

Exemption pour résidence principale – Ce que vous devez savoir

En général, l'exemption pour résidence principale est un outil puissant qui permet au contribuable de réduire ou d'éliminer l'impôt associé au gain en capital réalisé sur la vente de la résidence principale. Une résidence personnelle n'est pas imposable, toutefois la démarche pour en arriver à cette conclusion est complexe. Dans cet article, nous résumons ce que doivent savoir les Canadiens sur la vente, le transfert et le changement d'usage d'un bien ainsi que sur sa désignation en tant que résidence principale, afin de tirer le meilleur parti de l'exemption.

Bien considéré comme étant une résidence principale

Une résidence est une maison, un chalet, un condo, un appartement ou une unité dans un immeuble résidentiel ou un duplex¹. Le bien doit remplir les critères suivants :

1. Il répond à la définition d'un logement aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (« LIR »);
2. Vous en êtes le propriétaire, seul ou conjointement avec une autre personne;
3. Vous le désignez comme étant votre résidence principale;
4. Vous, votre époux ou conjoint de fait, votre ex-époux ou ex-conjoint de fait, ou un de vos enfants avez occupé (« normalement habité ») le logement à un moment dans l'année.

Pour déterminer si un logement est normalement habité par toute personne susmentionnée, il faut s'appuyer sur les faits. Toutefois, l'Agence du revenu du Canada (ARC) indique qu'il peut être suffisant que la personne habite le logement pour une courte période. De cette façon, une maison de vacances, une maison de villégiature ou un chalet utilisé à des fins personnelles peut être désigné en tant que résidence principale. Les biens servant à produire un revenu (c.-à-d. des biens locatifs) ne peuvent généralement pas être désignés comme résidence principale, même si le contribuable y habite pour une courte période durant l'année².

En plus du bien lui-même, le terrain sur lequel il est situé et le terrain adjacent peuvent faire partie de la résidence principale. Cependant, des limites s'appliquent quant à la superficie du terrain. Règle générale, le maximum est établi à un demi-hectare³ du terrain (adjacent) qui facilite l'usage du logement comme résidence. Le terrain en excédent d'un demi-hectare est considéré comme étant imposable. C'est le cas à moins que les terrains avoisinants soient plus vastes en raison de certains facteurs (p. ex., superficie moyenne des terrains de la région ou restrictions en matière de lotissement).

Les biens situés à l'extérieur du Canada peuvent aussi être désignés en tant que résidences principales. Avant de procéder à la désignation d'un bien étranger, il est important de comprendre quelles en sont les répercussions fiscales dans le territoire en question.

Désignation d'un bien en tant que résidence principale

La désignation d'un bien en tant que résidence principale se fait chaque année où le bien est vendu ou transféré. Le contribuable doit faire la désignation pour une année donnée, et lui ou un membre de son unité familiale⁴ ne peut pas désigner un autre bien de la sorte pour l'année. Un seul bien peut être désigné comme résidence principale pour une année donnée⁵. Dans le cas où le contribuable possède plus d'un bien, le second bien pourrait être imposable. Nous expliquerons comment tirer le meilleur parti de l'exemption le cas échéant.

Lors de la vente ou du transfert de propriété d'une résidence principale, le contribuable doit inclure la disposition sur sa déclaration de revenus de l'année en question. Depuis 2017, les contribuables doivent déclarer la vente au moyen de l'Annexe 3 de la Déclaration de revenus et de prestations T1 et remplir le Formulaire T2091⁶ (si le contribuable est décédé, il faut soumettre le Formulaire T1255). Donc, l'exemption pour résidence principale peut être demandée seulement dans l'année où la vente est incluse sur la déclaration de revenus.

Exemption pour résidence principale

L'exemption pour résidence principale à la vente ou à la disposition se calcule selon la formule suivante :

$$A \times \left(\frac{B}{C} \right)$$

Où :

- A correspond au gain réalisé à l'égard du bien
- B correspond à 1 + le nombre d'années d'imposition⁷ terminées après l'acquisition du bien, pendant lequel le contribuable l'a désigné en tant que résidence principale et était résident du Canada⁸
- C correspond au nombre d'années d'imposition terminées après la date d'acquisition du bien, pendant lequel le contribuable possédait le bien

Exemple :

Thomas et Tina sont tous deux des résidents du Canada. En 2002, ils ont acheté une maison au coût de 300 000 \$. Ils n'ont pas possédé d'autres biens immobiliers pendant qu'ils étaient propriétaires de cette maison. Ils ont choisi de désigner la maison comme étant leur résidence principale toutes les années où ils l'ont possédée. En 2018, Thomas et Tina ont vendu la maison pour 400 000 \$.

A = 400 000 \$ (produit) - 300 000 \$ (coût) = 100 000 \$ (gain en capital)

B = 1 + 17 = 18 années de possession du bien qui est désigné en tant que résidence principale

C = 17 ans

Le résultat du calcul (100 000 \$ x [18/17]) donne une exemption qui est plus élevée que le gain en capital à la vente. Par conséquent, le gain en capital est réduit à zéro.

Tirer le meilleur parti de l'exemption quand il y a plus d'un bien

Certaines familles ont plus d'une habitation à usage personnel. Le deuxième bien peut être un chalet d'été ou d'hiver. Ce bien peut s'apprécier grandement, plus qu'une maison située en ville. Au moment de vendre un des biens, le contribuable devra décider lequel il désigne en tant que résidence principale. Si un seul bien est vendu, des hypothèses sont formulées relativement à l'appréciation future du bien restant.

Règle générale, pour tirer le meilleur parti de l'exemption, il faut choisir le bien qui s'est le plus apprécié. Il y a beaucoup de facteurs à prendre en considération; certaines variables sont peut-être inconnues. Beaucoup de personnes choisiront de ne pas payer l'impôt sur le coup. Ce n'est pas toujours le choix le plus avantageux. La décision peut reposer sur un besoin immédiat de liquidités ou le souhait de reporter l'impôt au décès.

Exemple :

Jean et Sandra ont acheté leur maison en 2009 au coût de 100 000 \$. En 2014, soit 6 ans plus tard, ils ont acheté un chalet pour 100 000 \$. Les deux biens ont été utilisés chaque année jusqu'en 2018, quand ils ont décidé de les vendre. La maison s'est vendue pour 200 000 \$ et le chalet, pour 160 000 \$.

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
						Gain sur maison = 100 000 \$			
Période de possession d'un seul bien						Gain sur chalet = 60 000 \$			

Scénario 1 : Se prévaloir de l'exemption à l'égard de la maison (payer de l'impôt pour le chalet)

Le gain en capital réalisé à la vente du chalet est de 60 000 \$. Il en résulte un impôt de 12 000 \$⁹.

Scénario 2 : Se prévaloir de l'exemption à l'égard du chalet (payer de l'impôt pour la maison)

Le gain en capital réalisé à la vente de la maison est de 100 000 \$. Il en résulte un impôt de 7 200 \$¹⁰.

Dans les deux scénarios, l'exemption pour résidence principale s'applique à différents degrés en raison de l'opération 1+. Ainsi, il est possible de se prévaloir de l'exemption à l'égard du chalet même s'il n'y a pas eu de désignation. La maison a été détenue plus longtemps que le chalet. Par conséquent, tenir compte de toutes les années où le chalet a été détenu pour l'exemption à l'égard de celui-ci n'empêche pas l'obtention d'une exemption partielle à l'égard de la maison. Chose certaine, le contribuable doit examiner toutes les répercussions fiscales de chaque scénario avant de procéder à la désignation.

Transfert de propriété

Le transfert de propriété d'un bien d'un parent à un enfant est une stratégie de planification successorale couramment utilisée pour éviter les frais d'homologation et faciliter l'administration de la succession. Cette approche n'est pas sans répercussions fiscales et juridiques. Le transfert à un enfant adulte (même s'il s'agit d'un don) constitue une disposition sur le plan fiscal, car le parent renonce en partie à son intérêt à l'égard du bien pour établir une copropriété. Le parent peut se prévaloir de l'exemption pour résidence principale pour éviter de payer de l'impôt sur cette disposition. Il est probable que l'appréciation future sera imposable entre les mains de l'enfant, selon la proportion de son intérêt dans le bien. Cet exemple suppose que l'enfant possède déjà une résidence principale.

En plus des charges fiscales, le transfert de propriété du vivant peut avoir d'autres répercussions :

- Déshéritement d'autres membres de la famille, qui n'auront pas leur juste part – l'élément d'actif étant légué hors succession en raison de la copropriété établie;
- Dans certaines provinces, la perception d'un impôt sur le transfert du terrain peut entraîner un coût à l'acquisition;
- Exposition au réclamation d'un créancier, ou du conjoint de l'enfant adulte étant donné que le bien est au nom de ce dernier.

Avant de transférer la propriété d'un bien d'un parent à un enfant adulte, il est préférable de consulter un conseiller professionnel.

Changement d'usage

Faire un changement d'usage et utiliser le bien non plus comme résidence principale, mais pour produire un revenu – ou l'inverse – constitue généralement une disposition imposable. Pour un changement de propriété ou d'usage d'une résidence principale, l'exemption peut servir à réduire l'impôt exigible lors de la transformation en bien locatif. Cependant, l'appréciation future du bien deviendra imposable. Si on change d'usage et qu'on passe d'un bien locatif à une résidence principale, tout gain ou perte réalisé s'ajoutera au revenu gagné dans l'année du changement. Le contribuable peut aussi changer partiellement l'usage du bien, s'il transforme une partie de la maison en bien locatif.

Dans tous les cas, le changement d'usage permet au contribuable de reporter le gain à une année ultérieure en produisant un formulaire de choix fiscal¹¹.

De façon générale, l'ARC n'applique pas la règle de disposition réputée si la portion locative du bien est assez petite comparativement à la taille de l'habitation, si aucun changement structurel important n'est fait et si le contribuable ne tient pas compte de la déduction pour amortissement (DPA) pour le calcul du revenu locatif.

Résumé

L'exemption pour résidence principale n'est pas utilisée seulement lors de la vente du bien. Elle a une incidence dans différentes situations : possession de plusieurs maisons à usage personnel, changement d'usage, transfert de la propriété (maison ou chalet) à un enfant ou même rupture du mariage. Pour toute question liée à la résidence principale, consultez un conseiller fiscal. Vous connaîtrez ainsi toutes les répercussions fiscales et juridiques de votre choix.

Mise en garde

Cet article ne vise qu'à donner des renseignements d'ordre général. La Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie ne fournit pas de conseils juridiques, comptables ou fiscaux aux conseillers ni aux Clients. Avant d'agir sur la foi des renseignements contenus dans cet article, demandez l'avis d'un professionnel compétent qui étudiera votre situation en profondeur sur les plans juridique, comptable et fiscal. Tout exemple ou aperçu utilisé dans cet article a pour seul but de clarifier les renseignements qui y figurent et ne devrait en aucun cas servir de fondement aux opérations que vous pourriez effectuer.

Publié et révisé par : Services de planification financière et successorale Sun Life

Dernière révision en janvier 2023.

© Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie, 2023.

La Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie est membre du groupe Sun Life.

¹ Le terme « résidence principale » est défini à l'article 54 de la Loi de l'impôt sur le revenu (« LIR »). Les autres types de biens qui répondent à cette définition sont indiqués dans le folio de l'impôt sur le revenu S1-F3-C2, Résidence principale de l'Agence du revenu du Canada (ARC).

² Un contribuable qui tire seulement un revenu de location accessoire d'un logement n'est pas considéré comme possédant le bien principalement dans le but de produire un revenu. Par conséquent, il peut toujours désigner le bien comme résidence principale pourvu que tous les autres critères soient respectés.

³ Un demi-hectare correspond approximativement à 1,25 acre.

⁴ En plus du contribuable lui-même, l'unité familiale comprend l'époux ou le conjoint de fait du contribuable et ses enfants mineurs. Si le contribuable n'est pas âgé de 18 ans ou plus, n'est pas marié ou ne vit pas en union de fait, l'unité familiale comprend la mère et le père du contribuable et ses frères et sœurs de moins de 18 ans.

⁵ Avant 1982, il était possible pour chaque époux ou conjoint de fait de désigner distinctement un bien comme étant une résidence principale (pourvu que le même bien n'était pas désigné comme tel par les deux personnes pour une même année). Pour obtenir de l'aide relativement à ces situations, consultez un conseiller fiscal.

⁶ Au Québec, il faut soumettre le formulaire TP-274.

⁷ Aux fins du calcul, une année d'imposition inclut toute année d'imposition partielle où un bien a été acheté en cours d'année.

⁸ Comme un seul bien peut être désigné en tant que résidence principale dans une année d'imposition, les règles tiennent compte du fait qu'un contribuable peut posséder deux résidences dans une même année, lorsqu'une résidence est vendue et qu'une autre est acquise la même année. L'opération 1 + de l'élément B de la formule permet de considérer les deux biens comme étant des résidences principales, même si un seul des biens peut être désigné comme tel pour cette année-là. Toutefois, des changements à la législation fiscale qui s'appliquent aux dispositions réalisées après le 2 octobre 2016 prévoient l'exclusion de l'opération 1+ si le contribuable n'était pas un résident du Canada à des fins fiscales dans l'année où le bien a été acquis.

⁹ Gain de 60 000 \$ (produit de 160 000 \$ - prix de base rajusté de 100 000 \$) x (1 + 0 année de désignation / 6 années de possession) = 10 000 \$ d'exemption. Gain en capital net de 50 000 \$ imposé au taux de 24 % = 12 000 \$ en impôt à payer.

¹⁰ Gain de 100 000 \$ (produit de 200 000 \$ - prix de base rajusté de 100 000 \$) x (1 + 6 années de désignation / 10 années de possession) = 70 000 \$ d'exemption. Gain en capital net de 30 000 \$ imposé au taux de 24 % = 7 200 \$ en impôt à payer.

¹¹ Pour un choix fiscal en vertu du chapitre 45(2) de la LIR, on présume qu'il n'y a pas de changement d'usage/de statut lorsque le bien passe de résidence principale à bien locatif. Il n'est pas possible de déclarer la dépréciation d'un bien locatif en tant que dépense. De plus, le changement d'usage/de statut peut être reporté pour 4 ans seulement. De la même façon, un choix fiscal d'après le chapitre 45(3) de la LIR permet au contribuable de reporter le gain réalisé à l'égard du changement d'usage/de statut d'un bien locatif, s'il n'a pas demandé une déduction pour la dépréciation du bien. Pour un changement d'usage, examinez les différentes options avec un professionnel de la fiscalité.