

L'exemption pour résidence principale



Les règles d'exemption pour résidence principale de la *Loi de l'impôt sur le revenu* vous permettent d'éliminer ou de réduire le gain en capital découlant de la disposition de votre résidence principale. Des règles précises dictent comment et quand une propriété peut être désignée comme résidence principale. Comme ces règles sont complexes et peuvent changer en tout temps, vous devriez consulter un conseiller fiscal professionnel pour parler de votre situation particulière.

Qu'est-ce qu'une résidence principale?

Une résidence principale désigne une unité de logement; il peut s'agir de votre maison, de votre appartement, de votre condo, de votre chalet, de votre maison mobile, de votre roulotte ou de votre maison flottante. Un fonds de terre sur lequel est situé un logement peut aussi être considéré comme faisant partie d'une résidence principale, à la condition qu'il ne dépasse pas un demi-hectare (environ 54 000 pieds carrés) ou qu'il facilite l'usage du logement comme résidence principale.

En règle générale, pour qu'une propriété puisse être considérée comme votre résidence principale pour une année donnée, elle doit remplir les conditions suivantes :

- La propriété comprend une unité de logement et un fonds de terre, tel que ces termes sont décrits ci-dessus.
- La propriété doit vous appartenir, seul ou conjointement avec une autre personne.
- La propriété est habituellement habitée au cours de l'année par vous, votre conjoint actuel, votre ancien conjoint, votre conjoint de fait actuel, votre ancien conjoint de fait ou l'un de vos enfants.
- Vous désignez la propriété comme étant votre résidence principale.

L'exemption pour résidence principale

Au moment de disposer de votre résidence principale, vous pourriez réaliser un gain en capital imposable. Toutefois, vous pourriez éliminer ou réduire ce gain en capital en demandant l'exemption pour résidence principale. Voici la formule habituellement utilisée pour calculer l'exemption :

$((1 + n^{\text{bre}} \text{ d'années où la propriété est désignée comme résidence principale}) / \text{nombre d'années où vous étiez propriétaire de la propriété}) \times \text{gain en capital}$

L'élément « 1 + » de la formule ci-dessus (la « règle du 1 + ») vise à vous permettre de demander l'exemption pour résidence principale pour deux propriétés au cours de la même année lorsque vous vendez votre résidence principale actuelle et achetez une nouvelle résidence principale cette année-là. Comme nous l'expliquons ci-dessous, vous pourriez aussi profiter de la règle du 1 + si vous possédez deux unités de logement en même temps. Depuis le 2 octobre 2016, vous ne pourrez plus utiliser la règle du 1 + si vous n'étiez pas un résident du Canada quand vous avez acquis la propriété.

Désignation d'une résidence principale

Pour bénéficier de l'exemption pour résidence principale, vous devez désigner une propriété comme votre résidence principale en cas de disposition réelle ou présumée de la propriété. Depuis 1982, une unité familiale ne peut désigner qu'une seule propriété comme résidence principale pour une année donnée. En règle générale, une unité familiale comprend votre conjoint ou conjoint de fait, tout enfant non marié âgé de moins de 18 ans et vous-même. Les enfants qui ont atteint l'âge de la majorité ne sont généralement pas inclus et peuvent détenir et désigner une propriété distincte comme leur résidence principale.

Avant 2016, la position administrative de l'Agence du revenu du Canada était que vous n'étiez pas tenu de déclarer la vente de votre résidence principale aux fins de l'impôt sur le revenu s'il s'agissait de votre résidence principale pendant toute la période où vous en avez été propriétaire et si la totalité du gain en capital est devenue non imposable en raison de l'exemption pour résidence principale.

Depuis 2016, vous devez déclarer la vente de votre résidence principale à l'annexe 3, Gains (ou pertes) en capital, de votre déclaration de revenus. De plus, vous devez remplir le Formulaire T2091 (IND), Désignation d'un bien comme résidence principale par un particulier (autre qu'une fiducie personnelle).

Si vous omettez de déclarer la vente et la désignation de votre résidence principale dans votre déclaration de revenus, comme cela est décrit ci-dessus, vous pouvez généralement produire une déclaration de revenus modifiée auprès de l'Agence du revenu du Canada. Toutefois, vous pourriez devoir payer une pénalité pour production tardive correspondant au montant le moins élevé entre :

- 8 000 \$ et
- 100 \$ par mois entier depuis la date limite initiale jusqu'à la date à laquelle vous avez demandé une modification.

Choix de la résidence principale

Il est possible de détenir simultanément plus d'une propriété pouvant être considérée comme votre résidence principale. Par exemple, vous pouvez habituellement habiter à la fois une maison et une propriété de vacances durant l'année. Toutefois, comme nous l'avons précisé ci-dessus, depuis 1982, une unité familiale ne peut désigner qu'une seule propriété comme résidence principale pour une année

donnée. Par conséquent, au moment où vous disposerez d'une première propriété, vous devez décider laquelle vous désignerez comme votre résidence principale pour les années précédentes.

Vous devriez songer à désigner celle qui a le plus fort gain en capital moyen par année afin de réduire l'impôt global à payer sur l'ensemble des propriétés. Vous pourriez réaliser d'autres économies d'impôt grâce à la règle du 1 +, car vous pouvez conserver la désignation dans l'année de la disposition pour une autre propriété. Voici un exemple pour illustrer cette règle :

Les MacLeod ont acheté leur maison au coût de 400 000 \$ en 2010 et leur chalet au coût de 250 000 \$ en 2015. Ils passent beaucoup de temps dans les deux propriétés tout au long de l'année. En 2019, ils ont vendu leur maison à un prix de 550 000 \$ et leur chalet à un prix de 380 000 \$. Les gains en capital des propriétés sont les suivants :

Maison :

Gain en capital total = 150 000 \$
(c.-à-d., 550 000 \$ - 400 000 \$)

Gain en capital annuel moyen = 15 000 \$
(c.-à-d., (550 000 \$ - 400 000 \$)/10)

Chalet :

Gain en capital total = 130 000 \$
(c.-à-d., 380 000 \$ - 250 000 \$)

Gain en capital annuel moyen = 26 000 \$
(c.-à-d., (380 000 \$ - 250 000 \$)/5)

Même si le gain en capital réalisé sur la maison est plus important, le gain en capital annuel moyen réalisé pour le chalet est plus élevé. Par conséquent, les MacLeod réaliseront de meilleures économies d'impôt en désignant leur chalet comme résidence principale plutôt que leur maison. Grâce à la règle du 1 +, le gain en capital total sur le chalet sera éliminé s'ils désignent le chalet comme résidence principale pendant quatre ans (de 2015 à 2018).

De plus, comme le chalet n'a été désigné comme résidence principale que pour quatre années, la maison peut être désignée comme résidence principale pendant six ans (de 2010 à 2014 et en 2019) et, grâce à la règle du 1 +, le gain en capital sur la maison sera éliminé pendant sept ans. Dans cet exemple, la totalité du gain en capital réalisé sur le chalet et les 7/10^e du gain en capital sur la

maison ne sont pas imposables. Ainsi, le gain en capital pour l'ensemble des propriétés des MacLeod est limité à 45 000 \$ (c.-à-d. 150 000 \$ x 3/10).

Dans cet exemple, si les MacLeod avaient plutôt désigné leur maison comme résidence principale pour chacune des dix années pendant lesquelles ils en ont été propriétaires (en raison du gain en capital total plus élevé), ils se seraient retrouvés avec un gain en capital total pour l'ensemble des propriétés de 104 000 \$ (c.-à-d. 4/5^e de 130 000 \$; étant donné que la règle du 1 + permettrait tout de même de mettre une année du chalet à l'abri de l'impôt) et non de 45 000 \$.

Changements dans l'utilisation d'une résidence principale

Il peut y avoir des conséquences fiscales lorsque vous modifiez la façon dont vous occupez ou utilisez votre propriété. Par exemple, vous pouvez convertir votre propriété servant à un usage personnel (c.-à-d. une résidence principale) en une propriété servant à produire un revenu (c.-à-d. un immeuble locatif ou d'entreprise) ou l'inverse.

Dans un cas comme dans l'autre, vous êtes généralement réputé avoir vendu la propriété à sa juste valeur marchande et l'avoir immédiatement rachetée pour le même montant. Tout gain en capital découlant de la disposition réputée doit figurer dans votre déclaration de revenus de l'année où le changement d'utilisation se produit. Toutefois, vous pourriez être en mesure de reporter et de réduire (ou même d'éliminer) le gain en capital en signalant votre choix à l'Agence du revenu du Canada dans votre déclaration de revenus pour l'année. De plus, ce choix peut vous permettre de désigner la propriété comme votre résidence principale pour une période supplémentaire maximale de quatre ans, et celle-ci peut précéder ou suivre le changement d'utilisation (dans la mesure où vous ne désignez aucune autre propriété comme votre résidence principale pour cette période supplémentaire).

En règle générale, vous pouvez choisir de ne pas vous prévaloir de la disposition réputée découlant du changement d'utilisation, à moins que vous (ou votre conjoint, votre conjoint de fait ou une fiducie en vertu de laquelle vous, votre conjoint ou votre conjoint de fait êtes un bénéficiaire) ayez déjà demandé des déductions fiscales pour amortissement (c.-à-d. une déduction pour amortissement) sur la propriété.

La disposition réputée se produit également lorsque seule une partie de la propriété change de vocation (p. ex., le sous-sol est converti en un immeuble locatif). Avant le

budget fédéral de 2019, il n'était pas possible de reporter la comptabilisation du gain en capital sur la disposition réputée découlant d'un changement d'utilisation d'une partie seulement d'une propriété. Toutefois, le budget fédéral de 2019 propose de permettre à un contribuable de ne pas se prévaloir de la disposition réputée découlant du changement d'utilisation d'une partie seulement d'une propriété.

Situation où la résidence principale est détenue par une fiducie

Lorsqu'une propriété est détenue par une fiducie personnelle, il peut être possible de demander l'exemption pour résidence principale à la disposition de la propriété. Toutefois, depuis 2017, seuls les types de fiducies personnelles suivants peuvent désigner une propriété comme résidence principale si le bénéficiaire déterminé est un résident du Canada :

- une fiducie en faveur de soi-même, une fiducie au profit du conjoint ou du conjoint de fait, une fiducie mixte au profit du conjoint ou du conjoint de fait ou certaines fiducies au profit exclusif de l'auteur au cours de sa vie;
- une fiducie admissible pour invalidité; ou
- une fiducie pour les enfants mineurs de parents décédés.

Pour demander l'exemption pour résidence principale, le fiduciaire doit remplir le formulaire T1079, Désignation d'un bien comme résidence principale par une fiducie personnelle avec la déclaration T3 de la fiducie pour l'année de la disposition de la propriété. De plus, aucun bénéficiaire de la fiducie ou membre de l'unité familiale du bénéficiaire ne peut désigner une autre propriété comme résidence principale pour la période où la fiducie désigne la propriété comme résidence principale (p. ex., lorsque la fiducie personnelle demande l'exemption pour résidence principale pour une année donnée, les bénéficiaires et leurs unités familiales ne peuvent pas désigner d'autres propriétés comme résidence principale).

Avant 2017 et sous réserve de certaines conditions, d'autres types de fiducies personnelles pouvaient désigner une propriété comme résidence principale. Certaines règles transitoires spéciales permettent à une fiducie personnelle qui détenait une propriété avant 2017 (et qui ne fait pas partie des fiducies admissibles énumérées ci-dessus) de désigner cette propriété comme résidence principale afin de bénéficier de l'exemption pour résidence principale pour le gain en capital accumulé jusqu'au 31 décembre 2016.

Facteurs à considérer

Parlez à votre conseiller TD et à votre conseiller fiscal pour savoir si vous pouvez profiter de l'exemption pour résidence principale et vous assurer de bien comprendre les obligations de déclaration s'appliquant à votre situation.



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., 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.