

Laji. Lajoie des Finances inc.

Résidence secondaire à vendre



Patrick et Nadine

Avec la saison estivale qui approche et le nombre grandissant de baby boomers qui débutent leur retraite, le mot résidence secondaire ou chalet est à la mode. Avec le marché chaud de l'immobilier au Québec, plusieurs transactions ont lieu en raison de l'acquisition d'un chalet. Pour qu'il y ait achat, il doit nécessairement y avoir une vente. Ce qui m'amène au sujet du présent article.

J'ai mis la main sur un article intéressant traitant de ce sujet et écrit par Yves Chartrand, fiscaliste et chroniqueur qui sait rendre les règles fiscales attrayantes. Il existe une exemption d'impôt sur le gain en capital lors de la vente de la résidence principale. En d'autres mots, lors de la vente de votre maison, non seulement la facture d'impôt sera réduite à néant en raison de cette exemption, mais une particularité de la formule vous permettra également de réduire l'impôt sur une vente subséquente du chalet car le choix de la résidence est permis.

Il est intéressant de se pencher sur le calcul de cette exemption, car elle permet une réduction d'impôt non négligeable si planifiée avec soin. Voici la formule :
 Montant de l'exemption = Gain en capital X (1 + nombre d'années après 1971 où il désigne la résidence comme résidence principale / nombre d'année après

1971 où il a été propriétaire)

Cette formule présume que le gain a été réalisé de façon uniforme au cours de la période de détention. Vous avez sans doute remarqué que le numérateur prévoit l'ajout d'une année. L'ajout du +1 a été instauré afin de préserver l'exemption dans l'année où un particulier vend sa résidence et en achète une autre. Cependant, si une personne est propriétaire à la fois d'un chalet et d'une résidence, dans le but d'optimiser la formule d'exemption, il lui sera fortement recommandé de soustraire une année sur un des biens et l'appliquer sur l'autre immeuble. Ainsi, en raison du + 1 de la formule, le propriétaire aura récupéré la totalité de l'exemption du gain en capital de l'une de ses résidences et aura appliqué l'année en cause lors de la vente de la seconde résidence.

Prenons un exemple concret afin de faciliter la compréhension de cette règle. Supposons que Jean est sur le point de vendre sa résidence principale, que le gain en capital est de 100 000 \$, qu'il l'a occupée pendant 15 ans et qu'il détient également un chalet depuis 2 ans. Au moment de déclarer la vente de sa résidence, il fera le choix d'inclure seulement 14 ans au numérateur de la formule de l'exemption. Ainsi, le montant d'exoné-

ration sera le suivant : $100\ 000\ \$ \times ((1+14)/15) = 100\ 000\ \$$. Jean aura ainsi droit à 100 % de l'exonération de son gain et pourra ainsi conserver 1 année d'exonération lors de la vente du chalet. Supposons que Jean vend le chalet l'année suivante et que le gain en capital soit de 20 000 \$. Il aura ainsi droit à une exonération de gain en capital de 13 333 \$ sur le chalet, soit $20\ 000\ \$ \times ((1+1)/3)$. Sans cette planification, Jean aurait eu à déclarer la totalité du gain dans ses impôts, au lieu du tiers.

Si vous connaissez des gens qui songent à vendre une de leurs résidences cette année, n'hésitez pas à leur transmettre la présente lettre et à leur recommander de visiter un comptable expérimenté lors de leurs prochaines déclarations de revenus. Cette visite pourrait leur rapporter gros !

Vous connaissez un proche ou un ami qui pourrait bénéficier de ces conseils ?

Communiquez avec nous et il nous fera plaisir de leur faire parvenir cette publication trimestrielle.

Questions ou commentaires ?
Tél: (514) 892-4433

nlajoie@peakgroup.com