



Si bien chez soi! – Astuces fiscales pour les propriétaires

Juillet 2020

Jamie Golombek

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

Que vous soyez à la recherche d'une première habitation, que vous soyez déjà propriétaire ou que vous ayez vendu votre habitation pendant l'année, voici certaines astuces fiscales à ne pas oublier.

1. Astuces liées à la production des déclarations de revenus de 2020

Montant pour l'achat d'une habitation (ligne 31270)

Si vous avez acheté une nouvelle habitation en 2020, n'oubliez pas de réclamer le montant pour l'achat d'une habitation. Ce crédit d'impôt non remboursable de 750 \$ est offert aux acheteurs d'une première habitation qui ont acheté une habitation au cours de l'année.

Aux fins de ce crédit, vous êtes considéré comme un acheteur d'une première habitation si vous n'avez pas habité dans une autre habitation dont vous ou votre conjoint ou conjoint de fait étiez propriétaire au cours de l'année civile de l'acquisition ou au cours des quatre années civiles précédentes.

Le crédit est aussi offert pour l'achat d'une habitation par une personne admissible au crédit d'impôt pour personnes handicapées, ou pour son compte, « dans le but de permettre à la personne handicapée de vivre dans un logement plus accessible ou dans un milieu convenant mieux à ses besoins et soins personnels ».

Tout montant pour l'achat d'une habitation inutilisé peut être réclamé par votre conjoint ou conjoint de fait. Il convient toutefois de noter que, même si chaque conjoint ou conjoint de fait a participé à la mise de fonds pour l'achat conjoint d'une nouvelle habitation, le montant pour l'achat d'une habitation reste limité à un seul crédit de 750 \$ (au lieu de 750 \$ pour chaque conjoint ou conjoint de fait).

Remboursements dans le cadre du Régime d'accession à la propriété (annexe 7)

À l'heure actuelle, le Régime d'accession à la propriété (RAP) fédéral permet à l'acheteur d'une première habitation de retirer jusqu'à 35 000 \$ de son REER pour acheter ou construire une habitation sans avoir à payer d'impôt sur le retrait en question. Les particuliers peuvent aussi participer au RAP même s'ils ne sont pas acheteurs d'une première maison, à condition qu'ils vivent séparément de leur conjoint ou conjoint de fait depuis au moins 90 jours pour cause d'échec de leur mariage ou de leur union.

Aux termes du RAP, tous les fonds retirés doivent être utilisés pour acquérir une habitation avant le 1er octobre de l'année suivante. Les montants retirés dans le cadre du RAP doivent être remboursés sur une période maximale de 15 ans, sans quoi le montant qui devait être remboursé et ne l'a pas été dans une année s'ajoute au revenu du participant pour l'année en question.

Si vous avez participé au RAP et que vous devez faire un remboursement pour 2020, veillez à ce qu'une partie de votre cotisation à un REER soit désignée comme un remboursement dans le cadre du RAP dans la « Partie B – Remboursements dans le cadre du RAP et du REEP » de l'annexe 7 de votre déclaration de revenus des particuliers.

Crédits provinciaux d'impôt foncier

Si vous résidez en Ontario ou au Manitoba, vous pouvez profiter d'un allègement fiscal additionnel au chapitre de votre impôt foncier. L'Ontario (formulaire ON-BEN) et le Manitoba (formulaire MB479) proposent un crédit d'impôt pour l'impôt foncier ou le loyer payé durant l'année.

2. Transformation des intérêts sur votre prêt hypothécaire en intérêts déductibles d'impôt

Si vous avez un prêt hypothécaire et que vous avez également des placements non enregistrés, vous pourriez penser à rendre vos frais d'intérêts déductibles d'impôt en remboursant la dette ne donnant pas droit à la déduction (le prêt hypothécaire) avec vos fonds non enregistrés pour ensuite emprunter de nouveau à des fins de placement.

Cette stratégie de refinancement est dite « de type Singleton », par suite de la victoire remportée en 2001 par l'avocat de Vancouver John Singleton devant la Cour suprême du Canada, qui a confirmé le principe que vous pouvez réorganiser vos affaires financières d'une façon efficace sur le plan fiscal de manière à rendre les intérêts sur les prêts à des fins de placement déductibles d'impôt.

Cette technique est utilisée par nombre de Canadiens qui détiennent des placements non enregistrés et à qui on conseille de vendre ces placements et d'en utiliser le produit pour rembourser leur prêt hypothécaire.

L'investisseur contracte ensuite un prêt, garanti par la nouvelle valeur nette de son habitation, qu'il utilisera en vue d'acquérir de nouveaux placements productifs de revenus, de sorte que les frais d'intérêts sur le prêt seront totalement déductibles d'impôt.

Prenez soin de consulter préalablement un conseiller pour discuter des conséquences fiscales de la vente de vos placements non enregistrés, ainsi que des éventuels frais associés au remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire.

3. Demande de l'exemption pour résidence principale

Enfin, si vous vendez votre habitation en 2020, bonne nouvelle, le gain est probablement libre d'impôt si vous ne possédiez pas aussi une résidence secondaire pour laquelle vous réclamez l'exemption pour résidence principale.

L'exemption pour résidence principale, s'il est possible de s'en prévaloir, permet d'exonérer d'impôt le gain en capital tiré de la vente d'une résidence principale. Outre votre habitation principale, une résidence principale peut inclure une propriété de vacances, même si ce n'est pas l'endroit où vous vivez principalement au cours de l'année, pourvu que vous y habitiez « normalement » à un moment donné au cours de l'année.

Une résidence secondaire est considérée être habitée normalement par une personne, même si celle-ci habite ladite propriété seulement pendant une courte période au cours de l'année (par exemple, durant les mois d'été), pourvu que la propriété ne soit pas principalement détenue en vue de gagner un revenu. Même si vous louez la propriété à l'occasion, l'Agence du revenu du Canada (ARC) a indiqué que le revenu occasionnel tiré de la location n'empêche pas la résidence secondaire d'être admissible comme résidence principale.

Avant 1982, chaque conjoint ou conjoint de fait pouvait détenir une propriété et la désigner comme sa propre résidence principale, les gains en capital réalisés à la disposition étant ainsi exonérés d'impôt. Par suite du changement des règles, pour les années de propriété postérieures à 1981, un couple ne peut désigner comme résidence principale qu'une seule propriété pour une année civile donnée.

Cela représente un défi lorsqu'un couple possède plus d'une résidence principale et est forcé de choisir, à la vente de la première résidence, laquelle sera désignée comme résidence principale pour chaque année de la période au cours de laquelle ils possédaient plusieurs résidences.

Par conséquent, si vous vendez une habitation en 2020, vous devez décider si vous allez désigner cette propriété comme étant votre résidence principale ou non.

De façon générale, la décision de demander l'exemption pour résidence principale au moment de la vente de votre propriété de vacances plutôt que de la « conserver » en vue de la vente de votre autre propriété dépendra d'un certain nombre de facteurs, notamment :

- le gain annuel moyen sur chaque propriété (c'est-à-dire, le gain réalisé sur chaque propriété divisé par le nombre d'années pendant lesquelles chaque propriété a été détenue);
- la possibilité d'appréciation (ou de dépréciation) future de la propriété non vendue;
- la période pendant laquelle on prévoit détenir la propriété non vendue.

Des facteurs non économiques peuvent aussi entrer en ligne de compte si vous vous préoccupez davantage de l'impôt à payer immédiatement que de l'impôt à payer plus tard (à votre décès) à la vente de votre autre propriété.

Vous devez déclarer les renseignements sur la vente d'une résidence principale à l'annexe 3, Gains en capital, de votre déclaration de revenus et désigner la propriété comme étant la résidence principale. Le formulaire T2091 (IND), « Désignation d'un bien comme résidence principale par un particulier », sera également requis si l'exemption pour résidence principale ne couvre pas la totalité du gain en capital.

Pour en savoir davantage sur la planification en vue de la vente d'une résidence secondaire, veuillez consulter notre document intitulé Les pieds pendant au bout du quai : [Planification fiscale et successorale pour votre propriété de vacances](#)¹.

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.

¹ Le rapport intitulé « [Les pieds pendant au bout du quai : Planification fiscale et successorale pour votre propriété de vacances](#) » est accessible en ligne à l'adresse cibc.com/content/dam/personal_banking/advice_centre/protect-whats-important/tax-estate-planning-for-vacation-property-fr.pdf

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.