



Alors... vous voulez devenir propriétaire d'un immeuble locatif? Incidences fiscales des biens locatifs

Mai 2023

Jamie Golombek et Debbie Pearl-Weinberg

Planification fiscale et successorale, Gestion privée CIBC

Envisagez-vous de devenir propriétaire d'un immeuble locatif? Vous n'êtes pas la seule personne à y penser. Selon un sondage de la Banque CIBC, plus d'un propriétaire canadien sur quatre détient un immeuble locatif (15 %) ou prévoit toucher un revenu de location (11 %) en louant soit une partie de sa résidence principale, soit un immeuble distinct. De plus, près de deux propriétaires sur cinq (37 %) disent qu'ils opteraient pour une maison offrant une source de revenu de location s'ils achetaient une propriété aujourd'hui.

Bien qu'il y ait de nombreuses questions financières et juridiques à considérer avant de devenir propriétaire d'un immeuble locatif, assurez-vous de ne pas oublier les incidences fiscales d'un revenu de location. Que vous achetiez un immeuble résidentiel ou commercial à des fins de location, ou envisagiez de louer une partie ou la totalité de votre résidence, vous trouverez ci-après certaines des questions fiscales les plus courantes que vous devriez examiner avant de faire le saut!

Bien de location ou entreprise?

En premier lieu, vous devriez déterminer si le revenu de location que vous toucherez sera considéré comme un revenu tiré d'un bien (revenu de placement) ou un revenu tiré d'une entreprise, car les incidences fiscales de chacun sont différentes. Le revenu d'un bien immobilier que vous louez est considéré comme un revenu tiré d'un bien si vous offrez seulement des services de base, comme les services publics (éclairage et chauffage), le stationnement et des installations pour la lessive. Si vous fournissez d'autres services (nettoyage, sécurité ou repas), il pourrait être considéré comme un revenu tiré d'une entreprise.

Si votre société est propriétaire du bien, le revenu de location sera considéré comme un revenu tiré d'un bien, sauf si elle compte plus de cinq employés à temps plein. Ceci est important parce que le revenu tiré d'une société exploitée activement est imposé à un taux plus avantageux que le revenu tiré d'un bien.

Dans ce document, nous supposons que vous possédez le bien immobilier à titre personnel et que vous touchez un revenu tiré d'un bien, à moins d'indication contraire.

Que devez-vous inclure dans votre revenu de location?

Le tiers des propriétaires d'un immeuble locatif affirment que leur principale raison pour investir dans un immeuble est la possibilité de générer un revenu immédiatement (15 %) ou à leur retraite (19 %). Vous devez inclure tous les montants qui vous sont versés comme loyers, y compris le revenu tiré de la location de votre résidence par l'entremise de services comme Airbnb. De même, si vous recevez des biens ou des services au lieu d'un loyer, leur juste valeur marchande doit être incluse. Par exemple, si votre locataire offre de déneiger votre stationnement en échange d'une réduction du loyer, vous devrez inclure la valeur du déneigement comme « autres revenus » lorsque vous déclarez votre revenu de location. Si vous touchez un montant pour la prolongation ou l'annulation d'un bail, ou une sous-location, il doit aussi être inclus dans cette catégorie.

La plupart des gens utilisent la méthode de « comptabilité d'exercice » pour déclarer leur revenu de location. Ils incluent ce revenu dans la déclaration de l'année où il doit être reçu et déduisent les dépenses durant l'année où elles ont été engagées.

Dans certains cas, vous pouvez déduire le loyer irrécouvrable de votre revenu. Aux fins de l'impôt, il s'agit d'une « créance irrécouvrable ». Pour demander la déduction, vous devez avoir déjà inclus le montant dans votre revenu et le loyer doit être devenu irrécouvrable au cours de l'année. Vous devrez avoir une preuve que ce montant est irrécouvrable. Par exemple, vous pourriez avoir reçu un avis indiquant que le locataire a fait faillite ou être en mesure de prouver que vous avez essayé de percevoir le loyer, sans succès. Si, plus tard, vous recevez un paiement à l'égard de la créance irrécouvrable, vous devrez à nouveau inclure ce montant dans votre revenu.

Quelles dépenses pouvez-vous déduire?

Selon le sondage de la Banque CIBC, la plupart des propriétaires (74 %) estiment que même si leur immeuble de placement enregistrait un flux de trésorerie négatif, ils pourraient en tirer des avantages intéressants grâce aux déductions fiscales. Toutefois, il est important de savoir quelles dépenses sont déductibles aux fins de l'impôt.

Vous pouvez déduire de nombreuses dépenses du revenu de location, pourvu qu'elles soient raisonnables. Les dépenses sont réparties en deux catégories : les dépenses en capital et les dépenses courantes.

Les dépenses en capital procurent un avantage qui dure pendant de nombreuses années. Elles comprennent le coût d'acquisition du bien locatif et les frais engagés pour l'améliorer au-delà de son état initial ou pour prolonger sa durée d'utilisation. Si vous achetez un vieil immeuble et le rénovez pour qu'il convienne à la location, le coût des travaux sera sans doute considéré comme une dépense en capital. La plupart des frais engagés pour vendre le bien, comme la commission de courtage ou le coût des améliorations pour le rendre plus attrayant, seront considérés comme des dépenses en capital. Ces dépenses sont déduites sur plusieurs années.

Les dépenses courantes procurent un avantage à court terme. Un exemple est le paiement de frais de réparation pour garder votre bien de location dans l'état où il était quand vous l'avez acheté. Ces dépenses sont souvent périodiques et généralement déductibles dans l'année au cours de laquelle elles sont engagées.

Exemple 1

Susan possède une maison de location ayant un revêtement de bois. Ce revêtement doit être repeint. Si Susan embauche quelqu'un pour faire la peinture, les frais seront sans doute considérés comme une dépense courante.

Si Susan craint de devoir peindre à nouveau dans quelques années et décide de poser un revêtement de vinyle, les frais d'installation seront sans doute considérés comme une dépense en capital, car le revêtement améliorera le bien au-delà de son état initial et procurera un avantage à long terme.

Dépenses en immobilisations

Les dépenses en capital, parfois appelées « coûts en capital », sont généralement ajoutées au coût du bien.

Si la valeur d'un bien que vous achetez diminue avec le temps, comme un immeuble, du mobilier ou de l'équipement, la dépense en capital est amortie sur plusieurs années. Aux fins de l'impôt, on utilise l'expression « déduction pour amortissement », ou « DPA ». Les règles fiscales fixent le pourcentage maximal de DPA pouvant être demandé chaque année. La DPA dépend du genre de bien de location que vous possédez. Vous ne pouvez pas demander la DPA sur un terrain, car celui-ci n'est pas considéré comme une propriété amortissable (en général, la valeur du terrain augmente, au lieu de diminuer, au fil du temps). Si le prix d'achat inclut un terrain et un immeuble, il devra être réparti entre les deux catégories.

Durant l'année où vous achetez le bien, vous pouvez seulement demander la moitié de la DPA (la « règle de la demi-année ») qui serait autrement permise pour l'année, peu importe le moment où vous en faites l'acquisition. Vous ne pouvez utiliser la DPA pour créer ou augmenter une perte de location

Divers frais sont considérés comme des dépenses en capital :

- **Frais liés à l'acquisition du bien** : Le prix d'achat total englobe le montant payé pour le bien et les taxes de vente, ainsi que les frais de clôture, les frais juridiques, les droits de mutation immobilière et les frais de courtage aux agents immobiliers.
- **Frais liés à l'amélioration du bien** : Par exemple, si vous rénovez un immeuble pour attirer des locataires, les frais engagés seraient considérés comme des dépenses en capital.
- **Mobilier et équipement** : Si vous meublez le bien locatif ou possédez de l'équipement que vous utiliserez pour l'entretien, comme du matériel de jardinage, le coût des articles est aussi une dépense en capital.

Dépenses courantes

De nombreuses dépenses entrent dans la catégorie des dépenses courantes, qui sont déductibles durant l'année où elles ont été engagées :

- **Assurance** : Vous pouvez déduire les primes payées dans l'année courante pour assurer votre bien de location.
- **Frais d'intérêt / Coût du prêt** : Vous pouvez déduire les intérêts payés sur un prêt obtenu pour acheter ou réparer votre bien de location, de même que les frais qui vous ont été imputés pour l'octroi du prêt (comme les frais d'évaluation et les frais de demande d'un prêt hypothécaire). Les intérêts que vous versez sur les dépôts de loyer de vos locataires sont également déductibles.
- **Frais juridiques et comptables** : Vous pouvez déduire les frais juridiques pour la préparation d'un bail ou l'aide obtenue pour la perception des loyers impayés. Vous pouvez aussi déduire les frais juridiques payés relativement au financement hypothécaire. Les frais de tenue de livres et les frais payés pour obtenir de l'aide en cas de vérification sont aussi déductibles.
- **Frais de gestion** : Si vous payez quelqu'un pour gérer votre immeuble, y compris pour percevoir les loyers, vous pouvez déduire ces frais. Les sommes versées pour trouver des locataires sont également déductibles.
- **Réparations et entretien** : Vous pouvez déduire les frais de réparation et d'entretien de votre bien de location pour le maintenir en bon état. Ces frais incluent le salaire et les avantages payés au concierge de l'immeuble. Vous pouvez aussi inclure les coûts de l'aménagement paysager, mais seulement pour l'année d'imposition concernée. Si le bien de location est un appartement de copropriété, vous pouvez déduire les charges communes mensuelles.
- **Impôts fonciers** : Les impôts fonciers sont déductibles.
- **Services publics** : Vous pouvez déduire les coûts des services publics du bien de location seulement si, en tant que propriétaire, vous devez les payer selon les modalités du bail.
- **Dépenses liées aux véhicules à moteur** : Si vous effectuez les réparations et l'entretien de votre bien de location, vous pouvez déduire des frais de véhicule à moteur pour le transport d'outils et de matériaux dont vous avez besoin. De plus, si vous possédez plus d'un bien locatif, vous pouvez aussi déduire les frais de véhicule à moteur pour la perception des loyers ou la supervision des réparations et la gestion des immeubles.
- **Frais d'annulation d'un bail** : Vous pouvez déduire la part portant sur l'année en cours de frais d'annulation d'un bail.

Certaines dépenses que vous considérez peut-être comme des dépenses en capital peuvent en fait être déduites comme des dépenses courantes. Elles incluent notamment :

- **Coûts accessoires** : Certains frais que vous engagez durant la construction ou la rénovation d'un immeuble, y compris les intérêts, les frais juridiques et comptables et les impôts fonciers, sont appelés des « coûts accessoires » et sont généralement déductibles comme des dépenses courantes jusqu'à concurrence du revenu de location gagné durant cette période. Tout montant excédant le revenu de location est considéré comme une dépense en immobilisations.
- **Rénovations pour adapter un immeuble aux besoins des personnes handicapées** : Vous pouvez déduire les sommes payées dans l'année, au lieu de les considérer comme un coût en capital. Les dépenses incluent les frais d'installation de rampes ou de portes électriques et les modifications pour faciliter l'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

Dépenses non déductibles

Si vous effectuez des travaux dans votre immeuble en tant que propriétaire, le montant des services que vous fournissez ne peut malheureusement être déduit. Gardez cela à l'esprit avant de décider de faire les travaux vous-même ou d'embaucher un tiers. Vous devez aussi éviter de déduire des dépenses personnelles. Enfin, les remboursements de capital (contrairement aux frais d'intérêts) sur un prêt hypothécaire ne sont pas déductibles.

Répartition des dépenses pour un immeuble à usage mixte

Selon le sondage de la Banque CIBC, près du tiers (31 %) des propriétaires d'un immeuble locatif louent une partie de leur résidence principale pour de courtes ou de longues périodes. Cette option est particulièrement prisée auprès des jeunes Canadiens de 18 à 34 ans, principalement pour toucher un revenu supplémentaire à consacrer à des dépenses non essentielles (29 %) ou pour payer une partie des frais d'habitation (26 %).

Lorsque vous louez une partie du bien dans lequel vous habitez, vous pouvez déduire seulement une partie des dépenses. Toutes les dépenses liées spécifiquement aux pièces louées, comme les réparations, peuvent être déduites. Pour les autres dépenses, comme les services publics, vous devrez effectuer un calcul proportionnel raisonnable pour séparer les dépenses pour l'utilisation personnelle de l'immeuble des dépenses pour la partie louée. Vous pouvez effectuer cette répartition en fonction de la superficie (en mètres carrés) ou du nombre de pièces utilisées dans chaque cas.

Exemple 2

Luke possède une maison de 10 pièces et loue deux d'entre elles. Durant l'année, il paie les services publics, les impôts fonciers et les primes d'assurance pour sa maison. Il paie aussi les frais de peinture des pièces louées. Luke peut déduire les frais de peinture au complet, car ils ne portent que sur la partie louée. Pour les autres dépenses, il devrait être en mesure de déduire 20 % du coût total, puisqu'il loue deux des 10 pièces.

Qu'arrive-t-il si vous subissez une perte?

Il est possible que vous puissiez déduire une perte de location pour réduire vos autres revenus imposables et votre facture fiscale.

Toutefois, faites preuve de prudence, car l'Agence du revenu du Canada (ARC) a indiqué que si vous louez une partie de votre bien et que vos dépenses sont supérieures à votre revenu, vous ne pouvez pas déduire ces dépenses si vous ne les engagez pas pour gagner un revenu. Si vos dépenses sont constamment plus élevées que votre revenu, il se peut que vous ne puissiez pas déduire une perte de location.

Dans certains cas, si vous demandez à une personne vivant avec vous, comme un membre de la famille, de payer une légère somme pour couvrir une partie des frais d'entretien ou des dépenses courantes, comme l'épicerie, l'ARC peut considérer qu'il s'agit d'un « partage de coûts ». Vous ne devez pas inclure ce montant dans votre revenu de location ni déduire de dépenses à cet égard.

Fait intéressant, parmi les propriétaires d'immeubles locatifs qui ont répondu au sondage de la Banque CIBC, plus des deux tiers (69 %) affirment qu'ils réduiraient leur loyer pour un ami ou un membre de la famille.

Si vous décidez de louer un bien pour un montant inférieur au taux du marché (p. ex., le locataire est un ami) et que le loyer ne couvre pas vos dépenses, vous ne pouvez pas demander de perte de location aux fins fiscales. Si le loyer que vous demandez à votre ami est le même que celui que vous demanderiez à un autre locataire (loyer à la juste valeur marchande) et si vous vous attendez à faire un profit, vous pouvez déduire une perte de location de tous vos autres revenus.

Vente du bien de location

Si vous vendez votre bien de location, tout gain réalisé est imposable, contrairement au gain sur la vente de votre résidence principale, qui ne l'est pas.

Vous pourriez aussi vouloir acheter un bien en votre nom, le louer à votre enfant, puis le vendre ou en faire don à l'enfant. Si vous donnez le bien à votre enfant, aux fins de l'impôt ce don sera considéré comme une disposition à la valeur marchande, et le montant sera un coût fiscal pour votre enfant. Si vous vendez le bien à votre enfant pour un montant inférieur à la valeur marchande, la vente sera aussi considérée aux fins de l'impôt comme une disposition à la valeur marchande; toutefois, votre enfant sera considéré comme ayant acquis le bien au prix payé. Cette situation pourrait donner lieu à une double imposition lorsque votre enfant vendra la propriété. Par conséquent, si vous donnez ou vendez un bien à un membre de la famille, il est préférable de le faire à la juste valeur marchande.

DPA non demandée

Si vous n'avez pas demandé la DPA, vous réaliserez un gain ou une perte en capital sur la vente. Si le prix de vente est supérieur à votre coût (total du coût initial et des dépenses en capital depuis l'achat), vous devez inclure la moitié du gain en capital dans votre revenu imposable. Si le prix de vente est inférieur à votre coût, vous pouvez utiliser la moitié de la perte en capital pour compenser les gains en capital durant l'année de la vente. Sinon, vous pouvez utiliser la perte nette en capital pour annuler des gains en capital sur l'une des trois années antérieures ou indéfiniment pour annuler les gains futurs.

Exemple 3

Salma a acheté un bien de location à un coût initial de 600 000 \$, puis a payé 50 000 \$ pour des améliorations et n'a pas demandé la DPA. Son coût, qui est appelé « prix de base rajusté » (« PBR »), sera de 650 000 \$. La figure 1 montre le gain ou la perte en capital que Salma réalise si elle vend la propriété pour une somme de 900 000 \$ (prix supérieur à son PBR) ou de 300 000 \$ (prix inférieur à son PBR).

Figure 1 : Exemple de vente d'un bien de location lorsque la DPA n'a pas été demandée

Description	Prix de vente : Supérieur au PBR	Prix de vente : Inférieur au PBR
Prix de vente	900 000 \$	300 000 \$
PBR	(650 000)	(650 000)
Gain (perte) en capital – la moitié est imposable (déductible)	250 000 \$	(350 000 \$)

DPA demandée

Si vous avez demandé la DPA, la fraction non amortie du coût en capital (« FNACC »), qui est calculée en soustrayant la DPA demandée du PBR, entre aussi en jeu lorsque vous vendez votre bien de location. En règle générale, dans ces circonstances, vous devrez répartir le prix d'achat et le produit final entre le terrain et l'immeuble. Pour plus de simplicité, nous n'avons pas tenu compte de la répartition des terrains, car le calcul du gain (ou de la perte) sur les terrains est généralement simple, tandis que la répartition du produit est complexe et dépasse la portée du présent rapport.

Si le prix de vente est supérieur au PBR, vous réaliserez quand même un gain en capital (prix de vente moins le PBR), dont la moitié sera incluse dans votre revenu imposable. La « récupération », soit la différence entre votre PBR et votre FNACC, devra aussi être ajoutée à votre revenu. Toute récupération est entièrement imposable.

Si le prix de vente se situe entre votre FNACC et votre PBR, vous ne réalisez pas de gain ou de perte en capital. La différence entre le prix de vente et la FNACC doit être incluse dans votre revenu à titre de récupération entièrement imposable, puisque la DPA demandée pendant que vous étiez propriétaire du bien est devenue trop élevée.

Si le prix de vente est inférieur à votre FNACC, vous obtenez une « perte finale » (différence entre votre FNACC et le prix de vente), qui peut être entièrement déduite d'un autre revenu. Une perte finale représente la baisse de valeur de votre bien que vous n'avez pu déduire à titre de DPA.

Exemple 4

Andrei a aussi acheté un bien de location dont le PBR est de 650 000 \$ et a demandé une DPA de 150 000 \$, ce qui laisse une FNACC de 500 000 \$.

La figure 2 montre le gain en capital, la récupération et la perte finale d'Andrei si le prix de vente du bien est de 900 000 \$ (supérieur au PBR), de 600 000 \$ (entre la FNACC et le PBR) ou de 300 000 \$ (inférieur au PBR et à la FNACC).

Si vous vendez une propriété dans laquelle vous habitez et dont vous louez une partie, vous pourriez être tenu de répartir le prix de vente entre la partie utilisée comme résidence principale et celle utilisée comme bien de location.

Figure 2 : Exemple de vente d'un bien de location lorsque la DPA a été demandée

Montants utilisés dans les calculs :

Description	Prix de vente : Supérieur au coût	Prix de vente : Entre la FNACC et le coût	Prix de vente : Inférieur à la FNACC
Produit de la vente	900 000 \$	600 000 \$	300 000 \$
PBR	650 000 \$	650 000 \$	650 000 \$
FNACC	500 000 \$	500 000 \$	500 000 \$

Traitement fiscal :

Description	Prix de vente : Supérieur au coût	Prix de vente : Entre la FNACC et le coût	Prix de vente : Inférieur à la FNACC
Gain en capital (la moitié est imposable)	250 000 \$ (produit moins PBR)	0 \$	0 \$
Récupération (entièrement imposable)	150 000 (PBR moins la FNACC)	100 000 \$ (produit moins la FNACC)	0
Perte finale (entièrement déductible)	0 \$	0	200 000 \$ (FNACC moins le produit)

Changement d'utilisation – Emménagement dans un bien de location ou déménagement d'un bien de location

Il se pourrait que vous ayez acheté une propriété pour votre usage personnel et décidiez plus tard de la louer. Inversement, vous pourriez décider de vous installer dans votre immeuble locatif. Aux fins fiscales, ces situations sont appelées « changement d'utilisation » et pourraient être considérées comme une disposition du bien.

Conversion de votre résidence principale en bien de location

Si le bien était votre résidence principale avant le changement d'utilisation, vous ne payez pas l'impôt sur tout gain accumulé jusqu'au changement. Le problème est que si vous vendez le bien par la suite, une partie du gain réalisé pendant qu'il était loué pourrait être imposable.

Si vous convertissez votre résidence principale en bien de location, vous pouvez désigner ce bien comme résidence principale. Ce choix fiscal particulier est possible jusqu'à quatre ans après le changement, à condition de ne pas avoir demandé de DPA à l'égard du revenu de location.¹ Avant d'exercer ce choix, demandez-vous s'il serait plus judicieux d'attendre jusqu'à l'année du changement d'utilisation pour déclarer la disposition du bien. Vous pourriez ainsi éviter l'imposition du gain en utilisant l'exemption à l'égard de la résidence principale. Si vous faites ce choix, sachez que lors de la disposition finale du bien, il est possible que l'exemption à l'égard de la résidence principale ne vous permette d'éviter l'imposition que sur une partie du gain enregistré depuis l'acquisition du bien (si la vente a lieu plus de quatre ans plus tard).

Conversion d'une partie de votre résidence principale en bien de location

Si le changement d'utilisation vise une partie de la résidence seulement (p. ex., si vous louez votre sous-sol), vous pourriez exercer le choix décrit ci-dessus. De plus, vous pourriez quand même demander l'exemption pour résidence principale si vous remplissez trois conditions. Premièrement, la partie que vous utilisez comme bien de location est peu importante par rapport à toute la résidence. Deuxièmement, vous n'apportez pas de changement à la structure du bien et, finalement, vous ne demandez pas la DPA pour la partie louée.

Si vous remplissez ces trois conditions au moment de la vente, vous pouvez demander l'exemption pour résidence principale et exonérer d'impôt le gain réalisé sur le bien au complet, même si vous en louez une partie. L'ARC a précisé que ces conditions pouvaient être remplies, par exemple, si vous louez une ou plusieurs pièces de votre résidence.

¹ Vous ne pouvez exercer ce choix que si vous ne désignez pas une autre propriété, comme votre résidence de vacances ou votre chalet, comme résidence principale au cours de cette période.

Si vous ne respectez pas ces conditions, vous devrez répartir, au moment de la vente du bien, le prix de vente entre la partie utilisée comme résidence principale et celle utilisée comme bien de location, afin que seulement une partie du gain en capital soit non imposable.

Conversion de votre bien de location en résidence principale

Qu'arrive-t-il si vous décidez d'emménager dans une propriété que vous utilisiez comme bien de location? Si vous convertissez votre bien de location en résidence principale, tout gain accumulé jusqu'au changement sera imposable. Vous pouvez choisir d'attendre au moment de la vente du bien avant d'en déclarer la disposition, mais seulement si vous n'avez pas demandé la DPA à l'égard du bien.

Si vous exercez ce choix, vous pouvez désigner le bien comme résidence principale pour une période pouvant aller jusqu'à quatre ans, avant de l'occuper à titre de résidence principale

Autres formes de propriété d'un bien de location

Plutôt que de détenir la propriété vous-même, vous pourriez faire en sorte que votre société en soit propriétaire, ou envisager de la détenir conjointement avec une autre personne.

Société

Parmi les répondants au sondage de la Banque CIBC, un petit nombre de propriétaires (4 %) détiennent leur immeuble par l'intermédiaire d'une société par actions.

Des raisons non fiscales, comme la responsabilité limitée, peuvent inciter à confier la propriété d'un bien de location à une société. Avant de prendre une telle décision, vous devriez consulter vos conseillers fiscaux et juridiques pour connaître les incidences fiscales et les autres répercussions.

Comme il a été mentionné plus tôt, le revenu de location doit être considéré comme un revenu d'entreprise dans la société. Sinon, il ne sera pas assujéti à un taux d'imposition privilégié. Dans la plupart des provinces, que votre revenu de location soit considéré comme un revenu d'entreprise ou un revenu tiré d'un bien, il entraînera une facture fiscale légèrement plus élevée dans une société que si vous l'aviez gagné à titre personnel et aviez payé de l'impôt au taux marginal le plus élevé². En revanche, si vous touchez un revenu d'entreprise, vous pouvez reporter une part importante de l'impôt global jusqu'au versement des fonds à titre de dividendes. Vous trouverez de plus amples renseignements à ce sujet ainsi que d'autres conseils pour économiser de l'impôt sur le Centre de conseils CIBC.³

Si la société vend le bien et réalise un gain en capital, celui-ci est imposable pour la société et vous ne pourrez utiliser les pertes en capital que vous pourriez avoir réalisées pour compenser ce gain. En revanche, si la société vend le bien à perte ou subit des pertes de location annuelles, ces pertes sont « bloquées » à l'intérieur de la société et vous ne pourrez les utiliser pour compenser

les gains en capital que vous réalisez en votre nom personnel. Vous devez aussi faire preuve de prudence si vous ou un membre de votre famille habitez une propriété appartenant à votre société. Dans ce cas, votre société doit impérativement recevoir un loyer à la juste valeur marchande pour l'utilisation du bien. Autrement, un revenu pourrait vous être attribué et être imposé à titre d'avantage conféré à un actionnaire.

N'oubliez pas que si vous possédez votre bien de location par l'entremise d'une société, vous devez produire chaque année une déclaration de revenus des sociétés, ce qui pourrait comporter la préparation d'états financiers annuels et le paiement de frais de comptabilité et de tenue de livres.

² Selon les taux d'imposition en 2020.

³ Les conseils pour économiser de l'impôt du Centre de conseils CIBC sont accessibles en ligne à l'adresse suivante : cibc.com/fr/personal-banking/advice-centre/tax-savings-tips.html.

Propriété conjointe

Près de la moitié (49 %) des répondants sont propriétaires uniques de leur bien, et 45 % sont propriétaires avec une ou plusieurs autres personnes.

Vous pourriez décider d'enregistrer le titre de votre bien de location conjointement avec une autre personne (généralement un conjoint, un partenaire ou un enfant adulte) pour des raisons autres que fiscales. L'une des raisons courantes de détenir un bien conjointement avec gain de survie est d'éviter de payer les frais d'homologation provinciaux.

Si vous possédez le bien conjointement avec une autre personne, vous pourriez ne pas être en mesure de diviser le revenu de location en parts égales à des fins fiscales. Par exemple, si vous et votre conjoint êtes propriétaires du bien et que vous seul avez fourni les fonds pour l'acheter, vous devrez déclarer le revenu au complet; vous devrez également déclarer la totalité du gain (ou de la perte) en capital sur la disposition finale.

Comme il y a beaucoup de questions à considérer avant d'acheter un bien de location conjointement avec une autre personne, vous devriez consulter vos conseillers fiscaux et juridiques.

Autres aspects à considérer si le bien est situé aux États-Unis

Le revenu d'un bien de location situé au sud de la frontière pourrait être assujéti à l'impôt sur le revenu des gouvernements fédéral et d'État américains. Tout gain réalisé sur la vente du bien pourrait aussi être imposé aux États-Unis. Vous pourriez être en mesure de compenser ces impôts au Canada en demandant un crédit pour impôt étranger. De plus, selon la valeur totale de vos biens aux États-Unis, le don de ces biens pourrait avoir des incidences fiscales dans ce pays ou être assujéti à l'impôt successoral américain à votre décès. Pour plus de renseignements, consultez notre rapport intitulé [Votre propriété de vacances aux États-Unis pourrait vous coûter cher.](#)⁴

Jamie Golombek, CPA, CA, CFP, CLU, TEP est directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale à Gestion privée CIBC à Toronto.

jamie.golombek@cibc.com

Debbie Pearl-Weinberg, L.L. B., est directrice générale, Planification fiscale et successorale à Gestion privée CIBC, à Toronto.

debbie.pearl-weinberg@cibc.com

Le présent rapport de la Banque CIBC contient des renseignements qui étaient jugés exacts au moment de la parution. La Banque CIBC, ses filiales et ses sociétés affiliées ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions. Le présent document a pour but de fournir des renseignements généraux et ne doit pas être interprété comme donnant des conseils précis en matière de fiscalité, de prêt ou de droit. La prise en compte des circonstances particulières et de l'actualité est essentielle à une saine planification. Tout investisseur qui souhaite utiliser les renseignements contenus dans le présent document devrait d'abord consulter son spécialiste en services financiers, son fiscaliste et son conseiller juridique.

Le logo CIBC est une marque de commerce de la Banque CIBC.

⁴ Le rapport intitulé « Votre propriété de vacances aux États-Unis pourrait vous coûter cher » est accessible en ligne à l'adresse suivante : cibc.com/content/dam/personal_banking/advice_centre/tax-savings/us-vacation-property-fr.pdf.