

Vous convertissez votre résidence principale en bien de location (ou vice versa)?

Janvier 2025

Jamie Golombek

Directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Gestion privée CIBC



Les règles sur le « changement d'usage » qui s'appliquent aux résidences principales et qui peuvent avoir une incidence sur l'exemption pour résidence principale sont souvent mal comprises. Voici un survol de ces règles.

En vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, vous pouvez être réputé avoir vendu une partie ou la totalité de votre résidence principale même si vous ne l'avez pas réellement vendue. Cela peut se produire, notamment, si vous convertissez une partie (comme le sous-sol) ou la totalité de votre résidence principale en bien de location, ou inversement, si vous décidez d'emménager dans un bien que vous louiez auparavant.

Selon les règles fiscales, chaque fois que vous changez l'utilisation d'un bien, vous êtes réputé avoir vendu ce bien à sa juste valeur marchande et l'avoir acquis de nouveau immédiatement par la suite, et ce, pour le même montant, lequel devient votre nouveau prix aux fins de l'impôt ou prix de base rajusté. Par conséquent, la règle générale est que lorsqu'un tel changement d'utilisation survient, vous devez déclarer le gain en capital qui en résulte (ou, dans certains cas, la perte en capital) dans l'année d'imposition où se produit le changement d'utilisation.

Conversion de votre résidence principale en bien de location

Si le bien était votre résidence principale avant le changement d'utilisation, vous n'êtes pas tenu de payer de l'impôt sur tout gain accumulé. C'était auparavant la politique administrative de l'ARC qui déterminait que lorsque vous cédiez votre résidence principale, vous n'aviez pas à en déclarer la vente dans votre déclaration de revenus si vous étiez admissible à la totalité de l'exemption pour résidence principale. Depuis 2016, vous devez déclarer la vente et la désignation d'une résidence principale à l'annexe 3, Gains (ou pertes) en capital, de votre déclaration de revenus pour être admissible à l'exemption pour résidence principale. Dans cette annexe, vous devrez fournir des renseignements de base, comme la date d'acquisition de la résidence, une description du bien et le produit de la disposition. Il faut aussi remplir le formulaire T2091IND, Désignation d'un bien comme résidence principale par un particulier (autre qu'une fiducie personnelle) de l'ARC.

La bonne nouvelle, cependant, c'est que lorsque vous convertissez votre résidence principale en bien de location, vous pourriez être en mesure d'exercer un choix fiscal particulier vous permettant de ne pas être réputé avoir commencé à utiliser votre résidence principale comme bien de location et, par conséquent, vous n'avez pas à déclarer ce gain dans l'année où le changement d'utilisation a lieu.

Toutefois, si vous faites ce choix, vous ne pouvez pas déduire l'amortissement fiscal – la déduction pour amortissement (DPA) – sur le bien, et vous devez tout de même déclarer le revenu de location net que vous gagnez chaque année.

Pendant que votre choix est en vigueur, vous pouvez désigner le bien comme étant votre résidence principale pour une période pouvant aller jusqu'à quatre ans, même si vous n'utilisez pas votre bien comme résidence principale. Cependant, vous pouvez le faire uniquement si vous ne désignez pas un autre bien (p. ex., un chalet) comme résidence principale pendant cette période.

Si vous choisissez cette option, puis redéménagez dans votre résidence, il n'y a aucune incidence fiscale immédiate.

Conversion de votre bien de location en résidence principale

Qu'arrive-t-il si vous décidez d'emménager dans une propriété que vous utilisiez comme bien de location? Lorsque vous convertissez votre bien de location en résidence principale, vous pouvez choisir d'attendre au moment de la vente du bien avant d'en déclarer la disposition. Vous n'avez toutefois pas cette option si vous avez déjà réclamé la DPA sur le bien. Si vous exercez ce choix, vous pouvez désigner le bien comme résidence principale pour une période pouvant aller jusqu'à quatre ans, avant de l'occuper à titre de résidence principale.

Heureusement, ce choix peut être exercé au plus tard à la date limite de production de la déclaration de revenus de l'année où vous avez vendu le bien.

Conversion d'une partie de votre résidence principale en bien de location

Finalement, qu'advient-il si vous décidez de convertir une partie seulement de votre résidence principale en bien de location? Bien qu'en principe, la règle sur le changement d'utilisation ci-dessus s'applique, l'ARC considérera que vous n'avez pas changé l'utilisation si l'utilisation du bien comme bien de location est « peu importante par rapport à son utilisation comme résidence principale »; vous n'apportez pas de changement structurel au bien; et vous ne réclamez pas la DPA sur la partie utilisée comme bien de location.

Si vous respectez ces trois conditions, la résidence en entier pourrait être admissible à titre de résidence principale, même si une partie du bien est utilisée comme bien de location. Si vous ne respectez pas ces conditions, il y aura disposition réputée pour la portion de la propriété qui a été convertie à des fins locatives. Vous devez répartir, au moment de la vente du bien, le prix de vente entre la partie utilisée comme résidence principale et celle utilisée comme bien de location. L'ARC acceptera une répartition en fonction de la superficie en mètres carrés ou du nombre de pièces, à condition que la répartition soit « raisonnable ». Vous devez ensuite déclarer un gain en capital sur la partie du bien utilisée comme bien de location.

Avant le 19 mars 2019, le choix décrit ci-dessus n'était pas offert si le changement d'utilisation ne visait qu'une partie de la propriété. Toutefois, des modifications aux règles fiscales permettent maintenant le choix d'une conversion partielle pour les changements d'utilisation de la propriété qui ont eu lieu le 19 mars 2019 ou après.

Jamie Golombek, FCPA, FCA, CPA (IL), CFP, CLU, TEP, est directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale à Gestion privée CIBC, Toronto.

jamie.golombek@cibc.com

Le présent rapport de la Banque CIBC contient des renseignements qui étaient jugés exacts au moment de la parution. La Banque CIBC, ses filiales et ses sociétés affiliées ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions. Le présent rapport a pour but de fournir des renseignements généraux et ne doit pas être interprété comme donnant des conseils précis en matière de fiscalité, de prêt ou de droit. La prise en compte des circonstances particulières et de l'actualité est essentielle à une saine planification. Tout investisseur qui souhaite utiliser les renseignements contenus dans le présent document devrait d'abord consulter son spécialiste en services financiers, son fiscaliste et son conseiller juridique.

^{MD} Le logo CIBC est une marque déposée de la Banque CIBC.