

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



La vie est plus radieuse sous le soleil

# L'exemption pour résidence principale

---

Pour les conseillers, l'exonération des gains en capital sur la résidence familiale principale représente un excellent levier financier permettant d'améliorer le patrimoine de leurs clients canadiens. Les règlements ont toutefois changé au fil des dernières années. Dans ce contexte, il est important pour les conseillers de bien connaître les nombreuses règles qui s'appliquent. Qui plus est, il s'avère souvent difficile de s'y retrouver en raison de la terminologie utilisée. Les concepts qu'ils traduisent ont une incidence sur la planification successorale des clients et sont d'autant plus importants si ces derniers possèdent plus d'une propriété.

## La définition et la désignation de la résidence principale

Pour qu'un particulier puisse être exempté du gain en capital lors de la vente de sa résidence, celle-ci doit se qualifier comme « résidence principale »<sup>1</sup>. Une résidence principale se définit comme étant un logement (maison, appartement, unité de duplex, immeuble d'habitation, immeuble en copropriété, chalet, maison mobile, roulotte, maison flottante)<sup>2</sup>.

De plus, il doit s'agir d'un logement normalement habité au cours de l'année par le contribuable qui est un particulier autre qu'une fiducie personnelle<sup>3</sup>, par son époux ou conjoint de fait, par son ex-époux ou ex-conjoint de fait, ou par un enfant du contribuable (pas un parent). Le critère « normalement habité » est une question de fait. Une durée minimale ou une occupation continue n'est pas exigée, d'où la possibilité de désigner une résidence saisonnière seulement occupée pendant les vacances ou une partie de l'année. Finalement, elle doit être désignée par le particulier, qui n'est pas une fiducie personnelle, comme étant sa résidence principale pour l'année.

---

<sup>1</sup> Art. 54, *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), L.R.C. (1985), ch. 1 (5<sup>e</sup> suppl.)

<sup>2</sup> Folio S1-F3-C2 « Résidence principale » (25 juillet 2019), par. 2.7. ARC

<sup>3</sup> Des règles particulières s'appliquent aux fiducies personnelles.

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



Une cellule familiale doit désigner une seule résidence principale par année<sup>4</sup>. La cellule familiale comprend les personnes suivantes<sup>5</sup> :

- le particulier
- son époux ou conjoint de fait (à moins que l'époux ou le conjoint ait vécu séparé du particulier en vertu d'une séparation judiciaire ou d'un accord écrit de séparation);
- son enfant (à moins qu'il soit marié, qu'il vive en union de fait ou soit âgé de plus de 18 ans au cours de l'année).

Si le particulier n'est pas marié, ne vit pas en union de fait ou n'est pas âgé de plus de 18 ans, sa cellule familiale comprend les personnes suivantes<sup>6</sup> :

- lui-même;
- ses parents;
- ses frères et sœurs (à moins qu'ils soient mariés, qu'ils vivent en union de fait ou soient âgés de plus de 18 ans au cours de l'année).

Si un particulier dispose d'une résidence principale en faveur de son conjoint et qu'il y a eu roulement libre d'impôt<sup>7</sup>, la propriété de la résidence par le conjoint est réputée débuter lorsque le particulier est devenu propriétaire<sup>8</sup>. Par exemple, un particulier est propriétaire d'une maison depuis 1998. Il décède et lègue sa maison à sa conjointe en 2019. Cette dernière vend la maison en 2020. Aux fins du calcul de l'exonération pour gain en capital, la conjointe est réputée être propriétaire de la maison depuis 1998.

<sup>4</sup> Art. 54 alinéa C) LIR et art. 274 al. 2(b) LI.

<sup>5</sup> Art. 54 sous-alinéa (c)(ii) LIR et art. 274 al. 2(b) LI

<sup>6</sup> Art. 54 sous-alinéa (c)(ii)(D) LIR et art. 274 al. 2(b)(iv) LI

<sup>7</sup> Par. 70(6) LIR ou 73(1) LIR

<sup>8</sup> Par. 40(4) LIR et art. 272 LI

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



La vie est plus radieuse sous le soleil

## Modifications des règles fiscales touchant la résidence principale

En 2016, le gouvernement a apporté des modifications aux règles concernant la résidence principale. Voici un résumé de ces modifications :

### Fiducies

Pour les années d'imposition qui commencent après le 31 décembre 2016, les fiducies, sauf celles admissibles, qui détiennent une résidence principale n'auront plus droit de désigner le bien à titre de résidence principale. Les fiducies admissibles qui auront encore droit à la désignation sont :

- Une fiducie en faveur de soi-même (sans limite d'âge);
- Une fiducie au profit exclusif de l'auteur au cours de sa vie (alter ego – 65 ans ou plus);
- Une fiducie exclusive au profit du conjoint;
- Une fiducie mixte au profit du conjoint;
- Une fiducie testamentaire pour personne handicapée;
- Une fiducie au profit d'un enfant mineur dont l'auteur et son conjoint sont décédés avant le début de l'année.

Pour les autres fiducies, des règles transitoires auront pour effet de reconnaître le gain en capital accumulé au 31 décembre 2016 comme étant admissible à l'exemption de résidence principale en prévoyant une disposition théorique. D'autres règles plus complexes ont été incorporées dans ces modifications.

Les clients se trouvant dans une telle situation auraient avantage à obtenir une évaluation de la juste valeur marchande de la résidence au 31 décembre 2016 et à consulter un fiscaliste pour revoir leur structure.

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



### Non-résident

Pour les dispositions d'un bien après le 2 octobre 2016, un particulier qui n'est pas un résident du Canada au cours de l'année de l'acquisition d'un bien ne pourra pas profiter de la règle du « 1 + » lors de la disposition du bien.

### Déclaration d'une disposition

Pour les années d'imposition qui se terminent après le 2 octobre 2016, donc en 2016, la disposition réelle ou réputée (par exemple, un changement d'usage) d'un bien qui est désigné comme résidence principale doit être déclarée à l'Agence du revenu du Canada (ARC) sur l'annexe 3 de la T1 générale, et ce même si la désignation couvre toutes les années de propriété et que le gain est exempté en totalité. À défaut de produire une telle désignation ou de déclarer une disposition d'un bien immobilier, un contribuable pourrait faire face à des pénalités de 8 000 \$ au fédéral et de 5 000 \$ au provincial advenant la nécessité de produire un choix tardif. Par ailleurs, ne pas déclarer la disposition fera en sorte que l'année d'imposition ne sera pas prescrite. Toutefois, le fait de cocher « Je désigne le bien décrit ci-dessous comme ayant été ma résidence principale pour toutes les années pendant lesquelles j'en étais le propriétaire » pour éviter de remplir le formulaire prescrit fait en sorte que le contribuable perd la possibilité de désigner la résidence une année de moins (l'année de la disposition). Cette déclaration simplifiée est adéquate uniquement lorsque le contribuable n'est pas propriétaire d'une autre résidence au cours de l'année, ce qui inclut l'achat d'une nouvelle résidence pour remplacer la première. En effet, bien que le fait d'acheter une autre résidence la même année ne causerait pas de problème, il se pourrait qu'une deuxième résidence soit achetée dans l'avenir. C'est pourquoi il est préférable de conserver une année d'exonération.

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



## L'exemption pour résidence principale

Le concept de résidence principale s'applique uniformément au Canada, aux fins du calcul de l'impôt fédéral sur le revenu. Les résidences principales sont exemptes d'impôts sur les gains en capital. Le contribuable ne peut se prévaloir de l'exemption qu'au moment où il se départit de la résidence, que ce soit lorsqu'il vend ou donne la propriété ou lorsqu'il décède.

L'exemption de l'impôt sur les gains en capital n'est pas fonction du produit effectif de la disposition; ainsi, cette exemption permet aussi d'éliminer l'impôt sur les gains en capital qu'occasionne la disposition présumée de la résidence principale.

Pour qu'un bien puisse être désigné comme étant la résidence principale d'un contribuable pour une année donnée, ce dernier doit en être propriétaire au cours de l'année. La notion de propriété comprend dans ce cas la propriété conjointe ou la copropriété avec ou sans gain de survie.

Le contribuable ne peut se prévaloir de l'exemption que pour la période durant laquelle il est propriétaire du bien. L'exemption peut même être accordée à différentes propriétés pour des années différentes.

## Calcul de l'exemption

L'exemption pour résidence principale<sup>9</sup> se calcule selon la formule suivante :

$$A - \frac{(A \times B)}{C} - D$$

C

où

---

<sup>9</sup> Alinéa 40(2)b) et art. 271 LI

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



La vie est plus radieuse sous le soleil

A = Gain en capital déterminé

B = (i) si le contribuable résidait au Canada au cours de l'année qui comprend la date d'acquisition, le nombre 1 plus le nombre d'années d'imposition qui se terminent après la date d'acquisition pour lesquelles le bien est la résidence principale du contribuable et au cours desquelles celui-ci résidait au Canada,

(ii) sinon, le nombre d'années d'imposition qui se terminent après la date d'acquisition pour lesquelles le bien était la résidence principale du contribuable et au cours desquelles celui-ci résidait au Canada

Le « 1 + » est nécessaire pour éviter qu'une personne perde une année d'exonération à l'égard d'une résidence lorsqu'elle vend sa résidence principale et en acquiert une autre dans la même année. Puisqu'une seule résidence par année peut bénéficier de l'exemption, le « 1 + » permet de ne pas perdre l'exonération sur l'autre maison.

C = le nombre d'années d'imposition terminées après 1971 pendant lesquelles le particulier était propriétaire du bien.

D = si la date d'acquisition est antérieure au 23 février 1994 et que le particulier ou son époux ou conjoint de fait a fait le choix d'être imposé sur un gain en capital qui a été exonéré de<sup>10</sup> :

- 4/3 du moindre :
  - du gain en capital imposable déclaré à la suite du choix après déduction de l'exonération de résidence principale;
  - du gain en capital maximal qui aurait été déclaré et exonéré si le choix avait porté sur la juste valeur marchande de la résidence au 22 février 1994.

---

<sup>10</sup>Par. 110.6(19) LIR et art. 726.9.2 LI. Ce choix permettait aux particuliers de cristalliser leur gain en capital accumulé au 22 février 1994 en se prévalant d'une exonération des gains en capital de 100 000 \$. Ce choix devait être joint à la déclaration de revenus de 1994.

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



La vie est plus radieuse sous le soleil

Si les conditions d'application de l'élément D ne sont pas remplies, la réduction  $D = 0$ .

## Règles de 1982

Du 1<sup>er</sup> janvier 1972 au 31 décembre 1981, chaque conjoint pouvait demander l'exonération des gains en capital sur une résidence principale. Et, dans certaines circonstances, les contribuables peuvent encore tirer parti du fait que leur qualité de propriétaire d'une résidence remonte aussi loin.

Depuis 1982, les règles applicables à l'exemption pour résidence principale restreignent l'exercice du choix à une résidence par couple. Cette règle fiscale s'applique aux couples qui satisfont à la définition de conjoints de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LIR). Elle concerne donc non seulement les gens mariés, mais aussi les couples de sexe opposé ou de même sexe ayant cohabité pendant au moins un an (ou moins longtemps si le couple a eu ou a adopté un enfant).

La résidence peut être située n'importe où, même à l'extérieur du Canada. Pourvu que toutes les autres exigences soient remplies, le propriétaire peut vendre une propriété située à l'étranger et bénéficier quand même de l'exonération des gains en capital ici au Canada. Toutefois, dans certains pays, on peut exiger des impôts ou des frais, ou les deux, payables au moment de la vente de la propriété.

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



La vie est plus radieuse sous le soleil

## Possibilités particulières pour les personnes propriétaires entre 1972 et 1981

Comme il a été mentionné plus haut, durant la période du 1<sup>er</sup> janvier 1972 au 3 décembre 1981, l'exonération des gains en capital sur la résidence principale était offerte à chaque membre de la famille.

Chacun des deux conjoints pouvait être le propriétaire d'une résidence et la choisir comme résidence principale pour demander l'exonération applicable aux gains en capital. Par exemple, l'un des conjoints pouvait posséder la maison et l'autre, le chalet.

Les clients qui sont propriétaires depuis cette période doivent remplir la formule de choix prévue par la LIR pour déterminer s'ils ont un gain imposable quelconque sur la seconde propriété.

### L'optimisation fiscale et la résidence principale

Lorsqu'il y a plus d'une résidence principale, laquelle choisir pour la désignation? La réponse à cette question nécessite une réflexion. Chaque situation est unique, surtout lorsque les périodes de propriété sont très différentes.

Voici la règle générale :

Première étape : Calculer le gain en capital sur chacune des résidences.

Deuxième étape : Diviser le gain en capital de chacune des résidences par le nombre d'années de propriété.

La résidence qui aura le gain en capital par année le plus élevé devrait généralement faire l'objet de la désignation. Toutefois, il faut également tenir compte du temps devant s'écouler avant qu'une deuxième disposition ait lieu. Lorsque la deuxième propriété doit être conservée pendant une longue période, il peut parfois être préférable de réduire au maximum l'imposition du gain en capital tout de suite, malgré un gain potentiellement plus important dans plusieurs années.



## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



Notons aussi que l'élément « 1 + » dans la formule de calcul ne devrait pas être perdu et être plutôt utilisé sur chaque résidence.

### Exemple

Voici un exemple illustrant la mesure.

En 2006, un couple achète une maison pour 250 000 \$. En 2013, le couple acquiert un chalet pour 200 000 \$ et y passe la majeure partie de ses vacances. En 2020, le couple vend sa maison pour 400 000 \$. Le chalet vaut 250 000 \$ à ce moment. Les frais de vente de la maison sont de 5 000 \$. Le couple achète une nouvelle propriété la même année.

Afin de connaître le montant d'exemption pour gain en capital sur la maison, il faut déterminer si la maison est désignée comme résidence principale de 2006 à 2019. La valeur de la maison s'est appréciée d'environ 10 700 \$ par année de propriété (150 000 \$ de plus-value / 14 ans), et celle du chalet, d'environ 7 000 \$ par année de propriété (50 000 \$ de plus-value / 7 ans). Par conséquent, il est plus avantageux pour la famille de désigner la maison comme résidence principale de 2006 à 2019. Le couple a toujours résidé au Canada.

L'exemption pour gain en capital se calcule comme suit :

$$A - \underline{(A \times B)} - D$$

C

Où

A correspond à 145 000 \$.

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



La vie est plus radieuse sous le soleil

Produit de la disposition	400 000 \$
(Prix de base rajusté)	(250 000 \$)
(Frais de vente)	(5 000 \$)
<b>Gain en capital</b>	<b>145 000 \$</b>

**B** correspond à 1 + 14 (les années d'imposition 2006 à 2019)

**C** correspond à 15 (les années d'imposition 2006 à 2020)

**D** correspond à 0

$$= 145\,000 \$ - \frac{(145\,000 \$ \times 15)}{15} - 0$$

15

$$= 145\,000 \$ - 145\,000 \$$$

$$= 0$$

La maison comme résidence principale est exemptée en totalité du gain en capital.

## Formulaires à produire

La désignation de résidence principale s'effectue sur les formulaires T-2091 (ARC) et TP-274 (Revenu Québec).

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



La vie est plus radieuse sous le soleil

## Transformation de la résidence principale en immeuble locatif

Un contribuable qui transforme sa résidence principale en bien productif de revenus est réputé avoir disposé du bien à sa juste valeur marchande et l'avoir aussitôt après acquis de nouveau à cette valeur. Cette transaction entraîne un gain de capital. Le contribuable peut à la place reporter la prise en compte du gain à une année ultérieure et conserver la propriété comme résidence principale.

Tant que le contribuable ne désigne aucune autre propriété comme résidence principale et qu'il demeure un résident canadien, la propriété transformée demeure admissible à titre de résidence principale pour quatre années d'imposition supplémentaires. Ce choix peut être avantageux pour un contribuable qui quitte temporairement la propriété, la transforme en bien productif de revenus, puis la réintègre à une date ultérieure. Durant cette période, les déductions pour amortissement ne sont pas permises.

## Résidence principale et droit de la famille

La notion de biens familiaux (ou de patrimoine familial au Québec) relève du droit de la famille et n'a pas de lien avec l'impôt sur le revenu. Le terme précis et la loi applicable varient d'une province à l'autre. Le foyer matrimonial fait partie des biens composant les « biens matrimoniaux » ou « l'avoir familial ». Au Québec, le concept de « patrimoine familial » s'applique aux personnes mariées ou en union civile. Ce patrimoine est entre autres constitué de la résidence familiale et des biens meubles qu'elle contient et qui servent à l'usage de la famille et dont l'un ou l'autre conjoint est propriétaire.

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



La vie est plus radieuse sous le soleil

Lors de la séparation d'un couple qui possède deux résidences (p. ex., une résidence unifamiliale et un chalet) admissibles à titre de résidence principale, il est important de déterminer qui utilisera l'exemption pour résidence principale et pour quelles années.

L'utilisation d'une résidence par les conjoints ou leurs enfants peut conférer à la résidence le statut de « foyer conjugal ». Cette qualité a pour effet de limiter le droit du propriétaire de disposer du bien. Le propriétaire du foyer conjugal ne peut ni le vendre ni l'hypothéquer sans le consentement de l'autre conjoint. Cette protection existe aussi au Québec et s'intitule « protection de la résidence familiale ». Dans certaines provinces, il est possible d'avoir plusieurs foyers conjugaux et même les logements loués sont admis.

Le statut de foyer conjugal détermine aussi les droits d'occupation du logement. Au décès du conjoint qui est l'unique propriétaire, le conjoint survivant peut bénéficier de droits spéciaux lui permettant de demeurer dans la maison, sans égard à qui la propriété est transférée. Il s'agit de prescriptions importantes en matière de planification successorale pour le propriétaire unique. Advenant la vente du foyer conjugal à la suite d'une rupture du mariage, le conjoint qui n'en est pas propriétaire peut avoir droit à une partie du produit de la vente.

Les conjoints peuvent habituellement passer un contrat pour modifier ou renoncer à leurs droits à un bien particulier. Par exemple, aux termes d'un contrat pré-nuptial ou d'un contrat de mariage ou de séparation. Au Québec, un conjoint ne peut pas signer d'avance une renonciation aux intérêts et au partage des biens du patrimoine familial. Un conjoint pourrait cependant faire une renonciation au décès ou à l'introduction des procédures menant à la rupture du mariage ou de l'union civile.

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



La vie est plus radieuse sous le soleil

## Autres points à retenir à l'égard de la résidence principale

- Si un contribuable habite un logement pendant une courte période de l'année et que le motif principal de la propriété est de tirer un revenu, le logement n'est généralement pas considéré comme « normalement habité » au cours de l'année par le contribuable. Toutefois, si le logement est loué à l'enfant du contribuable et que cet enfant habite normalement le logement dans l'année, le contribuable pourra désigner ce logement comme sa résidence principale pourvu qu'il remplisse les autres conditions.
- Des règles particulières s'appliquent lorsqu'une résidence principale commence à être utilisée pour gagner un revenu de location (changement d'usage). Dans ce cas, le contribuable sera réputé avoir disposé de sa résidence à un prix équivalent à la juste valeur marchande au moment où il commence à l'utiliser pour gagner le revenu.
- Si un contribuable acquiert un fonds de terre au cours d'une année d'imposition et y construit un logement au cours d'une année ultérieure, le bien ne peut pas être désigné comme résidence principale pour les années qui précèdent celle où le contribuable commence à normalement habiter le logement. Ces années antérieures (où le contribuable était propriétaire seulement du fonds de terre vacant ou du fonds de terre sur lequel il y avait un logement en construction) ne seront pas incluses à l'élément B de la formule. Si la superficie totale du fonds de terre sur lequel est situé un logement est supérieure à un demi-hectare, l'excédent est réputé ne pas avoir facilité l'usage du logement comme résidence, et n'est donc pas admis comme faisant partie d'une résidence principale, sauf si le contribuable établit qu'il était nécessaire à cet usage. L'excédent doit être clairement nécessaire, et non seulement souhaitable, pour que le logement puisse remplir convenablement son rôle de résidence.

## Jean Turcotte

Avocat, B.A.A., LL. B., D. Fisc., Pl. fin., TEP  
Directeur, fiscalité, gestion de patrimoine et  
planification de l'assurance



- On peut consulter le Folio de l'impôt sur le revenu S1-F3-C2 « Résidence principale », de l'ARC pour obtenir des précisions sur les règles fiscales applicables à la résidence principale.

## Rôle du conseiller

Lorsque vous étudiez la situation financière d'un client, il est important de vous renseigner sur ses propriétés et sur le moment de leur acquisition pour pouvoir élaborer un programme de gestion du patrimoine et de planification successorale efficace.

Il importe de noter que tous les exemples ne sont fournis qu'à titre indicatif. Il est fortement déconseillé d'agir sur la foi des renseignements présentés dans ce document sans recourir aux services professionnels d'un conseiller et sans faire au préalable une analyse approfondie de sa situation financière et fiscale.

Le présent article ne vise qu'à fournir des renseignements d'ordre général. La Sun Life du Canada, compagnie d'assurance vie, ne fournit pas de conseils d'ordre juridique, comptable ou fiscal à ses conseillers ou aux clients. Avant qu'un client agisse sur la foi des renseignements présentés dans ce document ou avant de lui recommander un quelconque plan d'action, assurez-vous qu'il a recours aux services d'un professionnel qui fera un examen approfondi de sa situation sur les plans juridique, comptable et fiscal. Tout exemple utilisé dans cet article a simplement pour but de vous aider à comprendre les renseignements qui y figurent et ne devrait en aucun cas servir de fondement aux opérations que vous ou le client pourriez effectuer.

Octobre 2021