

Désignez votre chalet comme résidence principale et réduisez votre revenu imposable !

Principe général

Le gain en capital résultant de la vente d'une résidence principale est exempté d'impôt.

Est considéré comme résidence principale, un immeuble

- ainsi désigné pour une année donnée (un seul immeuble par an par couple)
- normalement habité par le particulier, son conjoint ou son enfant, à un moment dans l'année
- dont le contribuable est propriétaire, seul ou conjointement, l'année de la désignation
- situé sur un terrain dont la superficie n'excède pas un demi-hectare (environ 50 000 pi² ou 5 000 m²)

Si plus d'un immeuble se qualifie, le particulier est libre de désigner celui de son choix.

Profitez de la plus-value de votre chalet

Une résidence saisonnière, occupée seulement pendant les vacances, respecte la condition d'immeuble normalement habité à un moment dans l'année. Vous pouvez la désigner comme résidence principale.

Mais si, pendant une même période, vous désignez une autre propriété, l'exemption dont vous pourrez tirer avantage sera partielle.

Si vous détenez plus d'une propriété, il est judicieux d'en désigner une comme résidence principale pour au moins un an : vous bénéficierez de deux années d'exemption ! Voir Calcul de l'exemption plus bas.

Vous devez faire votre choix à la vente.

Tenez compte de la date d'acquisition

Une date d'acquisition précédant l'un des événements suivants peut influencer le montant de l'exemption si plus d'une propriété est détenue par les conjoints : renseignez-vous auprès d'un expert !

1972 : la notion fiscale de gain en capital est introduite

1982 : l'exemption sur la résidence principale accordée à l'un et à l'autre des conjoints mariés est restreinte au couple

1993 : reconnaissance des conjoints de faits

1994 : l'exonération de gain en capital de 100 k\$ est abolie

1999 : reconnaissance des conjoints de même sexe au Québec

2001 : reconnaissance des conjoints de même sexe au fédéral

Exemple

Un célibataire se départit de sa maison en 2009 pour aller vivre dans son chalet, en se proposant de le vendre en 2027. Comme vous le constatez, cette résidence de campagne a pris beaucoup de valeur

		MAISON	CHALET
Date d'acquisition		1987	1987
Coût d'achat et investissements		83 000 \$	30 000 \$
Date de vente		2009	2027
Valeur marchande	en 2009	128 000 \$	170 000 \$
	en 2027	-	330 000 \$

OPTION 1		OPTION 2	
Désigner comme résidence principale		Désigner comme résidence principale	
<ul style="list-style-type: none">en 2009, la maison de 1987 à 2008en 2027, le chalet de 2009 à 2027		<ul style="list-style-type: none">en 2009, la maison pour 1987en 2027, le chalet de 1988 à 2027	
2009			
Gain en capital sur la maison	45 000 \$	Gain en capital sur la maison	45 000 \$
Exemption	45 000 \$	Exemption	3 913 \$
Gain en capital imposable	0 \$	Gain en capital imposable	20 544 \$
2027			
Gain en capital sur le chalet	300 000 \$	Gain en capital sur le chalet	300 000 \$
Exemption	146 342 \$	Exemption	300 000 \$
Gain en capital imposable	76 829 \$	Gain en capital imposable	0 \$
Notes			
<ul style="list-style-type: none">50 % du gain en capital excédant l'exemption est imposableCalcul de l'exemption = gain en capital réalisé x (1 + nombre d'années où le propriétaire désigne la propriété comme résidence principale / nombre d'années où il a été propriétaire)			
Ex. : Maison désignée comme résidence principale de 1987 à 2008 → 45 000 \$ X (1 + 22) / 23 = 45 000 \$			

Conclusion

L'option 2 se traduit par une réduction du revenu imposable de 56 285 \$

Le présent document vous est fourni à titre indicatif seulement. Vous ne devez pas prendre de décision sur la foi de l'information qu'il contient sans avoir consulté votre planificateur financier de Desjardins ou un autre professionnel. Le planificateur financier de Desjardins agit pour le compte de Desjardins Cabinet de services financiers inc.