

BULLETIN FISCAL – 2011-119

Mars 2011

RÉSIDENCE PRINCIPALE – EXEMPTION POUR GAIN EN CAPITAL

Nous allons aborder trois sujets touchant l'exemption pour gain en capital relative à une résidence principale.

Choix entre deux résidences principales

Les résidences secondaires (chalets ou condos) situées au Canada ou à l'extérieur du Canada (en Floride par exemple) peuvent être désignées comme résidence principale aux fins de l'exemption pour gain en capital. Par contre, une seule résidence peut être désignée comme résidence principale par année (partielle ou complète) de possession.

Lorsqu'un particulier possède plus d'une résidence et que l'une de ces résidences est cédée dans une année, il faut déterminer si l'exemption pour gain en capital sera demandée pour cette résidence ou si on conservera l'exemption pour une autre résidence. Ce n'est pas toujours une décision facile à prendre. Dans la prise de décision, il faudra tenir compte du nombre d'années de désignation possible comme résidence principale de chaque résidence et du montant de gain en capital cumulé pour chaque résidence, afin d'en arriver au montant de gain en capital par année de désignation possible.

Exemple

M. Bertrand a acquis une première résidence en 1976 au coût de 50 000 \$. En 2001, il a acquis une deuxième résidence (chalet au bord d'un lac) au coût de 200 000 \$. En 2010, il vend la première résidence au prix de 750 000 \$. La deuxième résidence vaut 600 000 \$ en 2010. M. Bertrand devrait-il désigner la première résidence comme résidence principale pour les années 1976 à 2009 afin d'exempter la totalité du gain en capital de 700 000 \$ ou devrait-il la désigner jusqu'à l'année 2001 afin que la seconde résidence puisse être désignée comme résidence principale de 2002 à l'année de la cession ultérieure afin d'exempter la totalité du gain en capital de la deuxième résidence.

La première résidence peut être désignée comme résidence principale pour 35 ans alors que la seconde peut l'être pour 10 ans. Le gain en capital de la première résidence est de 20 000 \$ $((750\ 000\ \$ - 50\ 000\ \$) / 35)$ par année de désignation possible alors que le gain en capital de la seconde résidence est de 40 000 \$ $((600\ 000\ \$ - 200\ 000\ \$) / 10)$ par année de désignation possible. Toutefois, le gain en capital par année de désignation possible de la deuxième résidence pourra varier dans le futur en fonction du nombre d'années de possession additionnelles jusqu'à l'année de la cession et de la variation de sa valeur marchande.

Si M. Bertrand décide de désigner la première résidence comme résidence principale pour les années 1976 à 2001, soit 26 ans, il aura droit à une exemption pour gain en capital de 540 000 \$ ($((1+26) / 35) \times 700\,000$ \$). En acceptant de réaliser en 2010 un gain en capital de 160 000 \$ (gain de 700 000 \$ - exemption de 540 000 \$), il conserve la possibilité d'exempter la totalité du gain en capital à la cession de la seconde résidence (gain cumulé actuel de 400 000 \$).

Année additionnelle

Le calcul de l'exemption pour gain en capital d'une résidence principale tient compte d'une année additionnelle dans le calcul du nombre d'années de désignation à titre de résidence principale. Cette année additionnelle pourra être utilisée pour exempter une portion du gain en capital à la cession d'une résidence dans le cas où la décision aurait été prise de ne désigner, pour aucune année, cette résidence comme résidence principale.

Exemple

Mme Savard a acquis une première résidence en 2001 au coût de 150 000 \$. En 2006, elle a acquis une deuxième résidence au coût de 300 000 \$. En 2010, elle vend la deuxième résidence au prix de 450 000 \$. La première résidence vaut 950 000 \$ en 2010. Le gain en capital cumulé de la première résidence est de 800 000 \$, soit 80 000 \$ par année de désignation possible alors que, pour la deuxième résidence, il est de 150 000 \$, soit 30 000 \$ par année. À première vue, Mme Savard ne devrait pas désigner la deuxième résidence comme résidence principale pour les années 2006 à 2010, afin de conserver la possibilité d'exempter un montant beaucoup plus élevé de gain en capital à la cession de la première résidence.

Toutefois, étant donné que la première résidence profitera de l'année additionnelle dans le calcul éventuel de l'exemption pour gain en capital, il sera avantageux de désigner la deuxième résidence comme résidence principale pour une des années 2006 à 2010, afin de profiter d'une exemption partielle du gain en capital. En désignant la deuxième résidence comme résidence pour l'année 2006 par exemple, Mme Savard aura droit à une exemption pour gain en capital de 60 000 \$ ($((1+1) / 5) \times 150\,000$ \$) en 2010, tout en conservant la possibilité d'exempter la totalité du gain en capital à la cession de la première résidence.

Résidence construite sur un terrain vacant

Lorsqu'un particulier achète un terrain vacant et y construit une résidence dans une année postérieure, cette résidence ne peut être désignée comme résidence principale pour les années de possession du terrain vacant avant l'année où le particulier a commencé à normalement habiter la résidence.

Par exemple, un particulier achète un terrain vacant en 1998, commence la construction de la résidence en 2002, habite la résidence de 2003 à 2010 et vend la résidence en 2010. Dans le calcul de l'exemption pour résidence principale, la résidence ne peut être désignée comme résidence principale pour les années 1998 à 2002.

FRAIS DE BUREAU À DOMICILE

Un employé ou un travailleur autonome qui utilise un bureau à domicile peut déduire certains frais dans le calcul de son revenu. Toutefois, pour pouvoir déduire ces frais, une des deux conditions suivantes doit être rencontrée :

Pour un employé :

- le bureau à domicile est le lieu où le particulier accomplit principalement les fonctions de son emploi; ou
- le bureau à domicile est utilisé exclusivement à tirer un revenu d'emploi et est utilisé pour rencontrer des clients ou d'autres personnes de façon régulière et continue dans le cours normal de l'emploi.

Pour un travailleur autonome :

- le bureau à domicile est son principal lieu d'affaires; ou
- le bureau à domicile sert exclusivement à tirer un revenu d'entreprise et à rencontrer des clients ou des patients sur une base régulière et continue dans le cadre de l'entreprise.

Première condition – sens des mots « principalement » et « principal »

Le mot « principalement » fait référence à plus de 50 % du temps (en nombre d'heures de travail) consacré à l'emploi dans le bureau à domicile. Le particulier peut avoir un bureau à l'extérieur du domicile.

Lorsque le travailleur autonome utilise plus d'un lieu d'affaires, le mot « principal » fait référence à l'endroit où sont effectuées la majorité des tâches reliées à la gestion de l'entreprise, soit la comptabilité, les achats et la réception des commandes.

Deuxième condition – sens du mot « exclusivement »

Pour pouvoir servir exclusivement à tirer un revenu d'emploi ou d'entreprise, le bureau à domicile doit être distinct du reste du domicile et ne doit pas être utilisé par les autres membres de la famille.

Deuxième condition – sens de l'expression « base régulière et continue »

Des rencontres occasionnelles ou fréquentes, mais irrégulières avec des clients ou des patients ne constituent pas des rencontres sur une base régulière et continue.

Frais admissibles

Lorsque le particulier rencontre l'une des deux conditions mentionnées ci-dessus, les frais admissibles sont les suivants :

Employés

Pour un employé autre qu'un vendeur à commission, les frais admissibles comprennent les frais de location, de chauffage, d'électricité, d'eau et d'entretien (accessoires d'éclairage tels ampoules et tubes fluorescents, produits de nettoyage et réparations mineures).

Pour un vendeur à commission, en plus des frais admissibles pour les autres employés, les frais admissibles comprennent les primes d'assurance et les taxes municipales et scolaires.

Pour tous les employés, les frais d'intérêts hypothécaires et les frais d'amortissement ne sont pas des frais admissibles.

Travailleur autonome

Un travailleur autonome peut déduire tous frais relatifs au bureau à domicile, incluant l'amortissement. Toutefois, lorsque la déduction pour amortissement est demandée pour un bureau à domicile situé dans une résidence principale, le particulier perdra la possibilité de réclamer une exonération pour gain en capital pour la partie de la résidence pour laquelle une déduction pour amortissement aura été demandée. Également, il faudra se demander si les règles relatives au changement d'usage d'un bien s'appliqueraient au bureau à domicile.

Portion relative au bureau à domicile

Pour être déductibles, des frais admissibles doivent être relatifs au bureau à domicile. Il faut donc répartir les frais admissibles entre le bureau à domicile et le reste du domicile. On utilisera généralement les critères de superficie en pieds carrés et de pourcentage d'utilisation du bureau à domicile.

Par exemple, dans le cas d'un bureau à domicile qui occupe 15 % de la superficie de la résidence et qui est utilisé à 80 % aux fins d'emploi ou d'entreprise, on pourra déduire 12 % ($15\% \times 80\%$) des frais admissibles.

Limitation de la déduction des frais admissibles

Les frais admissibles relatifs au bureau à domicile peuvent être limités.

Revenu d'emploi

Les frais admissibles relatifs au bureau à domicile peuvent être déduits à concurrence du revenu net d'emploi (avant la déduction des frais de bureau à domicile). Les frais qui ne peuvent être déduits une année peuvent être reportés aux années suivantes.

Revenu d'entreprise

Les frais admissibles relatifs au bureau à domicile peuvent être déduits à concurrence du revenu net d'entreprise, calculé sans tenir compte du revenu d'entreprise supplémentaire lorsque la fin d'exercice de l'entreprise est différente du 31 décembre et de la déduction des frais de bureau à domicile.

Au Québec, la déduction des frais admissibles engagés en partie pour le bureau à domicile et en partie pour le reste du domicile est limitée à 50 % de ces frais. Cette limite vise les frais d'entretien et de réparation, le loyer, les intérêts sur l'emprunt hypothécaire, les taxes municipales et scolaires et les primes d'assurance. Cette limite de 50 % ne s'applique pas à l'amortissement et aux frais relatifs uniquement au bureau à domicile. La partie des frais de chauffage et d'électricité attribuable au bureau à domicile est réputée être relative uniquement au bureau à domicile. Enfin, cette limite de 50 % à la déduction des frais admissibles ne s'applique pas à l'exploitation d'une résidence d'accueil privée et à l'exploitation d'un

établissement d'hébergement touristique qui constitue une résidence de tourisme, un gîte ou un établissement participant d'un village d'accueil.

Tant au fédéral qu'au Québec, les frais qui ne peuvent être déduits une année peuvent être reportés aux années suivantes.

Formulaires à produire

Les formulaires T2200 et T777 au fédéral ainsi que les formulaires TP-64.3 et TP-59 au Québec doivent être produits avec la déclaration de revenus d'un employé. Pour sa part, le travailleur autonome doit produire les formulaires T2125 (fédéral) et TP-80 (Québec).

Revenus de location

Les règles relatives au bureau à domicile mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque l'entreprise exploitée génère du revenu de biens (location) et non du revenu d'entreprise.

IMPÔTS AU DÉCÈS D'UN PARTICULIER

Le décès d'un particulier peut entraîner le paiement d'impôts considérables. Afin d'alléger les besoins en liquidités de la succession, surtout lorsqu'il y a peu ou pas d'assurance vie, les lois fiscales prévoient que le paiement des impôts résultant de certains revenus au décès peut être étalé sur une période maximale de 10 ans.

Les impôts sur le revenu, gains en capital et récupérations d'amortissement fiscal résultant des cessions réputées au décès d'immobilisations (tels les immeubles et les actions de sociétés) ou de fonds de terre qui constituent un stock, ainsi que sur les revenus constitués par des droits ou biens, peuvent faire l'objet d'un tel étalement. Les représentants légaux doivent effectuer un choix en produisant le formulaire prescrit au plus tard le 30 avril suivant l'année du décès.

Le choix permet aux représentants légaux de payer l'impôt admissible à l'étalement en un maximum de dix versements annuels égaux et consécutifs commençant au plus tard le 30 avril suivant l'année du décès. Le solde d'impôt étalé porte intérêt au taux prescrit (actuellement de 1 %) en vigueur au moment du choix. Les représentants légaux doivent toutefois fournir une garantie acceptable aux autorités fiscales quant à l'impôt étalé.

PROGRAMME DE SUBVENTION POUR LES RESTAURATEURS

Revenu Québec reporte du 31 mars 2011 au 31 mai 2011 la date à laquelle l'activation des modules d'enregistrement des ventes doit être terminée pour que les établissements de restauration du Québec puissent bénéficier de la subvention la plus avantageuse.

Toutefois, l'acquisition de l'équipement admissible au programme de subvention devra être confirmée par un contrat signé au plus tard le 15 avril 2011 entre l'installateur et l'exploitant de l'établissement de restauration. L'exploitant devra joindre ce contrat à sa demande de subvention. Les autres modalités du programme demeurent inchangées.

SAVIEZ-VOUS QUE...

... un employé à commission peut déduire des frais d'un abonnement à un plan illimité d'interurbains, des frais d'une seconde ligne téléphonique et des frais mensuels d'internet.

... lorsque le profit réalisé à la vente d'un terrain vacant est traité comme un gain en capital, il n'est pas permis d'inclure dans le calcul du prix de base rajusté (coût fiscal) du terrain les intérêts sur emprunts et les impôts fonciers payés durant la période de détention du terrain.

... une société de personnes dont les activités consistent à louer des immeubles et qui génère un revenu de biens (et non un revenu d'entreprise) ne peut avoir une date de fin d'exercice autre que le 31 décembre.

... au fédéral, les frais payés à des naturopathes, à des ostéopathes et à des massothérapeutes ne sont pas des frais médicaux admissibles. Toutefois, au Québec, les frais payés à des naturopathes et à des ostéopathes sont admissibles.

... si vous êtes parent d'un enfant de moins de 6 ans, assurez-vous d'être inscrit auprès de l'Agence du revenu du Canada afin de recevoir la prestation universelle pour la garde d'enfants.