

Propriétaire d'immeuble locatif – Aspects fiscaux à considérer

Généralités

Le propriétaire d'un immeuble locatif doit déclarer ses revenus et dépenses de location au fisc. Si le propriétaire habite une partie de l'immeuble, les dépenses déductibles devront être réduites en proportion de la partie qu'il habite (ex.: en fonction ou selon la partie occupée sur la superficie habitable).

Si l'immeuble est détenu en copropriété, chacun des copropriétaires considère sa quote-part des revenus et dépenses.

Le propriétaire d'un immeuble locatif doit conserver les registres et les pièces justificatives supportant les revenus et les dépenses encourues et ce, pour une période de 6 ans après l'année fiscale à laquelle ils se rapportent.

À l'achat d'un immeuble locatif

- La répartition du prix d'achat entre le terrain et la bâtisse a une grande importance lors de la réclamation de l'amortissement fiscal et de la disposition de l'immeuble.
- À inclure dans le prix d'achat :
 - les frais de notaire ou frais juridiques liés à l'achat
 - les frais d'évaluation
 - les droits de mutation (mieux connue sous le nom de taxe de bienvenue)

Frais d'emprunt à répartir sur une période de 5 ans à raison de 20 % par année :

- les frais liés à la demande et à l'assurance de l'hypothèque
- les frais de garantie
- les frais de courtage hypothécaire
- les frais de notaire ou frais juridiques liés au financement (ex. : frais pour l'emprunt)

Lors de la détention d'un immeuble

Revenus de loyer :

- À déclarer dans l'année où ils sont exigibles même s'ils n'ont pas été payés par les locataires
- Comprend la juste valeur marchande des biens ou des services reçus au lieu d'argent
- Aucun revenu pour le logement habité par le propriétaire

Principales dépenses déductibles :

- Intérêts hypothécaires
- Pénalité payée lors d'un remboursement anticipé du prêt hypothécaire s'il demeure propriétaire de l'immeuble. A répartir sur la durée restante du prêt ou jusqu'à la vente
- Taxes municipales et scolaires
- Primes d'assurance habitation sur l'immeuble
- Entretien (incluant le déneigement) et réparations
- Aménagement paysager
- Amortissement (au choix et selon certaines limites)
 - le coût du terrain n'est pas amortissable

Note : Dans le doute, il est préférable de consulter un comptable à cet effet. De plus, il pourra vous conseiller sur les dépenses d'entretien que vous devez capitaliser plutôt que déduire.

À la disposition (vente) d'un immeuble¹

Principales dépenses pouvant réduire le gain en capital :

- Frais d'évaluation, de publicité et de courtage
- Frais d'obtention d'une quittance
- Pénalité pour le paiement anticipé d'un prêt hypothécaire

Différentes conséquences fiscales à envisager :

- **Terrain**
 - gain en capital si le prix de vente est plus élevé que le coût
 - perte en capital si le prix de vente est inférieur au coût
- **Immeuble en location**
 - règle générale à la vente d'un immeuble :

P.V. > Coût		P.V. < Coût		P.V. < FNACC	
P.V.	} Gain en capital	Coût	P.V.	Coût	P.V.
Coût					
Coût	} Récupération	FNACC	} Récupération	FNACC	Perte finale
FNACC					
				PV	

P.V. : Prix de vente

FNACC : Fraction non amortie du coût en capital

Récupération : S'ajoute au revenu de location dans l'année de la vente

A noter lors de la vente, plusieurs règles spéciales peuvent s'appliquer, par exemple :

- S'il y a perte sur un bien et gain sur l'autre
- Si le propriétaire a occupé une partie de l'immeuble à un moment au cours de la période où il a détenu l'immeuble, il a la possibilité de désigner la portion occupée admissible au calcul de l'exemption du gain en capital sur une résidence principale (voir autre capsule fiscale à cet effet)
- Si on répartit l'imposition du gain en capital, sur une période pouvant aller jusqu'à cinq ans, en demandant une provision sur solde de prix de vente

Il est toujours opportun de consulter un professionnel de la fiscalité lors de la vente d'un immeuble locatif car les conditions d'application des diverses règles sont très nombreuses.

¹ N. B. Pour faciliter la lecture du texte, le terme « coût » a été utilisé plutôt que « prix de base rajusté » auquel nous réfère les lois fiscales.

Information fiscale n° 41

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.

Capsule-conseil
Fiscalité

Mise à jour 30 septembre 2009