

Guide relatif à l'exemption pour résidence principale

Table des matières

Qu'est-ce qu'une résidence principale?	2
Quels sont les critères d'admissibilité d'un bien immobilier?	2
Qu'entend-on par « normalement habité »?	2
Désignation d'un bien comme résidence principale	3
Terrain entourant la propriété	3
Transformation d'une résidence principale en un bien en copropriété	3
Fiducies	4
Traitement à titre de capital ou de revenu	4
Changement d'utilisation d'une résidence principale	5
1. Conversion d'une résidence principale en un bien servant à produire un revenu	5
2. Conversion d'un bien locatif en un bien servant de résidence principale	5
3. Changements partiels d'usage	5
Déclaration	6
Optimisation de l'exemption lorsqu'un contribuable est propriétaire de plusieurs résidences	7
Conclusion	9

L'exemption pour résidence principale compte parmi les allègements fiscaux les plus importants dont bénéficient les contribuables canadiens, car elle leur permet de réduire ou d'éliminer tout gain en capital réalisé par ailleurs aux fins de l'impôt sur le revenu, lors de la disposition (réelle ou réputée, p. ex., au décès) de leur habitation. En règle générale, les résidents du Canada ne possédant qu'un seul logement situé sur un terrain d'un demi-hectare ou moins, qu'ils utilisent strictement comme leur résidence depuis son acquisition, y sont admissibles. Le concept a beau être simple, lorsque l'on s'écarte du scénario susmentionné, les règles fiscales qui régissent l'exemption peuvent rapidement se compliquer, notamment lorsqu'une unité familiale est propriétaire de plusieurs résidences. Vous trouverez dans le présent article un aperçu de l'exemption, ainsi que la description de bon nombre de situations dans lesquels son application est plus complexe.

Qu'est-ce qu'une résidence principale?

Tous les types de logement suivants peuvent constituer une résidence principale :

- une maison;
- un chalet;
- une unité de copropriété;
- un appartement dans un immeuble d'habitation ou dans un duplex;
- une roulotte, une maison mobile ou une maison flottante.

Quels sont les critères d'admissibilité d'un bien immobilier?

Un bien est admissible à titre de résidence principale pour l'année s'il remplit les quatre conditions suivantes :

- il s'agit d'un logement (selon la liste présentée ci-dessus);¹
- vous en êtes le propriétaire, seul ou avec une autre personne;
- vous, votre époux ou conjoint de fait, votre ex-époux ou ex-conjoint de fait ou un de vos enfants avez occupé (« normalement habité ») le logement à un moment de l'année;
- vous désignez le bien comme étant votre résidence principale.

Qu'entend-on par « normalement habité »?

Comme nous l'avons mentionné, le logement doit avoir été « normalement habité » au cours de l'année par le contribuable, par son époux ou conjoint de fait (ou son ex-époux ou ex-conjoint de fait), ou par l'un de ses enfants. Il s'agit toutefois d'une exigence peu contraignante. Il suffit qu'une personne habite un logement pendant une

courte période de l'année pour que celui-ci soit considéré comme normalement habité par cette personne au cours de l'année. Une résidence saisonnière – comme un chalet uniquement occupé pendant l'été – pourrait donc également être admissible à titre de « résidence principale », comme nous le verrons plus bas. Toutefois, si l'objectif principal d'un logement est de procurer ou produire un revenu, ce logement n'est généralement pas considéré comme normalement habité au cours de l'année par le contribuable, surtout si ce dernier ne l'occupe que pendant une courte période de l'année. En règle générale, on considère à cet effet qu'une personne qui ne tire qu'un revenu de location accessoire d'un logement ne détient pas le bien principalement dans le but de tirer ou de produire un revenu.

Soulignons que lorsqu'un enfant occupe une résidence appartenant à l'un de ses parents, le bien peut être considéré comme « normalement habité », de sorte que le parent en question peut demander l'exemption pour résidence principale lors de sa vente, même s'il n'y habite pas. Un tel cas de figure pourrait se produire, par exemple, lorsqu'un parent âgé quitte son logement pour s'installer dans une résidence pour aînés et l'un ou plusieurs de ses enfants (majeurs) emménagent dans sa maison. Lors de la vente éventuelle (ou de la disposition réputée, au décès), le bien peut être admissible à titre de résidence principale du parent, tant que ce dernier en demeure le propriétaire (et ne détient pas d'autre bien désigné comme sa résidence principale). En revanche, la situation inverse (cas d'un enfant majeur propriétaire d'une maison qu'occupe l'un de ses parents âgés, mais qu'il n'occupe pas lui-même) n'est pas admissible; le logement n'est pas considéré comme « normalement habité » par le propriétaire (l'enfant), qui n'aura donc pas droit à l'exemption pour résidence principale.

Un logement qui n'est pas normalement habité au cours de l'année par l'une des personnes susmentionnées peut quand même être considéré comme la résidence principale du contribuable pour l'année, dans certaines circonstances, si le contribuable fait certains choix décrits plus loin à la section intitulée *Changement d'utilisation d'une résidence principale*.

Désignation d'un bien comme résidence principale

Le montant du gain en capital pouvant bénéficier de l'exemption pour résidence principale lors de la vente ou de la disposition d'un bien est calculé en désignant le logement comme résidence principale sur une base annuelle. Autrement dit, pour qu'un bien soit considéré comme la résidence principale d'un contribuable pour une année donnée, ce dernier doit le désigner ainsi et ne peut en désigner un autre à ce titre pour l'année. De plus, pour les années postérieures à 1981², aucun autre bien ne peut avoir été désigné comme résidence principale d'un membre de l'« unité familiale » du contribuable pour l'année (l'unité familiale comprend généralement l'époux ou le conjoint de fait, ainsi que les enfants non mariés qui sont âgés de moins de 18 ans pendant toute l'année). Notez bien, cependant, qu'en cas de rupture d'une relation, l'exemption pour résidence principale n'est pas immédiatement accordée à un époux (ou conjoint de fait) séparé; les ex-époux ou conjoints de fait n'auront chacun droit à leurs propres exemptions qu'après avoir vécu séparément pendant une année civile complète et en vertu d'une séparation judiciaire ou d'un accord écrit de séparation³.

Soulignons qu'un bien situé à l'extérieur du Canada peut, dans certaines circonstances, être admissible à titre de résidence principale d'un contribuable. Cependant, compte tenu des autres répercussions fiscales potentiellement associées à un tel scénario, il est important d'obtenir des conseils sur la fiscalité canadienne et du pays étranger en cas de vente d'une résidence à l'étranger.

Terrain entourant la propriété

Le terrain sur lequel est située votre maison peut faire partie de votre résidence principale. Habituellement, la superficie du terrain admissible à ce titre ne peut dépasser un demi-hectare (soit environ 1,25 acre). Cependant, si vous réussissez à démontrer qu'un terrain plus vaste est nécessaire à l'usage du logement comme résidence, vous

pourriez être en mesure de déclarer que cet excédent fait partie de votre résidence principale. Ce pourrait être le cas si la combinaison de superficie ou la nature du logement et de son emplacement sur le lot rendent l'excédent essentiel à l'usage du logement comme résidence ou si, compte tenu de l'emplacement du logement, l'excédent est essentiel pour permettre aux occupants d'y accéder par les voies publiques. D'autres facteurs peuvent entrer en ligne de compte, comme la superficie minimale exigée pour le lot, ou des restrictions quant au morcellement ou à la subdivision du lot.

L'excédent doit être clairement nécessaire pour que le logement puisse remplir convenablement son rôle de résidence et ne peut être simplement souhaitable pour s'adonner à un loisir ou mener un mode de vie spécifique (comme l'élevage d'animaux de compagnie ou la vie à la campagne). Toutefois, si une partie du terrain est utilisée pour tirer un revenu locatif ou d'entreprise, cette partie n'est habituellement pas considérée comme facilitant l'usage du logement comme résidence. Si la superficie totale du terrain sur lequel est situé un logement dépasse un demi-hectare et l'excédent est réputé ne pas avoir facilité l'usage du logement comme résidence, cet excédent n'est pas admis comme faisant partie de la résidence principale et les gains en capital qui y sont rattachés sont imposables lors de la vente de l'ensemble du bien.

Transformation d'une résidence principale en un bien en copropriété

De nombreux propriétaires (âgés) songent à transformer leur résidence principale (et d'autres biens) en un bien en tenance conjointe (avec droit de survie) avec l'un ou plusieurs de leurs enfants majeurs dans le but d'éviter les frais d'homologation potentiels à leur décès ou de faciliter l'administration de leur patrimoine⁴. De manière générale, cette stratégie n'est toutefois PAS recommandée compte tenu des « effets secondaires » potentiels du transfert, sur les plans fiscal et juridique, notamment en raison de la perte potentielle de l'exemption visant les futurs gains en capital sur la résidence principale des parents.

Autrement dit, plusieurs éléments fiscaux et juridiques sont à prendre en considération avant qu'un parent âgé et un enfant adulte établissent une tenance conjointe (avec droit de survie), à commencer par la disposition possible d'une partie du bien, aux fins de l'impôt, lors de la mise sur pied

de la tenance conjointe. En effet, généralement, le transfert modifie la « propriété effective » du bien, de sorte qu'il y a disposition, aux fins de l'impôt, de la portion du bien transférée. Quoique l'exemption pour résidence principale du parent permette de protéger de l'impôt les gains en capital accumulés lors du transfert, l'appréciation ultérieure de la partie revenant à l'enfant risque d'être imposable lors de la vente future du bien (p. ex., si l'enfant est propriétaire de sa propre résidence principale et ne peut donc pas se prévaloir de l'exemption sur la partie de la résidence familiale dont il est propriétaire), puisque chacun des copropriétaires est normalement tenu de déclarer, au prorata, sa part des revenus et des gains en capital tirés du bien en copropriété. Il faut aussi songer aux conflits potentiels qui pourraient opposer les membres de la famille dans le cadre de la succession, à l'exposition aux créanciers du bénéficiaire du transfert (et de ses ex-époux), ainsi qu'aux interférences potentielles avec la planification successorale prévue selon le testament du parent.

Pour en savoir plus, veuillez consulter l'article de BMO Gestion de patrimoine intitulé *Avantages et inconvénients de la propriété conjointe*, qui présente dans les grandes lignes certaines conséquences fiscales et juridiques de la mise au point d'une entente de copropriété. Le sujet étant complexe, si vous songez à établir une entente de copropriété, veuillez consulter des conseillers en fiscalité et en droit pour bien comprendre les répercussions associées à votre situation (notamment sur le plan des droits de cession éventuels).

Fiducies

Comme nous l'avons fait observer dans l'article de BMO Groupe financier intitulée *Que faire d'une résidence secondaire familiale*, de nombreuses familles songent à transférer la propriété d'un bien immobilier (un chalet familial, par exemple) à une fiducie formelle, afin de fixer les conditions qui régiront le financement et l'usage futur du bien. En dehors des répercussions fiscales et juridiques associées au recours à une fiducie qui sont mentionnées dans l'article – dont les répercussions fiscales lors du transfert à la fiducie et la disposition réputée potentielle au 21^e anniversaire de la fiducie –, il faut réfléchir aux conséquences possibles rattachées à l'exemption pour résidence principale. De manière générale, une fiducie personnelle peut demander l'exemption pour résidence principale afin de réduire ou d'éliminer un gain qu'elle réaliserait par ailleurs à la

disposition d'un bien, moyennant certaines modifications des règles de base. Cependant, il faut être bien conscient du fait que si la fiducie demande l'exemption pour résidence principale, les bénéficiaires de la fiducie risquent de ne pas pouvoir demander eux-mêmes une telle exemption à l'égard des autres biens dont ils sont propriétaires, y compris leur propre maison.

En effet, pour chaque année d'imposition pour laquelle une fiducie désigne un bien comme sa résidence principale, aucun autre bien ne peut avoir été désigné comme tel par un « bénéficiaire déterminé » ou par un membre de l'unité familiale de ce bénéficiaire (autrement dit, son époux ou conjoint de fait et tout enfant non marié âgé de moins de 18 ans). À cette fin, un « bénéficiaire déterminé » s'entend d'une personne qui détient un droit de bénéficiaire dans la fiducie et qui a normalement habité le logement (ou dont l'époux ou le conjoint de fait, ou un enfant, a normalement habité le logement). Autrement dit, si une fiducie familiale désigne un bien comme sa résidence principale pour une année donnée, le fisc présume que le bien est désigné comme étant la résidence principale de chacun des bénéficiaires déterminés de la fiducie pour l'année en question. Par conséquent, si un membre de la famille est bénéficiaire de la fiducie familiale et utilise le chalet au cours de l'année, la désignation faite par la fiducie empêchera cette personne (et son époux ou conjoint de fait) de demander l'exemption pour résidence principale à l'égard d'un autre bien – comme sa propre résidence principale – pour l'année en question. Vu la complexité de cette règle, le recours à une fiducie peut comporter des pièges si l'on n'y prend pas garde. Nous vous recommandons par conséquent de consulter des conseillers en fiscalité et en droit avant de recourir à une telle structure.

Traitement à titre de capital ou de revenu

Lorsque la disposition d'un bien entraîne un gain ou une perte, ce montant peut être traité comme un gain ou une perte en capital (transaction à titre de capital) ou comme un gain ou une perte de revenu (transaction à titre de revenu). C'est le contexte de la transaction qui le déterminera.

Le fisc examinera notamment si le contribuable n'a été propriétaire de la résidence personnelle que pendant un court laps de temps ou si le bien est revendu peu après l'achat afin d'en tirer un profit rapide. Dans de tels cas, en particulier si l'achat a été effectué par emprunt, l'Agence du

revenu du Canada (ARC) pourrait considérer qu'il s'agit d'une transaction à titre de revenu (plutôt que de capital) en raison de sa nature spéculative, ce qui la rendrait non admissible à l'exemption pour résidence principale, qui n'est offerte que pour les transactions à titre de capital. Le gain serait alors traité comme un revenu d'entreprise et le bénéfice réalisé serait intégralement imposable.

Soulignons également qu'un bien qui sert principalement de résidence (c.-à-d. qui est affecté à l'usage et à l'agrément personnels de ceux qui y vivent) est considéré comme un bien à usage personnel. Ainsi, une perte résultant de la disposition d'un tel bien est réputée nulle aux fins de l'impôt.

Changement d'utilisation d'une résidence principale

Il n'est pas inhabituel que des propriétaires modifient l'usage de leur résidence, en convertissant un bien à usage personnel en un bien locatif, ou l'inverse, lorsque leur situation personnelle change ou qu'ils acquièrent un nouveau bien. Dans un tel cas, il est important de tenir compte des répercussions fiscales que peut entraîner le changement, notamment en ce qui a trait à l'exemption pour résidence principale.⁵ Vous en trouverez quelques exemples ci-après :

1. Conversion d'une résidence principale en un bien servant à produire un revenu

Aux fins de l'impôt, le changement complet de l'usage d'un bien, en convertissant une résidence principale en un bien servant à produire un revenu (ou l'inverse) entraîne la disposition réputée du bien (terrain et bâtiment) à sa juste valeur marchande et son rachat immédiat au même prix. L'exemption pour résidence principale permet d'éliminer ou de réduire tout gain calculé sur cette disposition réputée, mais toute appréciation ultérieure du bien servant à produire un revenu risque d'être imposable. Il est aussi possible de reporter la prise en compte du gain à une année ultérieure en exerçant un choix fiscal qui présume qu'il n'y a aucun changement d'usage du bien, à condition qu'aucune déduction pour amortissement (DPA) – c.-à-d., aucun amortissement fiscal – ne soit demandée à l'égard du bien lors de la déclaration du revenu locatif net gagné. Un bien peut être admissible comme résidence principale du contribuable pour au plus quatre années d'imposition durant lesquelles le choix exercé demeure en vigueur, même si le contribuable (ou son unité familiale) n'habite pas normalement le logement au cours de ces

années-là; cependant, le contribuable ne peut alors pas désigner d'autre bien comme étant sa résidence principale pendant cette période. Dans certaines circonstances, la période maximale de quatre ans peut être prolongée indéfiniment.

2. Conversion d'un bien locatif en un bien servant de résidence principale

Comme dans le scénario précédent, aux fins de l'impôt, le changement complet de l'usage d'un bien lors de la conversion d'un bien locatif en un bien servant de résidence principale entraîne la disposition réputée du bien (terrain et bâtiment) à sa juste valeur marchande et son rachat immédiat au même prix, ce qui peut produire un gain en capital imposable. Cependant, il est possible de reporter la prise en compte du gain à une année ultérieure en exerçant un choix fiscal pour éviter l'application de cette disposition réputée. Ce choix n'est pas offert si la DPA a été autorisée auparavant à l'égard du bien (après 1984).

Comme dans le scénario précédent, si vous exercez ce choix, vous pouvez désigner le bien comme étant votre résidence principale pour au plus quatre années avant de l'occuper véritablement à ce titre. Là encore, si vous faites un tel choix, vous ne pouvez pas désigner d'autre bien comme étant votre résidence principale pendant cette période.

3. Changements partiels d'usage

Aux fins de l'impôt, si vous ne convertissez qu'une partie de votre résidence principale en bien servant à produire un revenu – p. ex., si vous louez une chambre d'ami de votre maison –, il y a disposition réputée (et rachat immédiat) de la partie du bien ainsi convertie, pour un produit égal à la fraction de la juste valeur marchande du bien qu'elle représente. L'exemption pour résidence principale permet habituellement d'éliminer ou de réduire tout gain déterminé par ailleurs par suite de la disposition réputée. Si la partie du bien ainsi convertie en bien servant à produire un revenu est ultérieurement reconvertie en une partie de la résidence principale, elle est réputée avoir fait l'objet d'une deuxième disposition (et d'un rachat) à sa juste valeur marchande. Cette deuxième disposition réputée ou la vente effective de l'ensemble du bien après le premier changement partiel d'usage peuvent donner lieu à un gain en capital

imposable se rapportant à la période au cours de laquelle cette partie du bien a été utilisée en vue de gagner un revenu. En revanche, les choix susmentionnés ne sont pas offerts en cas de changement partiel de l'usage d'un bien.

Notez bien que la règle sur les dispositions réputées ne s'applique que lorsque le changement partiel d'usage du bien est important et a un caractère plus permanent, c'est-à-dire lorsqu'on est en présence d'un changement structurel, en cas de conversion d'une partie d'une maison en un duplex ou un triplex dans le but de gagner un revenu locatif ou de modifications apportées à une maison en vue d'y aménager des locaux commerciaux distincts. Cependant, si toutes les conditions suivantes sont remplies, l'ARC n'applique normalement pas la règle sur les dispositions réputées, mais considère plutôt que l'ensemble du bien conserve son caractère de résidence principale :

- l'usage locatif ou commercial que vous faites du bien est relativement faible comparativement à son usage comme résidence principale;
- vous n'apportez pas de changements structurels au bien pour l'adapter à un usage locatif ou commercial;
- vous ne demandez pas de DPA à l'égard du bien lors du calcul du revenu locatif ou commercial que vous déclarez au fisc.

Si toutes les conditions susmentionnées sont remplies, le bien peut intégralement être admissible à titre de résidence principale, même si vous en avez partiellement un usage locatif ou commercial. En revanche, si ces conditions ne sont pas entièrement remplies, lors de la vente du bien, il faut calculer la partie du produit (et du gain en capital associé) rattachée à l'usage comme résidence principale (qui peut être exonérée d'impôt) et la partie rattachée à l'usage locatif ou commercial (qui est imposable).

Déclaration

La détermination d'un bien comme résidence principale a beau être établie sur une base annuelle, la désignation du bien en tant que tel ne se fait que l'année de sa vente ou de sa disposition. Le montant des gains en capital visé par l'exemption pour résidence principale est établi à l'aide d'une formule qui calcule le rapport entre le nombre d'années pour lesquelles le bien est désigné comme résidence principale et le nombre d'années pendant lesquelles le contribuable

a été propriétaire du bien en question. Autrement dit, le montant qui vient réduire le gain déterminé par ailleurs lors de la vente ou de la disposition du bien est calculé selon la formule suivante :

A × (B ÷ C), où :

A correspond au gain déterminé par ailleurs du contribuable;

B correspond à 1 + le nombre d'années d'imposition se terminant après la date d'acquisition, pour lesquelles le bien était la résidence principale du contribuable et au cours desquelles celui-ci résidait au Canada;⁶

C correspond au nombre d'années d'imposition se terminant après la date d'acquisition au cours desquelles le contribuable était propriétaire du bien (conjointement avec une autre personne ou autrement).

Exemple : Jaques et Marie achètent une maison en 2000 pour 200 000 \$ et y habitent jusqu'à ce qu'ils la vendent, en 2016, pour 300 000 \$. Comme ils n'étaient propriétaires d'aucun autre bien immobilier pendant cette période, ils comptent demander l'exemption pour résidence principale relativement à chaque année écoulée depuis l'achat, ce qui éliminera intégralement le gain en capital de 100 000 \$ déterminé par ailleurs, à l'issue du calcul suivant :

Gain en capital sur la vente de la maison

Produit :	300 000 \$
Prix de base rajusté :	<u>200 000 \$</u>
Gain en capital :	100 000 \$

Demande d'exemption pour résidence principale :

A × (B ÷ C)

A correspond au gain déterminé par ailleurs du contribuable, soit 100 000 \$.

B est égal à 1 + 1⁷ (nombre d'années après l'acquisition pour lesquelles le bien a été désigné comme étant la résidence principale du contribuable).

C correspond au nombre d'années après la date d'acquisition pendant lesquelles le contribuable était propriétaire du bien, soit 17.

Le résultat du calcul – 100 000 \$ x (18/17) – est supérieur au gain en capital réalisé lors de la vente, de sorte que ce gain est entièrement non imposable.

En règle générale, le propriétaire doit désigner un bien comme résidence principale dans sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition au cours de laquelle il a vendu le bien ou en a disposé, en remplissant le formulaire T2091⁷.

Cependant, d'un point de vue administratif, l'ARC n'exige que ce formulaire soit rempli que dans les cas suivants :

- il reste un gain en capital imposable après avoir appliqué la formule pour calculer l'exemption pour résidence principale relativement à la disposition du bien; ou
- le contribuable a produit un formulaire de choix fiscal pour 1994 (en vue d'accéder à l'ancienne exemption pour gain en capital de 100 000 \$) à l'égard du bien.

Toutefois, pour établir les cotisations, l'ARC présume que, même s'il ne produit pas le formulaire T2091 l'année de la vente ou de la disposition du bien (en vertu de la ligne directrice susmentionnée, lorsque l'exemption pour résidence principale calculée élimine tout gain), le contribuable a désigné le bien en question comme étant sa résidence principale (c.-à-d., qu'il a demandé l'exemption pour résidence principale à l'égard de ce bien) pour les années visées. Par conséquent, ce dernier n'aura pas droit à l'exemption pour résidence principale à l'égard d'un autre bien pour les années pendant lesquelles il était propriétaire du bien qui a fait l'objet de la disposition.

Optimisation de l'exemption lorsqu'un contribuable est propriétaire de plusieurs résidences

Bon nombre de familles qui détiennent plusieurs résidences – p. ex., une maison et un chalet – se heurtent à un dilemme, ne sachant pas si elles doivent demander l'exemption pour résidence principale lors de la vente de l'un de leurs biens ou en cas de disposition réputée résultant d'un changement d'usage, par exemple lorsque la famille déménage dans son chalet et loue sa maison. Le dilemme se pose, car le choix de désigner un bien comme résidence principale n'est effectué que lorsque ce bien est vendu ou fait l'objet d'une disposition, de sorte qu'il est difficile de déterminer l'utilisation optimale de l'exemption pour résidence principale lorsque l'on ne dispose que de l'une des résidences familiales une année donnée.

Comme nous l'avons mentionné plus haut, l'exemption pour résidence principale est en quelque sorte mal nommée, puisqu'il est possible de la demander à l'égard d'un bien (un chalet, par exemple) que l'on occupe moins fréquemment qu'un autre, tant que le bien choisi est « normalement habité » durant l'année (une obligation relativement peu contraignante). En règle générale, pour optimiser l'exemption,

il faut désigner (comme résidence principale) le bien qui a connu la plus forte appréciation annuelle moyenne, ce qui correspond normalement à la maison familiale. Néanmoins, comme le choix n'a lieu qu'au moment de la vente ou de la disposition, il est difficile de déterminer la désignation optimale compte tenu de l'évolution future de la valeur du bien conservé, à moins que les deux biens ne soient vendus la même année. Par conséquent, dans certains cas – notamment lorsque l'on estime que le bien conservé pourrait s'apprécier considérablement à l'avenir –, il peut être judicieux de renoncer à l'exemption pour résidence principale et de s'acquitter de l'impôt exigible dans l'idée de bénéficier d'un allègement plus important à l'avenir. D'un autre côté, il faut aussi prendre en considération la valeur temporelle de l'argent, dans la mesure où la demande d'exemption pour résidence principale permet de réduire l'impôt aujourd'hui et reporte l'obligation fiscale (potentiellement plus élevée) à la date de la vente future (ou de la disposition réputée, au décès) de l'autre résidence.

Prenons le cas d'une famille possédant une maison en ville et un chalet en région, qui vend ses deux résidences la même année. Bien qu'elle ait la possibilité de demander l'exemption pour résidence principale sur la maison ou sur le chalet, elle ne peut pas s'en prévaloir à l'égard des deux pour l'ensemble des années, puisque cette exemption n'est applicable qu'à un seul bien immobilier pour chacune des années au cours desquelles la famille était propriétaire des unités familiales (après 1981). Par conséquent, comme la famille était simultanément propriétaire des deux résidences pendant de nombreuses années, il ne lui sera pas possible de bénéficier d'un allègement complet sur le gain en capital découlant à la fois de la vente de la maison et du chalet (ou au décès). Comme nous l'avons expliqué dans la section précédente, l'exemption pour résidence principale est accordée en vertu de la désignation du bien comme tel, l'année de la vente ou de la disposition, et le montant des gains en capital non imposables est établi à l'aide d'une formule qui calcule le rapport entre le nombre d'années pour lesquelles le bien est désigné comme résidence principale et le nombre d'années pendant lesquelles le contribuable a été propriétaire du bien en question.

Exemple : Jean et Julie achètent une maison en 2007 pour 100 000 \$ et y habitent jusqu'à ce qu'ils la vendent, en 2016, pour 200 000 \$. La maison est évaluée à 180 000 \$ en 2012,

valeur qui n'est pas pertinente pour l'analyse, comme le montre l'explication ci-dessous.

Cinq ans après l'achat de leur maison, en 2012, Jean et Julie achètent un chalet pour 100 000 \$. Ils l'utilisent personnellement chaque année pendant l'été, puis le vendent en 2016 pour 160 000 \$.

Chronologie de l'achat et de la vente des biens					
2007	2012	2016	Gain sur la vente	Nombre d'années pendant lesquelles le couple était propriétaire	Gain annuel moyen
Maison					
100 000 \$ (prix d'achat)	180 000 \$ (valeur)	200 000 \$ (prix de vente)	100 000 \$	10	10 000 \$
Chalet					
-	100 000 \$ (prix d'achat)	160 000 \$ (prix de vente)	60 000 \$	5	12 000 \$

Le gain annuel moyen tiré de la vente du chalet étant plus élevé, il est préférable, afin d'optimiser l'exemption pour résidence principale, de désigner le chalet comme résidence principale pour chacune des années durant lesquelles le couple en était propriétaire (de 2012 à 2016) et de désigner la maison pour toutes les autres années, en procédant comme suit :

Gain en capital sur la vente du chalet	
Produit :	160 000 \$
Prix de base rajusté :	<u>100 000 \$</u>
Gain en capital :	60 000 \$
Formule de calcul de l'exemption pour résidence principale :	
A × (B ÷ C)	
A correspond au gain déterminé par ailleurs du contribuable, soit 60 000 \$.	
B est égal à $1 + 4^8$ (nombre d'années après l'acquisition pour lesquelles le bien est désigné comme étant la résidence principale du contribuable, soit 5).	
C correspond au nombre d'années après la date d'acquisition pendant lesquelles le couple était propriétaire du bien, soit 5.	
$\$60,000 \times (5/5) = \$60,000$.	
Le résultat du calcul – $60\,000 \$ \times (5/5) = 60\,000 \$$ – est supérieur au gain en capital réalisé lors de la vente, de sorte que ce gain est entièrement non imposable.	

Gain en capital sur la vente de la maison

Produit :	200 000 \$
Prix de base rajusté :	<u>100 000 \$</u>
Gain en capital :	100 000 \$

Demande d'exemption pour résidence principale :

A × (B ÷ C)

A correspond au gain déterminé par ailleurs du contribuable, soit 100 000 \$.

B est égal à $1 + 6^8$ (nombre d'années après l'acquisition pour lesquelles le bien est désigné comme étant la résidence principale du contribuable, qui exclut les années pour lesquelles le chalet a été désigné comme résidence principale, soit 7).

C correspond au nombre d'années après la date d'acquisition pendant lesquelles le couple était propriétaire du bien, soit 10.
 $100\,000 \$ \times (7/10) = 70\,000 \$$, de sorte que la vente de la maison crée un gain en capital imposable de 30 000 \$.

Grâce à cette stratégie optimale, le gain en capital sur la vente du chalet est totalement exonéré d'impôt, de même que plus de la moitié du gain en capital découlant de la vente de la maison. Toutefois, il est important de noter que cette formule n'a pas pour effet d'appliquer l'exemption pour résidence principale au gain en capital réalisé sur la maison jusqu'à la date d'acquisition du chalet et sa désignation comme résidence principale de l'unité familiale (c.-à-d., l'augmentation de 80 000 \$ de la valeur de la maison, de l'achat jusqu'à 2012) et de rendre pleinement imposable l'appréciation de la maison après 2012. Il s'agit plutôt d'un calcul au prorata fondé sur l'ensemble de la période pendant laquelle le couple était propriétaire de la maison (dont les résultats sont plus ou moins avantageux, selon la situation).

L'exemple illustre un mode de calcul simple permettant d'optimiser l'exemption, sachant que les deux résidences ont été vendues la même année. D'ordinaire, lorsqu'une famille est propriétaire de deux résidences à usage personnel ou plus, elle ne vend bien souvent que l'une d'entre elles une année donnée. Prenons un autre exemple : le cas d'un couple de retraités qui vend sa maison pour s'installer dans son chalet et demande l'exemption pour résidence principale aujourd'hui à l'égard de la maison vendue. Comme nous l'avons mentionné plus haut, le couple pourra certes demander l'exemption pour résidence principale à l'égard du chalet, lors de sa vente ou disposition éventuelle, mais l'exemption sera alors considérablement limitée par toute demande présentée aujourd'hui à l'égard de la

maison, puisque l'exemption pour résidence principale n'est accordée que sur un seul bien détenu par an pour chaque unité familiale (après 1981). Par conséquent, si les deux résidences appartiennent simultanément à la famille depuis de nombreuses années, il n'est pas possible de bénéficier à la fois d'un allègement complet sur le gain en capital réalisé lors de la vente éventuelle de la maison et sur le gain découlant de la vente du chalet (ou au décès).

De plus, si le chalet n'est pas vendu simultanément, cette formule n'a pas pour effet d'appliquer l'exemption pour résidence principale exclusivement à l'augmentation future de la valeur du chalet lors de sa disposition, ni de rendre l'appréciation enregistrée jusque-là par le chalet intégralement imposable. Il s'agit plutôt d'un calcul au prorata fondé sur l'ensemble de la période pendant laquelle le contribuable était propriétaire de la maison. En l'occurrence, si le calcul du gain en capital moyen par année de propriété donne une idée de la stratégie optimale, comme le contribuable est obligé de décider, lors de la vente d'un bien, s'il convient de demander ou non l'exemption pour résidence principale, il lui faut essayer d'évaluer le potentiel d'appréciation (ou de dépréciation) future du bien conservé. Il

sera notamment nécessaire de déterminer s'il est préférable de réaliser une économie d'impôt aujourd'hui en demandant l'exemption à l'égard du bien vendu – tout en exposant le bien conservé à l'impôt futur – ou de renoncer à l'exemption aujourd'hui et de payer l'impôt exigible dans l'idée de bénéficier d'un allègement fiscal (potentiellement plus élevé) à l'avenir, selon l'horizon et les montants prévus.

Conclusion

La plupart des Canadiens considèrent l'exemption pour résidence principale comme l'un des allègements fiscaux les plus importants à leur disposition. Or, bien souvent – notamment lorsqu'une famille possède plusieurs résidences, en cas de conversion d'une résidence à usage personnel en un bien servant à produire un revenu (ou l'inverse), ou lors de la rupture d'un mariage –, l'optimisation de l'exemption pour résidence principale se révèle assez complexe.



Veillez consulter un conseiller fiscal pour obtenir son avis sur votre situation.

Notes :

¹ Ou d'un droit de tenure à bail dans un logement ou d'une part du capital social d'une société coopérative d'habitation acquise dans l'unique but d'acquérir le droit d'occuper le logement dont la coopérative est propriétaire.

² Avant 1982, deux conjoints possédant plusieurs biens pouvaient chacun désigner une résidence principale différente. Des règles transitoires s'appliquent à la disposition de biens détenus sans interruption depuis 1981. Si vous êtes concernés, veuillez consulter un conseiller en fiscalité, car ces règles sont complexes.

³ À ce propos, il est essentiel de préciser les droits sur la résidence principale (et les conséquences fiscales rattachées) dans l'accord de séparation ou de divorce, puisque toute demande ultérieure d'exemption pour résidence principale à l'égard d'un bien détenu pendant le mariage (ou l'union de fait) pourrait être touchée par les demandes présentées durant le mariage ou par une demande ultérieure présentée par l'autre (ex-)époux ou conjoint de fait.

⁴ Le principe ne s'applique pas au Québec, car le concept de copropriété avec droit de survie n'existe pas dans cette province de droit civil.

⁵ Si le bien est un bien amortissable, il pourrait y avoir d'autres répercussions fiscales mettant en jeu la déduction pour amortissement (DPA). Votre conseiller fiscal pourra vous guider.

⁶ Même si l'on ne peut désigner qu'un seul bien comme résidence principale pour une année d'imposition donnée, les règles fiscales admettent que l'on puisse avoir deux résidences au cours d'une même année, par exemple lorsqu'une résidence est vendue et qu'une autre est acquise au cours de la même année. L'opération 1 + de l'élément B de la formule fait en sorte que deux biens puissent être considérés comme résidence principale au cours d'une même année, même s'il n'est possible de désigner qu'un seul des deux comme tel pour cette année-là.

⁷ Au Québec, il faut produire le formulaire TP-274 l'année de la disposition d'un bien désigné comme résidence principale, que la demande d'exemption pour résidence principale élimine complètement ou non le gain en capital aux fins de l'impôt du Québec.

⁸ La variable 1 + de l'élément B réduit d'un an le nombre d'années nécessaires pour désigner le chalet comme résidence principale, ce qui augmente le nombre d'années pour lesquelles la maison peut être désignée comme résidence principale.



BMO Nesbitt Burns Inc. (« BMO NBI ») fournit ce document à ses clients dans un but d'information seulement. Les renseignements qu'il contient sont fondés sur des sources que nous croyons fiables, mais nous ne pouvons les garantir et ils peuvent par ailleurs être incomplets ou changer sans préavis. Les observations présentées ici sont de nature générale et il est recommandé à toute personne d'obtenir un avis professionnel sur sa situation particulière avant de prendre une décision. Ces observations ne se veulent pas une analyse formelle du droit fiscal. Elles sont de nature générale et, par conséquent, nous vous conseillons d'obtenir un avis professionnel sur votre situation particulière.

BMO Gestion de patrimoine est le nom commercial d'un groupe de sociétés comprenant la Banque de Montréal et certaines de ses sociétés affiliées, y compris BMO Nesbitt Burns Inc., qui fournissent des produits et des services de gestion de patrimoine. ^{MD} « BMO (le médaillon contenant le M souligné) » est une marque de commerce déposée de la Banque de Montréal, utilisée sous licence. ^{MD} « Nesbitt Burns » est une marque de commerce déposée de BMO Nesbitt Burns Inc. BMO Nesbitt Burns Inc. est une filiale en propriété exclusive de la Banque de Montréal. Si vous êtes déjà client de BMO Nesbitt Burns, veuillez communiquer avec votre conseiller en placement pour obtenir des renseignements complémentaires.

BMO Nesbitt Burns Inc. est membre du Fonds canadien de protection des épargnants. Membre de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières.