais du courtier immobilier).

Si le choix du paragraphe 45(2) LIR est effectué

Si David fait le choix du paragraphe 45(2) LIR, il n'y aura pas de disposition réputée en 2020. Au moment de la disposition réelle en 2021, David calculera le gain en capital découlant (205 000 \$ - 180 000 \$ - frais du courtier immobilier) et il pourra désigner le condo comme résidence principale pour exempter la totalité de ce gain. Avec la règle du « 1 + », David n'a même pas besoin d'utiliser les années supplémentaires qui étaient disponibles aux fins de la désignation (ici, comme la vente a eu lieu en 2021, une seule année sur le maximum de quatre aurait pu être utilisée). Aucune conséquence fiscale ne découlera donc de cette disposition.

Si le choix du paragraphe 45(2) LIR n'est pas effectué

Si David ne fait pas le choix du paragraphe 45(2) LIR, il y aura une disposition réputée du condo à la JVM en 2020. David pourra désigner le condo comme étant sa résidence principale et la totalité du gain en capital sera exemptée.

Le condo étant désormais un immeuble locatif, celui-ci aura un coût en capital pour les fins de l'amortissement de seulement 192 500 \$ (en raison de l'application de l'alinéa 13(7)e) LIR). Ce résultat correspond au coût initial du bien (180 000 \$) auquel s'ajoute 50 % du gain réalisé lors de la vente (50 % de l'excédent de 205 000 \$ sur

180 000 \$, soit 12 500 \$). Son coût, aux fins du calcul du gain en capital, sera par contre de 205 000 \$, soit la JVM lors du changement d'usage.

Lors de la disposition réelle du condo en 2021 pour un montant de 205 000 \$ (avant les frais du courtier immobilier), aucun gain en capital n'en découlera. Par contre, selon l'importance des frais du courtier immobilier, une perte finale pourrait en découler. Si David encaisse, au net, un montant inférieur à 192 500 \$ (en considérant qu'aucune DPA n'a été réclamée en 2020), alors David réaliserait une perte finale sur la disposition du condo. La perte finale serait déductible à 100 % contre les revenus de n'importe quelle source de David.

Conclusion

Dans ce cas bien précis, on remarque que le choix du paragraphe 45(2) LIR pourrait empêcher David de profiter de certains avantages fiscaux (perte finale) découlant de l'état du marché immobilier. Vous comprendrez que chaque cas est unique. Différents facteurs peuvent influencer le résultat d'une telle analyse (durée de détention après le changement d'usage, plus-value avant le changement d'usage, frais du courtier immobilier, variation de la valeur après le changement d'usage).