

Changement d'usage d'immeuble à logement multiple

Jean-Philippe Borquez, MBA, CPA, D. Fisc

Service de la fiscalité

	Un logement utilisé pour gagner un revenu de <u>location</u> devient utilisé comme <u>résidence principale</u> . Choix possible du paragraphe 45(3)	Un logement utilisé comme <u>résidence principale</u> devient utilisé pour gagner un revenu de <u>location</u> . Choix possible du paragraphe 45(2)
<p>Impact du changement d'usage</p>	<p>Le paragraphe 45(1) répute une disposition à la JVM du logement détenu à des fins locatives à la date du changement d'usage. Ce qui provoque un gain en capital et potentiellement une récupération d'amortissement.</p> <p>À noter que les règles sur les pertes apparentes ne s'appliquent pas pour un changement d'usage. Un changement d'usage peut donc permettre la réclamation d'une perte en capital sur le terrain ou une perte finale sur le bâtiment. Voir 13(21.2)a LIR, 54 perte apparente LIR et la décision Donaldson, (2016) CCI 5.</p> <p>Le contribuable est considéré réacquérir ce même logement à cette même JVM qui correspondra dorénavant au coût de ce logement. La portion non imposable du gain en capital ne peut cependant pas augmenter la FNACC.</p> <p>Si aucun choix n'est effectué et qu'un changement d'usage a lieu, il s'agira d'un revenu non déclaré avec toutes les conséquences qui en découlent.</p> <p>Selon l'interprétation technique 2015-0596921E5, un constructeur détenant l'immeuble à titre d'inventaire qui décide d'emménager l'immeuble pour en faire sa résidence principale sera assujéti au paragraphe 45(1).</p> <p>Il existe une incertitude quant à l'application du paragraphe 45(1) concernant le changement d'usage d'un bien en inventaire qui deviendrait un bien locatif. Voir CAE inc. [2013] 4 C.T.C. 160 (C.A.F.) par. 85-102, les bulletins d'interprétations IT-102R2 et IT-218R ainsi que l'interprétation technique 2013-0493811C6.</p>	<p>Le paragraphe 45(1) répute une disposition à la JVM du logement détenu à des fins personnelles à la date du changement d'usage. Ce qui provoque un gain en capital potentiellement exempté s'il est possible de réclamer l'exemption pour résidence principale.</p> <p>Le contribuable est considéré réacquérir ce même logement à cette même JVM qui correspondra dorénavant au coût de ce logement, et ce, même si le gain en capital est exempté. La portion non imposable du gain en capital ne peut cependant pas augmenter la FNACC, et ce, peu importe, si l'exemption pour résidence principale est réclamée ou non.</p> <p>Si aucun choix n'est effectué et qu'un changement d'usage a lieu, il s'agira d'un revenu non déclaré avec toutes les conséquences qui en découlent.</p> <p>Selon l'interprétation technique 2015-0589821E5, un contribuable qui possède un duplex, habite un des logements représentant 50% et loue l'autre logement représentant l'autre 50%, ne sera pas assujéti au paragraphe 45(1) s'il change de logement à condition que les proportions demeurent inchangées après le changement de logement. Selon la même logique, l'interprétation technique 2016-0674831C6 mentionne que le paragraphe 45(1) ne s'applique pas à une situation où la proportion pour fins de location ne change pas.</p>

<p>Choix possible de reporter la disposition</p>	<p>Il est possible d'effectuer un choix selon le paragraphe 45(3) à l'aide d'une lettre jointe à la déclaration de revenus (il n'existe aucun formulaire prescrit) pour laquelle la disposition réelle du bâtiment a eu lieu (plutôt que l'année de référence du changement d'usage comme pour le paragraphe 45(2)), au moment de la disposition réputé découlant du décès du contribuable ou encore au moment d'un roulement entre conjoints.</p> <p>Afin d'effectuer un tel choix, le contribuable doit en faire sa résidence principale. Rien n'indique combien de temps le logement doit être la résidence principale du contribuable.</p>	<p>Il est possible d'effectuer un choix en vertu du paragraphe 45(2) à l'aide d'une lettre jointe à la déclaration de revenus (il n'existe aucun formulaire prescrit) pour laquelle le changement d'usage a eu lieu et devait être déclaré.</p> <p>Si ce choix est produit, il n'y a pas lieu de produire de choix de résidence principale à l'aide des formulaires T2091 et TP-274 puisque le contribuable est considéré ne pas avoir disposé du logement en question et ne pas avoir commencé à utiliser le logement pour gagner un revenu.</p>
	<p>Afin d'effectuer le choix du paragraphe 45(2) ou (3), aucune déduction pour amortissement ne doit avoir été réclamé sur le logement en question. Réclamer éventuellement une telle déduction aurait pour effet de disqualifier le logement au choix le premier jour de l'année où cette déduction est réclamée et donc d'être assujetti à la disposition du logement à la JVM selon le paragraphe 45(1). Les formulaires pour désignation de résidence principale seraient aussi à produire à ce moment. Selon l'interprétation 2005-0134361E5, il est possible de réclamer de l'amortissement sur un autre bâtiment tel qu'un garage sans contaminer le choix de 45(2) ou (3). La récupération d'amortissement avant 1985 ne peut être évitée par ce choix. Voir le paragraphe 2.55 du S1-F3-C2.</p> <p>Si un choix est effectué en vertu de 45(2) ou 45(3), le propriétaire peut désigner la résidence comme étant sa résidence principale pour maximum quatre années, et ce, même s'il n'habite pas ce logement. Voir le paragraphe 2.56 du S1-F3-C2. Bien entendu, une seule résidence principale peut être désignée par année même pour ces quatre années supplémentaires.</p>	
<p>Choix tardif</p>	<p>Il est possible d'effectuer un choix tardif relativement aux paragraphes 45(2) et 45(3) cependant, une pénalité est applicable de 100 \$ par mois par palier de gouvernement (donc 200 \$ combiné fédéral et provincial), et ce, jusqu'à concurrence de 8 000 \$ au fédéral et 5 000 \$ au provincial.</p> <p>De plus, si un choix pour résidence principale devait être produit au moment de produire la déclaration de revenus qui comporte le changement d'usage, cette même pénalité sera applicable aussi à ce choix qui aurait dû être produit à l'aide des formulaires T2091 (fédéral) et TP-274 (provincial). Donc, 100 \$ par mois par palier de gouvernement jusqu'à concurrence de 8 000 \$ et 5 000 \$ pour chacun.</p> <p>En situation de décès, le liquidateur testamentaire peut effectuer un choix tardif afin de profiter des 4 années d'exemption de résidence principale (2014-0541171E5). Le conjoint survivant ne peut réclamer les quatre années de désignation que le conjoint décédé aurait eues autrement droit (2011-0419211E5).</p>	
<p>Position de l'ARC après le 21 février 2012</p>	<p>Depuis le 22 février 2012, l'ARC a pris position qu'un immeuble à logement multiple n'est qu'un seul bien et que par conséquent, le choix du paragraphe 45(3) ou 45(2) ne sera pas applicable à un logement unique puisque ces dispositions concernent les changements d'usage complet (et, non ceux représentant un changement d'usage partiel). Voir les interprétations techniques 2011-0417471E5, 2012-044-0371I7, 2011-042017E5 ainsi que le folio S1-F3-C2 paragraphe 2.58. Ces conclusions ne devraient pas s'appliquer aux logements de type condo puisqu'il s'agit légalement d'un unique bien. L'ARC a mentionné continuer d'accepter un choix soumis après le 21 février 2012 qui concernerait un changement d'usage avant le 22 février 2012 (Table ronde du Congrès de l'APFF 2013).</p>	

<p>Changement législatif du 19 mars 2019</p>	<p>Les propositions législatives du budget fédéral 2019 prévoient qu'un changement d'usage partiel peut être admissible aux choix de 45(2) et 45(3). Cependant, cela ne concerne que les changements d'usage survenus le 19 mars 2019 ou après.</p> <p>De l'avis du CQFF, les modifications proposées n'étaient pas nécessaires pour le paragraphe 45(3) puisque cette disposition réfère à la définition de résidence principale prévue à l'article 54. Cependant, les changements étaient nécessaires pour le paragraphe 45(2). Il existe donc une possibilité qu'un changement d'usage d'un logement d'un immeuble à logement multiple survenu entre le 22 février 2012 et le 18 mars 2019 puisse être admissible au choix de 45(3) contrairement à celui de 45(2). Un Avis d'appel a été déposé à la Cour canadienne de l'impôt relativement à une situation impliquant le paragraphe 45(3) et les conclusions de cette cause permettront d'en avoir le coeur net. Si la Cour donne raison au contribuable, les changements d'usages de "plex" qui seront considérés problématiques ne concerneront que ceux impliquant un choix de 45(2) entre le 22 février 2012 et le 18 mars 2019.</p>
<p>Autres considérations</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La règle de disposition réputée ne s'applique qu'à la proportion de l'immeuble qui a subi le changement d'usage et non à l'ensemble de l'immeuble; • Un particulier ne doit évidemment pas avoir réclamé la désignation pour résidence principale sur une autre résidence admissible; • Ne pas oublier d'optimiser la règle du +1 année de désignation pour résidence principale en quantifiant le gain en capital annuel sur la période de détention; • Il ne faut pas oublier de s'assurer qu'il n'y ait pas eu de cristallisation de l'exonération de 100 000 \$ en 1994 (cette cristallisation n'augmente cependant pas la FNACC); • Si le changement d'usage a eu lieu avant 2001, il faut tenir compte des différents taux d'inclusion du gain en capital¹; • Attention au concept de rénovation majeure (plus de 90% du bâtiment est rénové) qui peut faire en sorte que des taxes soient à remettre sur la JVM. • À noter que, pour les changements d'usage ayant eu lieu en 2016 ou après, des cotisations peuvent être émises au-delà du délai de prescription normal soit, le 3e anniversaire de production de la déclaration. Pour les changements d'usage ayant eu lieu avant 2016, le délai normal de prescription s'applique sauf s'il est démontré par les autorités fiscales qu'il y a eu présentation erronée des faits par négligence, inattention ou omission volontaire de la part du contribuable, et ce, que ce soit la faute du comptable ou du contribuable. Pour justifier le délai de prescription, le contribuable doit alléguer une compréhension erronée, mais de bonne foi, de la loi fiscale pertinente plutôt que seulement ignorer la loi fiscale (la jurisprudence a souvent rappelé qu'il était de la responsabilité du contribuable de s'entourer de professionnels compétents et que le fait de ne pas consulter de tels professionnels pouvait être considéré comme de la négligence).

¹ <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/tout-votre-declaration-revenus/declaration-revenus/remplir-declaration-revenus/revenu-personnel/ligne-127-gains-capital/comment-calculer-votre-gain-perse-capital/taux-inclusion-annees-precedentes.html>