

# Acquisition d'une propriété locative neuve ou usagée

## Général

### Q : Quel genre de dépenses peut-on déduire à l'encontre des revenus de location?

**R :** Les dépenses déductibles sont : taxes foncières, intérêts sur hypothèque, assurances sur la propriété locative, entretien, chauffage, électricité et eau, salaires versés au concierge, employés d'entretien et toute autre personne impliquée dans les opérations ou la supervision de la propriété, frais comptables, frais légaux (si liés à l'achat de la propriété, ils doivent être capitalisés), certains frais de déplacements, et frais communs.

Ces dépenses peuvent être déduites en entier si la propriété est utilisée exclusivement pour fins commerciales ou locatives.

Advenant le cas où ces dépenses de location excéderaient les revenus locatifs au cours d'une année d'imposition, la perte locative résultante peut être déduite de tout revenu du contribuable canadien. Cependant, le ministère des finances du Canada a annoncé récemment qu'il y aurait bientôt de nouvelles règles pour restreindre les pertes dans certaines situations.

### Q : Le coût de la propriété et des améliorations peuvent-ils être déduits à l'encontre des revenus?

**R :** Pour fins d'impôts canadiens, les coûts d'une propriété et de ses meubles peuvent être amortis (4 % et 20 % dégressif respectivement) si la propriété est détenue dans le but de gagner un revenu. Pour l'année d'acquisition, seule la moitié de l'amortissement est déductible.

location, mais augmentent le coût en capital du bien permettant de réclamer une dépense d'amortissement plus importante.

L'amortissement ainsi réclaté réduit le revenu net de location de l'année. Aucun amortissement ne peut être réclaté, toutefois, afin de créer une perte locative au cours d'une année d'imposition.

### Q : Quelles sont les conséquences fiscales lors de la vente?

**R :** Si la valeur de la propriété s'est accrue depuis l'achat, un gain en capital résultera de la disposition. À cet égard, toute amélioration apportée à la propriété contribue à augmenter le coût du bien, réduisant ainsi le gain en capital éventuel. Il importe donc de conserver les factures liées à ces améliorations.

D'où une imposition du gain à un maximum d'environ 25%.

Si le propriétaire a choisi de réclamer de l'amortissement sur sa propriété à un moment quelconque durant la détention, il faudra évaluer l'impôt sur une éventuelle récupération d'amortissement lors de la vente. De même, si le prix de vente est inférieur au solde non amorti du coût de la propriété, l'investisseur réalisera une perte terminale, déductible contre tout revenu.

## Taxes à la consommation

### Q : Puis-je m'exempter de la taxe sur les produits et services et taxe de vente du Québec ?

**R :** Lors de l'achat d'un immeuble neuf, la TPS de 7 % et la TVQ de 7,5 % s'appliquent. Cependant l'acheteur peut être totalement exempté des taxes de ventes à l'achat, ce peu importe son statut de résidence, si l'immeuble a une vocation locative ou commerciale et n'est utilisé par le propriétaire à des fins personnelles moins de 10 % du temps

pendant l'année (soit un maximum de 36 jours ou 9 jours si propriétaire d'un quart de propriété).

D'autre part, l'acheteur doit s'enregistrer auprès du gouvernement pour les fins d'administration de TPS et de TVQ **avant** l'achat de la propriété, qu'elle soit neuve ou usagée.

### Q : La TPS et la TVQ sont-elles applicables sur les revenus et les dépenses de location?

**R :** La TPS et la TVQ doivent être perçues sur les revenus de location; votre agent de location se charge de percevoir ces taxes auprès des locataires et vous les remet afin que vous en fassiez remise aux autorités fiscales pour chaque période de réclamation de TPS et TVQ (annuellement ou

trimestriellement) à l'aide du formulaire prescrit envoyé par le gouvernement suite à votre enregistrement. Pour la même période de réclamation, il vous est possible de demander un remboursement de la TPS et TVQ payée sur les dépenses taxables relatives à l'activité de location.

### Q : Quelles sont les considérations fiscales lors de l'acquisition d'un immeuble usagé

Si le vendeur utilisait l'immeuble à des fins personnelles, la vente sera exonérée de taxe de vente pour l'acquéreur. Si l'immeuble était utilisé par le vendeur à des fins locatives ou commerciales, la vente sera taxable au même titre que si l'immeuble était neuf. Ainsi, dans la mesure où l'acquéreur décide d'utiliser l'immeuble à des fins locatives ou commerciales, il n'aura pas à déboursier le montant des taxes au moment de l'acquisition. Ce montant sera rapporté

lors de la première déclaration de taxe suivant l'acquisition et une déduction équivalente pourra être prise à ce moment (crédit de taxe) pour que l'acquisition n'engendre *aucun déboursé de taxe*. Si l'acquéreur décide d'utiliser l'immeuble à des fins personnelles pour plus de 10 %, il ne sera pas en mesure d'annuler la totalité des taxes payables à l'acquisition. Les taxes de vente seront alors payables à l'acquisition selon la proportion de l'utilisation personnelle envisagée.

*Vous songez à acquérir une propriété locative et désirez connaître les considérations fiscales d'un tel achat ?*

*Ce document propose un aperçu des principales considérations fiscales et certains conseils relativement à un tel achat.*

### Contenu

- Général
- Taxes à la consommation
- Financement
- Non-résident
- Annexes

MISE À JOUR,  
JANVIER 2005

GALLANT DUPUIS  
TREMBLAY SAUVAGEAU

6, boul. Desaulniers  
Bureau 600  
Saint-Lambert  
Québec Canada  
J 4 P 1 L 3

T. 450.465.5001  
F. 450.465.9995  
infos@gdts.ca  
www.gdts.ca

# Financement

## Q : Devrais-je financer l'achat de ma propriété ?

**R :** Aux fins des lois canadiennes, l'intérêt payé sur une hypothèque relative à une propriété détenue dans le but de gagner un revenu est totalement déductible. Le Ministère des Finances a annoncé qu'il voulait limiter les déductions de frais d'intérêts dans certaines situations. L'argent devrait donc être emprunté pour fins d'investissements plutôt que pour fins personnelles.

D'un point de vue financier, emprunter pour investir est toujours une question de performance économique. L'investisseur compare le taux d'intérêt (net d'impôt) offert sur différents véhicules financiers versus le taux d'intérêt (net d'impôt - après déduction) sur l'argent emprunté.

## Q : Si je possède une corporation qui a des surplus monétaires, devrais-je acheter ma propriété via ma corporation?

**R :** Si vous détenez une corporation qui a un surplus de liquidités, acheter la propriété par l'intermédiaire de cette corporation pourrait résulter en une économie immédiate d'impôt, c'est-à-dire l'impôt qui serait payé par l'actionnaire sur le dividende devant lui être versé par la

corporation afin de lui permettre d'acheter la propriété à titre personnel.

Si vous êtes un non-résident, vous devriez détenir la propriété directement afin de profiter du taux graduel d'imposition.

# Non-résident

## Q : Quelles sont les considérations fiscales pour les revenus de location d'immeubles canadiens versés à un non-résident ?

**R :** Votre agent de location doit retenir un montant de **25%** de vos revenus bruts de location et en faire la remise à l'*Agence du Revenu du Canada*, si vous êtes résident fiscal d'un autre pays que le Canada. Ce montant d'impôt est retenu à la source sur vos remises mensuelles de revenus de location.

Votre agent de location vous émet, en fin d'année, un formulaire NR4-B présentant vos revenus de location et le montant d'impôts déduits à la source. Ce formulaire vous permet de réclamer un crédit pour impôts payés à l'étranger dans votre pays de résidence.

## Q : Y a-t-il une autre alternative qui s'offre aux non-résidents ?

**R :** Oui. Vous pouvez choisir de produire une déclaration d'impôt canadienne en vertu de l'article 216 de la *Loi de l'impôt sur le revenu du Canada*. Votre revenu locatif est alors imposé au net, vos dépenses de location étant déductibles contre vos revenus de location. Tout impôt retenu en trop par le biais des retenues à la source vous sera remboursé suivant la production d'une déclaration de revenus canadienne faisant état de l'impôt

réel à payer (la retenue constitue alors un acompte provisionnel). Vous pouvez aussi réduire vos retenues à la source mensuelles en complétant un formulaire NR6 au **début** de chaque année d'imposition, puis une déclaration de revenus canadienne selon les délais prescrits. La retenue sera alors prélevée sur vos revenus de location nets et non bruts. (voir Annexe A)

## Q : Que dois-je faire pour me prévaloir de tous les avantages fiscaux possibles ?

**R :** Vous devez conserver tous vos reçus des dépenses relatives à l'immeuble afin de maximiser vos

déductions fiscales à la fin de l'année.

## Q : Qu'arrive-t-il lorsqu'un non-résident canadien réalise une perte locative?

**R :** Règle générale, lorsqu'un résident étranger réalise une perte locative au Canada, il peut l'imputer uniquement contre du revenu de nature passive. Néanmoins, dans certains cas, les pertes locatives peuvent être déduites contre du revenu actif.

Par exemple, le résident américain qui participe dans une activité de location admissible pourra déduire jusqu'à 25 000\$US de pertes à l'encontre de ses revenus actifs (déduction réduite pour un revenu brut ajusté supérieur à 100 000\$US).

## Q : Quelles sont les conséquences fiscales lors de la vente par un non-résident?

**R :** Lors de la vente, si le non-résident réalise un gain en capital, il sera imposable au Canada à un taux d'impôt maximal approximatif de 25%. Cependant, les autorités fiscales exigent, lors de la vente, une retenue d'impôt sur le profit réalisé (fédéral : 25%, Québec : 12%) avant d'émettre un certificat de conformité autorisant la vente (délai approximatif de 2 mois). **Il est important de nous informer dans les plus brefs délais de la vente** afin que nous préparions votre

dossier pour obtenir les certificats auprès des autorités fiscales. Un retard pourrait engendrer des pénalités.

Afin de déclarer le gain en capital réalisé, le contribuable doit produire une déclaration fiscale pour l'année de la disposition au plus tard le 30 avril de l'année suivant la disposition. Il y fait mention du gain réalisé et des impôts payés par retenue. En se prévalant des tables de taux graduées, le non-résident pourra s'attendre généralement à un remboursement d'impôt (Voir Annexe C).

## Notre société

Nous sommes chef de file depuis près de dix (10) ans dans des services de pointe, visant à accompagner l'entreprise privée et publique à tous les stades de développement, notre équipe multidisciplinaire composée de plusieurs professionnels a pour mission de vous encadrer pour favoriser votre réussite.

## Nos services

- Certification et comptabilité
- Fiscalité canadienne et taxes à la consommation
- Recherche scientifique et développement expérimental
- Fiscalité internationale
- Évaluation et financement
- Services à valeur ajoutée

**Luc Dupuis, CA, M. Fisc.**  
Tél. : (450) 465-5001, #218  
ldupuis@gdts.ca

**Pierre Sauvageau, CA**  
Tél. : (450) 465-5001, #242  
psauvageau@gdts.ca

**Chantale Couture, CGA**  
Tél. : (450) 465-5001, #206  
ccouture@gdts.ca

**Claude Gauvin, B.A.A.**  
Tél. : (450) 465-5001, #230  
cgauvin@gdts.ca

**GALLANT DUPUIS  
TREMBLAY SAUVAGEAU**

## ANNEXE A

### **RETENUE D'IMPÔT DES NON RÉSIDENTS**

---

Le revenu d'un non résident provenant d'une propriété canadienne est sujet à une retenue d'impôt de 25 % des revenus bruts. Ce montant est évidemment élevé. Cependant, il est habituellement possible de réduire cet impôt en complétant un formulaire NR6. Ce formulaire permettra, une fois signé par un agent canadien et reconnu par l'Agence du revenu du Canada (ARC), de réduire l'impôt retenu à 25 % du revenu net. Il y a un écart significatif entre 25 % du revenu brut et 25 % du revenu net, que vous préféreriez sûrement recevoir entre vos mains.

### **FORMULAIRE NR6**

---

Nous pouvons évaluer les revenus annuels et les dépenses de votre propriété selon le prix d'achat, la somme financée et le taux d'intérêt donné (Voir Annexe B).

Les informations suivantes sont aussi requises :

NOM ET ADRESSE DES PROPRIÉTAIRES	PART DE PROPRIÉTÉ	DATE DE NAISSANCE	N.A.S. * NON-RÉSIDENT
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

\* Ce numéro d'assurance social (N.A.S.) est émis par l'ARC et devrait se trouver sur toutes les correspondances qu'elle vous fait parvenir. Il est possible que vous n'avez pas encore reçu un N.A.S. si c'est la première année que vous complétez un formulaire NR6 ou une déclaration d'impôt.

Veillez noter que l'amortissement ne peut être utilisé sur le formulaire NR6. De plus, il doit être complété annuellement afin de se prévaloir de la réduction de la retenue d'impôt de non résident. Si votre NR6 a été approuvé pour l'année précédente, vous devrez en compléter une nouvelle pour l'année à venir. Il est très important que le NR6 soit complété à l'avance pour la nouvelle année pour s'assurer qu'il n'y aura aucun impôt retenu pour l'année entière. Aussitôt que vous recevez les formulaires, vous devez les signer et les faire parvenir à votre agent canadien dans les plus brefs délais.

### **NOMINATION D'UN AGENT CANADIEN**

---

Veillez noter que vous pouvez nommer n'importe quel résident canadien (incluant une corporation) comme agent canadien. Pour rendre service aux propriétaires, votre agent de location peut servir comme agent canadien.

**Revenus et dépenses de location estimés  
pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2005**

---

**ANNEXE B**

Numéro d'unité et Nom de la propriété	_____	
Revenus bruts de location	_____	
Autres revenus	_____	
Total des revenus pour la période		_____
Intérêts sur hypothèque	_____	
Assurance	_____	
Taxes foncières	_____	
Frais communs	_____	
Frais d'association	_____	
Frais comptables et légaux	_____	
Téléphone	_____	
Câble	_____	
Électricité	_____	
Entretien et réparations	_____	
Fournitures	_____	
Divers	_____	
Total des dépenses pour la période		_____
Revenu (perte) net (te) estimé(e) pour la période		=====

## Effets estimés de la vente d'une propriété par un non-résident\*

### ANNEXE C

Vente au courant de l'année 2004, Déclaration d'impôt produite en février 2005	Calcul pour fins de retenues	Calcul pour fins d'impôts réels	
Prix de vente	177 000 \$	177 000 \$	
<b>Moins : Frais reliés à la vente:</b>			
➤ Frais de l'agent	- \$	8 512 \$	
➤ Frais de notaire	- \$	750 \$	
➤ Frais de comptable	- \$	800 \$	
➤ Frais d'enregistrement	- \$	174 \$	
Produit de disposition net	177 000 \$	166 764 \$	
Prix d'achat	132 000 \$	132 000 \$	
<b>Plus : Frais reliés à l'achat:</b>			
➤ Frais de notaire	1 127 \$	1 127 \$	
➤ Droits de mutation	988 \$	988 \$	
Coût d'acquisition	134 115 \$	134 115 \$	
<b>Profit brut</b>	<b><u>42 885 \$</u></b>		
<b>Gain en capital</b>		<b>32 649 \$</b>	
<b>Exemption (1/2)</b>		<b><u>(16 325 \$)</u></b>	
<b>Revenu imposable total</b>		<b><u>16 325 \$</u></b>	<b>Remboursement</b>
Impôt fédéral	(25%) 10 721 \$	2 181 \$	8 540 \$
Impôt provincial	(12%) 5 146 \$	2 612 \$	2 534 \$
	<b><u>15 867 \$</u></b>	<b><u>4 793 \$</u></b>	<b><u>10 955 \$</u></b>

\* Les taux de taxes utilisés dans cette simulation sont les taux en vigueur pour l'année 2004.

## Nos honoraires

Nos honoraires pour préparer et compléter les déclarations de revenus de 2005, pour les particuliers, sont les suivants :

	Avec chiffrier <b>CDN \$</b>	Sans chiffrier <b>CDN \$</b>
<b>OUVERTURE DE DOSSIER</b>		
• Honoraires d'ouverture de dossier pour la première année (i.e., divers conseils fiscaux, obtention d'information et documents, communication avec les notaires, l'institution financière, votre comptable, etc.)	300 \$	300 \$
• Enregistrement aux taxes de vente (si nécessaire)	250 \$	250 \$
<b>TOTAL</b>	<b><u>550 \$</u></b>	<b><u>550 \$</u></b>

### FRAIS ANNUELS

• Déclaration de revenu canadienne selon l'article 216 (Non-résident)	300 \$	450 \$
• Déclaration annuelle de TPS/TVQ	175 \$	225 \$
• Formulaire NR6	150 \$	150 \$
• Déboursés (frais de poste, interurbain, etc.)	50 \$	50 \$
• Suivi du dossier (correspondance, téléphonique ou courriels, demandes d'informations par vous ou les ministères) <sup>1</sup>	-	-
<b>TOTAL</b>	<b><u>675 \$</u></b>	<b><u>875 \$</u></b>

Si la propriété de location est achetée par une personne morale, comme une société de personne, une société par actions ou une fiducie, nous pouvons fournir une soumission pour nos honoraires, selon vos besoins spécifiques dans la production d'une déclaration de revenus canadienne ou américaine.

Ces honoraires vous seront facturés pour la préparation de la déclaration de revenus pour une propriété avec un ou deux propriétaires. Pour chaque propriété additionnelle, des frais de 125 \$ seront ajoutés pour compléter toutes les déclarations. Pour chaque propriétaire additionnel, 75 \$ seront ajoutés pour compléter la déclaration d'impôt. Pour chaque enregistrement additionnel en numéro de taxes de vente, des frais de 75 \$ seront ajoutés, à partir du 2<sup>e</sup> propriétaire.

Dans tous les cas, les honoraires cités seront respectés à condition que le propriétaire nous fournisse l'information requise telle que stipulée par le cabinet GALLANT DUPUIS TREMBLAY SAUVAGEAU S.E.N.C.R.L. Des coûts additionnels pourront être ajoutés aux taux standard de GALLANT DUPUIS TREMBLAY SAUVAGEAU S.E.N.C.R.L. si certaines informations sont manquantes.

Ces honoraires n'incluent pas les demandes de suivi du dossier au cour de l'année, par vous ou les ministères, et le temps passé sera facturé à part selon nos tarifs horaires en vigueur.

<sup>1</sup> Facturé en sus, selon le temps passé au dossier.

ANNEXE D

**Cher propriétaire non-résident,**

Nous désirons vérifier que les termes de notre entente sont compris à l'effet que nous serons les préparateurs de votre formulaire NR6, de votre déclaration de revenu en vertu de l'article 216 de la Loi de l'impôt sur le revenu du Canada et de vos déclarations de TPS/TVQ pour l'année fiscale 2005.

Il est entendu et accepté que vous nous fournirez toute la documentation nécessaire afin de compléter vos déclarations d'impôt et de taxes de vente. Nous allons compléter vos déclarations à partir des documents fournis. Nous ne ferons aucune vérification ni révision afin de vérifier l'exactitude de l'information reçue. Cela demeure votre responsabilité de nous fournir la documentation exacte et complète afin que nous puissions compléter vos déclarations.

Nous serons disponibles pour fournir de l'information additionnelle concernant vos déclarations dans le cas où les autorités fiscales en feraient la demande.

Nous désirons mettre l'emphase que cette entente n'inclut pas la vérification des documents transmis.

Nos honoraires professionnels seront tels que décrits à l'annexe D et seront exigibles lorsque les services seront rendus. Des intérêts de l'ordre de 2 % par mois (24 % par année) seront chargés pour tous les comptes en souffrance.

Les termes mentionnés susmentionnés de notre entente à titre de préparateur de vos déclarations fiscales sont en vigueur jusqu'à l'avis contraire.

Sincères salutations,

\_\_\_\_\_  
Luc Dupuis, CA, M. Fisc.

\_\_\_\_\_  
Pierre Sauvageau, CA

Je suis en accord avec les termes de notre entente tel que décrit dans cette lettre et je vous autorise à préparer mes déclarations d'impôt et de TPS/TVQ.

\_\_\_\_\_  
Nom

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
Nom

\_\_\_\_\_  
Date

6, boul. Desaulniers  
Bureau 600  
Saint-Lambert  
Québec Canada  
J 4 P 1 L 3

T.450.465.5001  
F.450.465.9995  
info@gdts.ca  
www.gdts.ca