



Prenez garde aux répercussions fiscales liées à la location d'une partie de votre maison ou à l'établissement d'un bureau dans votre résidence

Juillet 2020 (une version du présent rapport a été publiée dans le National Post du 19 mai 2017)

Jamie Golombek

Directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Gestion privée de patrimoine CIBC

En période de difficultés financières, certains Canadiens cherchent des moyens de gagner des fonds supplémentaires pour couvrir leurs dépenses. L'une des façons de contribuer à couvrir les coûts liés à l'acquisition d'une maison, comme les versements hypothécaires, l'entretien ou les services publics, consiste à louer une chambre ou même le sous-sol complet de votre maison. Mais avant d'accueillir un locataire dans votre résidence principale, assurez-vous de connaître les règles sur le changement d'usage, qui pourraient réduire votre exemption pour résidence principale si vous vendez ultérieurement votre maison à profit.

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 à un tiers. Cela peut se produire si vous convertissez une partie (comme une chambre ou un sous-sol) ou la totalité de votre résidence principale en bien locatif. Selon les règles fiscales, lorsque vous changez l'usage d'un bien, vous êtes réputé avoir disposé de ce bien à sa juste valeur marchande et l'avoir acquis de nouveau immédiatement après, à un coût égal, qui devient votre nouveau prix de base rajusté.

Par conséquent, lorsqu'un tel changement survient, la règle générale consiste à déclarer le gain en capital qui en résulte dans l'année d'imposition où il s'est produit. Le gain découlant de la disposition réputée déclenchée par le changement d'usage peut être admissible à l'exemption pour résidence principale, mais si vous vendez ultérieurement votre propriété à un tiers, une partie du gain pourrait être imposable.

Heureusement, si vous convertissez la totalité de votre résidence principale en bien locatif, vous pourrez exercer un choix fiscal particulier qui vous permettra de désigner votre résidence comme résidence principale pendant une période maximale de quatre ans, même si vous ne l'utilisez pas à cette fin, à condition que vous ne demandiez aucune déduction pour amortissement fiscale à l'égard du revenu de location. Vous ne pouvez exercer ce choix que si vous ne désignez pas une autre propriété, comme votre résidence de vacances ou votre chalet, comme résidence principale au cours de cette période. Avant le 19 mars 2019, ce choix n'était pas offert si le changement d'utilisation ne visait qu'une partie de la propriété. Toutefois, des modifications proposées aux règles fiscales ont permis d'étoffer ce choix pour qu'il comporte une conversion partielle pour les changements d'utilisation de la propriété qui ont lieu le 19 mars 2019 (ou après).

De plus, l'Agence du revenu du Canada (ARC) applique depuis longtemps une règle selon laquelle elle considère que vous n'avez pas changé l'usage de votre résidence si vous respectez les trois conditions suivantes : l'utilisation du bien comme bien de location n'est qu'« accessoire » par rapport à son utilisation comme résidence principale, vous n'apportez aucun « changement structurel » au bien et vous ne demandez aucune déduction pour amortissement fiscale à l'égard de 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. L'ARC a précisé que ces conditions pouvaient être remplies, par exemple, si vous opérez une garderie dans votre résidence, si vous en louez une ou plusieurs pièces ou si vous y avez établi un bureau ou un espace de travail que vous utilisez pour gérer votre propre entreprise.

Si vous ne respectez pas ces trois conditions, vous devrez répartir, lorsque vous vendrez la résidence comportant un bien locatif, le prix de vente entre la partie utilisée comme résidence principale et celle utilisée comme bien de location, conformément aux règles de l'impôt sur le revenu. L'ARC acceptera une répartition en fonction de la superficie en mètres carrés ou du nombre de pièces, pourvu que la répartition soit « raisonnable ». Vous devez ensuite déclarer un gain en capital sur la partie du bien utilisée comme bien de location.

Dans une interprétation technique, l'ARC précise la manière dont elle interprète les termes « accessoire » et « changement structurel » dans le cas d'un changement d'usage partiel de la résidence principale.

Pour déterminer si le bien est principalement utilisé comme résidence principale et qu'il ne sert que de façon accessoire à produire un revenu, l'ARC indique qu'elle considérera généralement l'usage comme « accessoire » s'il s'agit d'un usage secondaire ou subordonné à un usage plus important ou primaire. L'ARC a également précisé qu'il n'existait aucun pourcentage ou seuil précis à partir desquels il serait possible de déterminer si le changement d'usage en question est bel et bien accessoire. Cette détermination ne pourra être effectuée qu'au moyen d'un examen des faits et circonstances propres à chaque cas.

L'ARC évaluera également si des changements structurels ont été apportés à la résidence pour la rendre mieux adaptée à la location. De manière générale, ces modifications doivent avoir un caractère permanent, comme l'aménagement d'une entrée distincte pour les locataires, l'ajout d'une deuxième cuisine ou la reconfiguration de l'espace par l'ajout, le déplacement ou l'élimination de murs. Comme nous l'avons mentionné, la décision finale n'est rendue qu'après un examen des faits et circonstances propres à chaque cas, mais l'ARC a tout de même indiqué que la conversion d'une unité d'habitation distincte et autonome faisant partie de la résidence principale d'un contribuable, comme un appartement au sous-sol qui serait utilisé pour réaliser un revenu de location, sera habituellement assujettie aux règles sur le changement d'usage et la politique administrative de l'ARC décrite ci-dessus ne s'appliquerait probablement pas.

Comme les contribuables sont tenus de déclarer la vente de leur résidence principale pour être admissibles à l'exemption pour résidence principale, l'ARC peut examiner la vente pour déterminer si la totalité du gain éventuel peut donner droit à l'exemption. Le fait d'avoir déclaré pendant longtemps des revenus de location à l'égard de votre résidence pourrait compromettre votre admissibilité à la totalité de l'exemption pour résidence principale.

jamie.golombek@cibc.com

Jamie Golombek, CPA, CA, CFP, CLU, TEP, est directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale pour Gestion privée de patrimoine CIBC, à Toronto.

Comme c'est le cas pour toutes les stratégies de planification, vous devriez consulter un conseiller fiscal compétent.

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. Toute personne voulant utiliser les renseignements contenus dans le présent rapport doit d'abord consulter son spécialiste en services financiers et son fiscaliste.

Le logo CIBC est une marque de commerce de la Banque CIBC.