

L'exemption pour résidence principale

Depuis 2016, vous devez déclarer la vente de votre résidence principale



Vers la fin de 2016, des changements administratifs à l'exemption pour résidence principale ont été annoncés. Cette exemption aide à réduire ou à éliminer l'impôt sur les gains en capital lors de la vente d'une propriété dont la valeur s'est appréciée en la désignant comme résidence principale pour chaque année où la propriété est admissible au programme.

Depuis l'année d'imposition 2016, les particuliers qui vendent leur résidence principale doivent déclarer la vente à l'annexe 3, *Gains (ou pertes) en capital*, de leur déclaration de revenus T1. La déclaration est exigée pour toutes les ventes réalisées à compter du 1^{er} janvier 2016. Auparavant, l'Agence du revenu du Canada (ARC) n'exigeait pas la déclaration de la vente si la propriété répondait à tous les critères d'une résidence principale, et avait été votre résidence principale chaque année où vous en étiez le propriétaire.

Les changements administratifs ont un effet immédiat sur tous les contribuables qui vendent une résidence principale. Bien que l'ARC invoque l'amélioration de la conformité et de l'administration pour justifier ces nouvelles règles, celles-ci visent également à sévir à l'endroit des particuliers qui pourraient avoir bénéficié de manière inappropriée de l'exemption pour résidence principale en achetant des propriétés et en les habitant brièvement, pour ensuite les revendre à profit.

Admissibilité à l'exemption

Pour être admissible à l'exemption, la propriété doit notamment être l'« immobilisation » du contribuable, c'est-à-dire une propriété qui, si elle était vendue, générerait un gain ou une perte en capital. Une propriété peut être désignée comme résidence principale pour une année donnée à condition qu'aucune autre propriété n'ait été désignée par le contribuable ou un autre membre de son unité familiale.

Le calcul de l'exemption s'effectue au moyen de la formule suivante :

$$\frac{(\text{n}^{\text{bre}} \text{ d'années de désignation comme résidence principale} + 1) \times \text{gain en capital}}{\text{n}^{\text{bre}} \text{ d'années où vous étiez propriétaire du bien}}$$

Cette formule permet également aux contribuables qui sont propriétaires-occupants de deux résidences au cours d'une même année d'imposition de demander l'exemption pour résidence principale.

Par exemple, les Provost ont acheté une copropriété en 2006, puis l'ont vendue en 2012. Toujours en 2012, ils ont acheté une maison, qu'ils ont vendue en 2016. Même s'ils ont été propriétaires de leur copropriété et de leur maison durant la même année, en désignant leurs propriétés conformément à la formule, ils peuvent utiliser la règle du +1 pour demander l'exemption sur les deux résidences dans leurs déclarations de revenus de 2012 et de 2016 respectivement.

Voyons la *chronologie* des événements pour les Provost, qui ont été propriétaires de deux résidences et ont demandé l'exemption pour les deux propriétés.

- **2006** : Les Provost achètent une copropriété.
- **2012** : Ils vendent leur copropriété en avril et achètent une maison en mai.
- **2012** : Ils désignent leur copropriété comme leur résidence principale pour les années 2006 à 2011.
- Grâce à la règle du +1, ils peuvent demander dans leur déclaration de revenus de 2012 l'exemption pour résidence principale pour les sept années où ils ont été propriétaires de leur copropriété (de 2006 à 2012).
- **2016** : Les Provost désignent leur maison comme résidence principale pour les années 2012 à 2015.
- Grâce à la règle du +1, ils peuvent demander dans leur déclaration de revenus de 2016 la pleine exemption pour gains en capital pour les cinq années où ils ont été propriétaires de leur maison (de 2012 à 2016).

Notez qu'en vertu des nouvelles règles, la règle du +1 ne s'applique plus aux propriétaires qui sont non-résidents l'année où ils achètent une propriété au Canada. Ces personnes ne sont plus admissibles à l'année supplémentaire dans le calcul du montant de l'exemption.

Incidence sur les résidences détenues par des fiducies

De nouvelles règles proposées pourraient restreindre l'utilisation de l'exemption pour résidence principale par certaines fiducies après 2016. Les fiducies qui resteraient admissibles à l'exemption selon les nouvelles règles comprennent les fiducies en faveur de soi-même, les fiducies de conjoint ou de conjoint de fait, les fiducies mixtes au profit de l'époux ou conjoint de fait, les fiducies au profit d'un enfant mineur dont les parents sont décédés et les fiducies admissibles pour personne handicapée (FAPH). Dans le cas des fiducies qui étaient propriétaires d'une résidence principale avant 2017, les nouvelles règles servant à déterminer l'admissibilité ne s'appliquent pas pour les années d'imposition antérieures à 2017.

Omission de déclarer une vente

En vertu des nouvelles règles, si vous omettez de déclarer la vente et la désignation de votre résidence principale dans votre déclaration de revenus, il est possible de le faire en modifiant votre déclaration de revenus pour l'année à l'aide d'un formulaire de production tardive. Toutefois, vous pourriez recevoir une pénalité pour production tardive. La pénalité en cas d'omission de déclaration de l'opération est généralement le moindre des montants suivants :

- 8 000 \$, ou 100 \$ pour chaque mois entier s'étant écoulé depuis la date limite initiale jusqu'à la date où votre demande a été présentée sous une forme que l'ARC juge acceptable.

Finalement, les nouvelles règles prévoient que l'ARC peut établir une nouvelle cotisation en dehors de la période normale de trois ans lorsqu'une vente n'a pas été déclarée.

Pour en savoir plus, consultez la page : cra-arc.gc.ca/gncy/bdgt/2016/qa11-fra.html

Vous pouvez maintenant :

- **vous assurer que votre résidence principale a été dûment désignée et que sa vente a été déclarée dans votre déclaration de revenus;**
- **communiquer avec votre conseiller TD et votre fiscaliste si vous avez des questions.**



Les renseignements aux présentes ont été fournis par Gestion de patrimoine TD à des fins d'information seulement. Ils proviennent de sources jugées fiables. Ces renseignements n'ont pas pour but de fournir des conseils financiers, juridiques, fiscaux ou de placement. Les stratégies fiscales, de placement ou de négociation devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun. Gestion de patrimoine TD représente les produits et services offerts par TD Waterhouse Canada Inc. (membre du Fonds canadien de protection des épargnants), Gestion privée TD Waterhouse Inc., Services bancaires privés, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Banque Toronto-Dominion) et Services fiduciaires, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Société Canada Trust). Toutes les marques de commerce appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

^{MD} Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion.