Si bien chez soi! : Astuces fiscales pour les propriétaires

Février 2025

Jamie Golombek
Directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Gestion privée 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

Montant pour l'achat d'une habitation

Si vous avez acheté une nouvelle habitation cette année, n'oubliez pas de réclamer le montant fédéral pour l'achat d'une habitation. Ce crédit d'impôt non remboursable de 1 500 $ (15 % d'un montant de base de 10 000 $) 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 utilise ses propres fonds pour l'achat conjoint d'une nouvelle habitation, le montant pour l'achat d'une habitation reste limité à un seul crédit de 1 500 $ (au lieu de 1 500 $ pour chaque conjoint ou conjoint de fait).

Remboursements dans le cadre du Régime d'accession à la propriété

À l'heure actuelle, le Régime d'accession à la propriété (RAP) fédéral permet à l'acheteur d'une première maison de retirer jusqu'à 60 000 $ 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. Vous devez généralement rembourser le montant emprunté en versements annuels égaux sur une période de 15 ans. Les remboursements peuvent être effectués jusqu'à 60 jours après la fin de l'année. Aux termes d'une mesure temporaire du Budget fédéral de 2024 qui s'applique aux retraits RAP effectués du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2025, le premier versement sera dû la cinquième année civile qui suit l'année au cours de laquelle les fonds ont été retirés. Le premier versement est dû la deuxième année civile qui suit le retrait pour les autres retraits RAP.

Si vous avez participé au RAP et que vous devez faire un remboursement pour cette année, 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 allégement fiscal supplémentaire 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.

Remboursement de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) pour habitations neuves

Si vous avez acheté d'un constructeur une maison neuve ou une maison ayant fait l'objet de rénovations majeures, ou si vous avez construit votre propre maison ou y avez effectué des rénovations majeures, vous pourriez être en mesure de récupérer une portion de la TPS ou la partie fédérale de la TVH payée. La maison doit avoir été achetée ou construite pour être utilisée comme le lieu de résidence habituelle, ou comme le lieu de résidence habituelle de certains membres de la famille. Le prix d'achat total ne doit pas dépasser 450 000 $. Il faut remplir le formulaire RC7190-WS pour calculer le remboursement et remplir le formulaire GST190 pour demander le remboursement. Dans certains cas, le constructeur peut vous verser le montant du remboursement.

L'Ontario et la Nouvelle-Écosse offrent également un remboursement provincial pour habitations neuves pour une partie de la portion provinciale de la TVH payée et ce remboursement n'est pas limité aux habitations dont le prix d'achat est égal ou inférieur à 450 000 $.

Crédit d'impôt pour l'accessibilité domiciliaire

Si vous avez rénové une maison pour permettre à un aîné ou à une personne handicapée d'y avoir accès, de s'y déplacer ou d'y accomplir les tâches de la vie quotidienne, ou pour réduire le risque que cette personne ne se blesse dans de telles circonstances, vous pourriez être admissible à un crédit d'impôt de 15 %. Jusqu'à 20 000 $ de dépenses admissibles peuvent donner droit au crédit. Veuillez noter que même si les dépenses de rénovation sont admissibles au crédit d'impôt pour frais médicaux, vous pouvez aussi demander le crédit d'impôt pour l'accessibilité domiciliaire.

Crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles (CIRHM)

Le CIRHM est un crédit remboursable qui a été mis en place pour aider les gens au Canada à couvrir les coûts de rénovation d'une habitation pour créer un logement secondaire afin qu'un membre de la famille âgé de plus de 65 ans (ou de 18 ans s'il s'agit d'une personne admissible au crédit d'impôt pour personnes handicapées)

puisse habiter avec eux. Le crédit remboursable correspond à 15 % de la valeur des dépenses admissibles, jusqu'à un montant maximum de dépenses de 50 000 $. Donc, si vous dépensez 50 000 $ (ou plus) pour les travaux de rénovation, le montant du crédit sera de 7 500 $.

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 aux 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 aux 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 nouveau prêt qu'il utilisera en vue d'acquérir de nouveaux placements productifs de revenus, de sorte que les frais d'intérêts sur le prêt seront 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 à l'égard de la résidence principale

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

L'exemption à l'égard de la 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, 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 à l'égard de la 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.

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.

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.