AIDE-MÉMOIRE POUR LES REVENUS DE LOCATION

Revenus

- Sommes reçues en argent, par chèque _____ $ X _____ (mois) _____ $ X _____ (mois) _____ $
- En nature (biens ou marchandises au lieu d'argent) _____ $
- Échange de service (diminution du loyer en échange de services, tel que conciergerie, déneigement, entretien général) _____ $
- Ristourne de l'institution financière (ex. Caisse Populaire) pour le prêt hypothécaire de l'immeuble à revenus _____ $
- Frais chargés pour l'annulation d'un bail _____ $

Dépenses déductibles

- **PUBLICITÉ** (frais de publicité en vue de trouver des locataires, les frais de publicité pour la vente d'un immeuble ne sont pas des dépenses courantes).
- **ASSURANCES** (primes payées pour assurer votre bien de location).
- **INTÉRÊTS** (les intérêts sur l'argent que vous empruntez pour acheter ou améliorer votre immeuble à revenus).
- **ENTRETIEN ET RÉPARATION** (le coût de la main-d'œuvre et des matériaux pour les travaux d'entretien et de réparation).
- **FRAIS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION** (sommes payées à une personne ou à une entreprise pour gérer l'immeuble à revenus, frais d'un agent de perception des loyers).
- **DÉPENSES RELATIVES AUX VÉHICULES À MOTEUR** (frais raisonnables pour les frais de véhicule à moteur, des règles s'appliquent si vous possédez **un** immeuble ou **deux** immeubles et plus).
- **FRAIS DE BUREAU** (articles de papeterie que vous utilisez pour votre activité de location, frais de poste).
- **FRAIS COMPTABLES, JURIDIQUES ET AUTRES HONORAIRES PROFESSIONNELS (**coût des frais juridiques obtenus afin de préparer un acte de bail ou de percevoir des loyers impayés, frais pour la tenue de livre et la préparation de l'état des résultats, frais d'enquête de crédit, frais d'association de propriétaires reconnus. Les honoraires pour l'achat de l'immeuble ne sont pas une dépense courante.)
- **IMPÔTS FONCIERS** (taxes foncières municipales, scolaires, taxe d'eau qui est établie par votre municipalité ou territoire).
- **SALAIRES, TRAITEMENTS ET AVANTAGES** (salaires et avantages sociaux pour payer un concierge, un préposé à l'entretien ou à la surveillance).
- **FRAIS DE VOYAGE** (frais de voyage pour percevoir les loyers, superviser les travaux de réparation, administrer les biens locatifs, des règles s'appliquent si vous possédez **un** immeuble ou **deux** immeubles et plus. L'hébergement et les frais de repas sont considérés comme étant des dépenses personnelles.)
- **SERVICES PUBLICS** (le coût de l'électricité, le chauffage, l'eau et la câblodistribution lorsque votre entente de location précise que vous devez offrir ces services à vos locataires).
- **AUTRES DÉPENSES** (dépenses admissibles à titre d'exemple seulement : coût de l'aménagement paysager(si l'immeuble est loué à plus de 50%), frais de copropriété (condominiums).
- **DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT** (la déduction pour amortissement est un choix facultatif que vous prenez chaque année, toutefois le montant de la déduction est en fonction du coût de l'immeuble et peut servir à réduire le revenu net (revenu après les dépenses courantes) et, par conséquent, vous ne pouvez pas déduire de l'amortissement pour créer une perte ou augmenter une perte.)

Dépenses non déductibles

- **DROITS DE MUTATION** (taxe de bienvenue, à inclure dans le coût de l'immeuble).
- **DÉPENSES EN CAPITAL** (dépenses engagées dans le but de faire l'acquisition d'un bien, de faire un ajout à un bien ou d'y apporter une amélioration, ces dépenses doivent être ajoutées au coût de l'immeuble, voir les précisions plus loin dans ce texte).
- **PARTIE PERSONNELLE DES DÉPENSES** (partie des dépenses qui se rapportent à votre usage personnel, voir les précisions plus loin dans ce texte).
- **FRAIS RELIÉS À L'ACHAT OU À LA VENTE DE L'IMMEUBLE** (les honoraires et frais à l'achat doivent être inclus dans le coût de l'immeuble. Les frais à la vente de l'immeuble (ex. : frais de courtage de l'agent immobilier) doivent être pris en considération pour déterminer le gain ou la perte en capital et ne constituent pas une dépense courante.
- **PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES** (la partie des paiements qui se rapporte au remboursement du capital de l'hypothèque ou d'un autre prêt consenti sur un bien de location).
- **MEUBLES, ÉLECTROMÉNAGERS** (si vous fournissez des meubles à votre locataire, le coût d'achat de ces meubles doit être capitalisé et vous pouvez demander une dépense d'amortissement).
- **VALEUR DE VOTRE TRAVAIL** (vous ne pouvez pas déduire la valeur de votre travail ni de vos services).

© Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord écrit de Services Comptables Jova

Ce que vous devriez savoir concernant les dépenses courantes et en capital

Généralement, vous pouvez déduire toutes les dépenses raisonnables que vous faites pour gagner un revenu de location. Les dépenses de location sont regroupées en deux catégories, soit les dépenses courantes, soit les dépenses en capital

Les **dépenses courantes** sont des dépenses que vous devez faire régulièrement et qui procurent un avantage à court terme. C'est le cas des réparations que vous faites pour garder votre bien de location dans l'état où il était quand vous l'avez acheté. Vous pouvez déduire ces dépenses de vos revenus de location bruts dans l'année où vous les avez faites.

Les **dépenses en capital,** quant à elles, apportent des avantages qui durent plusieurs années. Elles comprennent, entre autres, les dépenses que vous faites pour acheter un bien ou encore pour l'améliorer. Généralement, vous ne pouvez pas déduire la totalité de ces dépenses dans l'année où vous les avez faites. Il vous est cependant permis de déduire ces dépenses sur une période de plusieurs années au moyen de la déduction pour amortissement (DPA). Voici des exemples de dépenses en capital : l'achat de l'immeuble, les frais juridiques liés à l'achat de l'immeuble, le coût des meubles que vous fournissez à votre locataire.

Déterminer la catégorie d'une dépense n'est pas une mince affaire. Lorsqu'un contribuable apporte à son comptable une multitude de factures sans donner d'explications sur la nature des travaux, il est fort probable que certaines règles fiscales ne soient pas respectées et occasionnent des conséquences fâcheuses lors d'une vérification. Vous êtes la meilleure personne pour préparer votre dossier fiscal. Avec les judicieux conseils de votre comptable et votre rigueur de fournir de bons documents à celui-ci, vous mettez toutes les chances de votre côté pour éviter les erreurs et faire face à une éventuelle **vérification fiscale**.

Les postes de dépenses les plus élevés sont les intérêts hypothécaires et les dépenses d'entretien et de réparations, ce dernier, étant l'un des plus vérifiés, ouvre la porte à plusieurs interprétations techniques. C'est pour cette raison que nous nous y attarderons plus en détail.

LES RÉNOVATIONS MAJEURES, EST-CE DES DÉPENSES COURANTES OU EN CAPITAL?

Les rénovations et les dépenses importantes que vous faites en vue de prolonger la durée d'utilisation de votre bien ou de l'améliorer au-delà de son état initial sont habituellement des dépenses en capital. Cependant, l'augmentation de la valeur marchande du bien une fois que vous avez fait la dépense **n'est pas un des facteurs importants à considérer** pour déterminer si une dépense est une dépense courante ou une dépense en capital. Vous devez plutôt répondre aux questions indiquées dans le tableau suivant.

CRITÈRES	DÉPENSES EN CAPITAL	DÉPENSES COURANTES
La dépense procure-t-elle un avantage durable?	Une dépense en capital procure généralement un avantage de longue durée. Par exemple, vous faites une dépense en capital si vous remplacez le revêtement de bois sur un immeuble par un revêtement de vinyle.	Une dépense courante est habituellement à refaire après une période plus ou moins courte. Par exemple, les frais que vous engagez pour faire repeindre le revêtement de bois d'un immeuble.
La dépense vise-t-elle l'entretien ou l'amélioration de votre bien?	Une dépense qui améliore un bien au-delà de son état initial est probablement une dépense en capital. Si vous remplacez des marches de bois par des marches de ciment, vous faites une dépense en capital.	Une dépense que vous faites en vue de remettre un bien dans son état initial est normalement une dépense courante. Par exemple, les dépenses que vous faites pour renforcer des marches de bois sont des dépenses courantes.
La dépense s'applique-t-elle à une partie d'un bien ou à un bien distinct?	Si le bien remplacé est en soi un bien distinct, il s'agira d'une dépense en capital. Par exemple, l'achat d'un réfrigérateur que vous utilisez dans vos activités de location est une dépense en capital, puisque le réfrigérateur est un bien distinct qui ne fait pas partie de l'immeuble.	Une dépense faite pour réparer un bien en remplaçant une de ses parties est habituellement considérée comme une dépense courante. Par exemple, l'installation électrique d'un immeuble est considérée comme faisant partie de l'immeuble. Les dépenses faites pour la remplacer sont habituellement considérées comme des dépenses courantes, si elles n'améliorent pas le bien au-delà de son état original.
Quelle est la valeur de la dépense? (Répondez à cette question seulement si les autres questions ne vous permettent pas de déterminer le genre de dépense.)	Comparez le montant de la dépense à la valeur du bien visé. Généralement, s'il est considérable par rapport à la valeur du bien, il s'agit d'une dépense en capital.	Cette question n'est pas nécessairement un facteur déterminant. Si vous dépensez d'un seul coup une somme importante pour des travaux d'entretien et de réparation que vous n'avez pas faits lorsqu'ils étaient nécessaires, vous devez déduire ces dépenses d'entretien à titre de dépenses courantes.

Nous avons volontairement surligné en rouge, les points importants à retenir. À titre d'exemple et à tort, le simple fait que le montant des frais soit élevé constituerait une dépense en capital, FAUX. Si vous avez négligé de remplacer vos fenêtres en aluminium au cours des dernières années et que vous avez pris la décision de les remplacer par des fenêtres en aluminium, vous aurez une **dépense courante** élevée. Un autre exemple : un propriétaire a engagé des frais de 25,000 $ pour la stabilisation et le redressement du solage, les réparations ont été faites pour remettre le bien dans son état initial. Par contre, il ne faudrait pas être surpris que les autorités fiscales vous interrogent lorsque le poste de dépenses est exceptionnellement élevé et vous demandent de fournir l'ensemble des pièces justificatives de l'année courante et même à l'occasion les pièces justificatives des années antérieures.

© Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord écrit de Services Comptables Jova

LES RÉNOVATIONS MAJEURES, EST-CE DES DÉPENSES COURANTES OU EN CAPITAL?

Question : *Mon frère et moi, nous sommes propriétaires d'un vieil immeuble à appartements que nous louons depuis plusieurs années. Cette année, nous avons fait réparer le toit et les murs extérieurs. Sur le toit, nous avons fait poser du goudron et de nouveaux bardeaux à plusieurs endroits où il y avait des fuites. Les murs extérieurs ont été refaits avec les briques qui avaient servi à la construction de l'immeuble. Pouvons-nous déduire ces dépenses dans le calcul de notre revenu de location pour l'année?*

Réponse : Oui, les réparations ont simplement rétabli l'état initial de l'immeuble. Ce sont donc des dépenses courantes et non des dépenses en capital.

DÉPENSES EN CAPITAL - CAS PARTICULIERS

TRANSFORMATION POUR ADAPTER UN BÂTIMENT AUX BESOINS DES PERSONNES HANDICAPÉES (DÉPENSES COURANTES)

Vous pouvez rénover un bien de location, pour l'adapter aux besoins des personnes handicapées. Bien que ces transformations aient une vocation durable, elles sont considérées comme une dépense courante. Les dépenses admissibles sont : l'installation de portes électriques activées manuellement, l'installation de rampes intérieures et extérieures, les modifications à une salle de bain, à un ascenseur ou à une porte pour faciliter l'utilisation par une personne en fauteuil roulant, ou autres.

TRAVAUX LIÉS À L'ACHAT D'UN VIEUX BÂTIMENT

Lorsque vous achetez un vieil immeuble que vous devez réparer ou rénover avant de pouvoir le louer, le coût de ces travaux est une dépense en capital, même si, dans d'autres circonstances, ce coût serait considéré comme une dépense courante. Exemple : vous achetez un immeuble avec un logement vacant et vous décidez de le rénover afin d'obtenir un loyer plus élevé, les dépenses reliées à cette rénovation sont des dépenses en capital et, par conséquent, cette dépense augmentera le coût de l'immeuble.

TRAVAUX LIÉS À LA VENTE D'UN BIEN

Les réparations que vous faites pour la vente d'un bien, ou comme condition de cette vente sont des dépenses en capital. Toutefois, il s'agit de dépenses courantes si les réparations devaient être faites de toute façon et si vous avez décidé de vendre le bien pendant ou après les réparations. Deux exemples pour mieux comprendre : vous comptez vendre votre immeuble et vous décidez de changer le revêtement extérieur en aluminium, car il est défraichi avec le temps, ce qui donnera une meilleure valeur de revente. Dans cet exemple, c'est une dépense en capital. Deuxième exemple, vous vendez votre immeuble à la condition de changer la toiture qui coule. Puisque ces réparations devaient être faites, elles sont considérées comme une dépense courante.

PARTIE PERSONNELLE

Lorsque vous louez une partie de l'immeuble dans lequel vous habitez, vous pouvez déduire seulement les dépenses qui se rapportent à l'espace loué. Répartissez les dépenses que vous avez faites pour l'ensemble de l'immeuble entre les dépenses pour la partie louée et les dépenses pour l'utilisation personnelle de l'immeuble. Vous pouvez utiliser la superficie louée ou le nombre de pièces louées dans l'immeuble pour répartir vos dépenses, pourvu que la répartition soit raisonnable.

Une **des erreurs fréquentes** est l'application systématique de la partie personnelle des dépenses d'entretien et de réparation et voici la raison : Jean est propriétaire d'un triplex et celui-ci occupe personnellement 35 %. Il arrive un matin d'avril chez son comptable et confie à celui-ci la fameuse enveloppe brune remplie de factures froissées en mentionnant que ce sont l'ensemble des factures qu'il avait ramassées cette année. Il avait fait le tour de ses tiroirs, du coffre à gants de la voiture sans oublier le tiroir de la cuisine réservé spécifiquement pour la réception du courrier (tout le monde a son petit tiroir). **Du folklore me direz-vous?** Non pas vraiment…

Résultat : Le **comptable audacieux** déduira l'ensemble des factures d'entretien et de réparation sans se soucier de valider si la dépense a été engagée pour un logement en particulier (déductible à 100 %), une dépense générale (déductible/personnelle) ou tout simplement une dépense personnelle (non déductible). Le **comptable conservateur** appliquera automatiquement la partie personnelle à l'ensemble des factures, ce qui n'est guère mieux. De plus, nos comptables n'ont pas appliqué les règles pour les dépenses en capital ou les dépenses courantes. ***« Nous n'avons jamais eu de problèmes, on a marché tout le temps comme cela »*** mais, lorsque le fisc frappe à votre porte, ce sera une autre paire de manches.

Voici la bonne façon, la préparation de vos documents est un élément important à cette étape. Votre comptable ne lit pas dans une boule de cristal :

- Identifier les factures des travaux majeurs considérés comme des dépenses en capital. Si vous n'êtes pas certain, mettez-les de côté pour un examen plus approfondi avec votre comptable.
- Identifier les factures d'entretien et réparations qui ont été effectuées **uniquement** dans les appartements, ces factures sont déductibles à 100 %.
- Identifier les factures qui ont servi à l'entretien et/ou la réparation générale de l'immeuble (exemple : contrat de déneigement du stationnement commun).
- Identifier les factures d'entretien qui ont servi uniquement au bénéfice du propriétaire. Exemple : robinet pour la salle de bain du propriétaire. Puisque ces factures ne sont pas déductibles d'impôt, il est inutile de les apporter à votre comptable. Nous savons qu'il pourrait être tentant de déduire ces factures mais, lors d'une vérification fiscale, vous avez la responsabilité de fournir les explications nécessaires au fisc, car ceux-ci ont le mandat de faire respecter les lois en matière d'impôt.

© Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord écrit de Services Comptables Jova

Les dépenses courantes en détail

Une revue détaillée des principaux postes de dépenses courantes que vous pouvez déduire, cette section se veut un complément de l'aide-mémoire ci-dessus :

- **PUBLICITÉ,** les frais de publicité pour trouver un locataire. À titre d'exemple : annonce dans le journal local, enseigne « À LOUER », frais pour une annonce dans un site de vente sur internet (LES PACS, ANNONCES 123, ou autres). Les frais de publicité dans le but de vendre l'immeuble à revenu ne sont pas des dépenses courantes et doivent être inclus dans le calcul du gain en capital lors de la vente.

- **ASSURANCES,** vous pouvez déduire les primes payées dans l'année courante pour assurer votre bien de location. Toutefois, lorsque votre police prévoit une assurance pour plus d'une année, ne déduisez que la partie des primes qui vise l'année courante. Déduisez le reste des primes dans la ou les années auxquelles elles se rapportent. Si vous habitez une partie personnelle de l'immeuble, vous devez considérer la prime de l'immeuble seulement et ne pas considérer les primes supplémentaires d'un bien personnel (bateau, remorque, moto marine, résidence secondaire).

- **INTÉRÊTS,** vous pouvez déduire les intérêts du prêt hypothécaire, le remboursement du capital n'est pas déductible. Vous pouvez déduire les frais payés pour réduire le taux d'intérêt sur le solde d'une créance ou d'un prêt hypothécaire. Vous pouvez déduire les pénalités ou surcharges que vous impose votre établissement financier lors d'un remboursement anticipé du prêt ou de la créance, ces frais doivent être répartis sur la période restante du prêt.

  Certains frais pour obtenir un prêt hypothécaire doivent être réparties sur une période de cinq (5) ans tel que : frais liés à la demande, à l'évaluation et à l'assurance d'une hypothèque, les frais de garantie, les frais de courtage et les honoraires de démarcheur.

  MISE EN GARDE, vous pouvez refinancer votre bien de location pour obtenir des fonds pour une autre raison que pour acheter votre bien de location ou pour y faire des améliorations. Si vous utilisez ces fonds pour une entreprise ou à des fins d'investissement, vous pouvez peut-être déduire les frais d'intérêts à titre de frais financiers et non dans l'état des résultats de votre revenu de location. **Toutefois, si vous utilisez les fonds à des fins personnelles, vous ne pouvez pas déduire les frais d'intérêts.**

  MARGE DE CRÉDIT PERSONNELLE, si vous utilisez une marge de crédit pour financer les travaux de votre immeuble à revenu, vous pouvez déduire ces intérêts. Toutefois, si vous utilisez cette marge pour des achats personnels et votre immeuble, les intérêts ne seront pas déductibles.

- **ENTRETIEN ET RÉPARATION,** les frais d'entretien et de réparation visant à ramener l'immeuble à sa valeur normale. Par exemple, si vous avez engagé des dépenses pour remplacer toutes les fenêtres de votre immeuble ou pour remettre complètement en état les balcons, le toit ou la tuyauterie, vous pourrez déduire ces dépenses à condition qu'elles aient eu pour effet de ramener l'immeuble à sa valeur normale. Si vous avez effectué vous-même les réparations, vous pourrez déduire le coût du matériel, mais non la valeur de votre travail. Veuillez consulter la section des dépenses en capital. Les dépenses personnelles liées à la résidence personnelle ou secondaire du propriétaire ne sont pas déductibles, veuillez consulter la section « PARTIE PERSONNELLE ».

- **FRAIS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION,** vous pouvez déduire les sommes payées à une personne ou à une entreprise pour gérer votre propriété. Vous pouvez aussi déduire les sommes payées à des agents chargés de percevoir des loyers ou de trouver de nouveaux locataires. Les frais de gestion d'un compte bancaire qui est destiné uniquement aux transactions de l'immeuble à revenus peuvent être déduits. Les frais d'un agent immobilier font partie du calcul du gain en capital lors de la vente de l'immeuble.

- **DÉPENSES RELATIVES AUX VÉHICULES À MOTEUR,** si vous tirez des revenus **d'un seul bien locatif** situé dans la région où vous habitez, vous pouvez déduire une somme raisonnable pour les frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur. Pour ce faire, vous devez avoir utilisé le véhicule pour transporter des outils ou des matériaux en vue d'effectuer vous-même, en totalité ou en partie, des travaux d'entretien ou de réparation. Si cette condition n'est pas remplie, ces frais sont considérés comme des dépenses personnelles et ne sont pas déductibles.

  Si vous tirez des revenus **d'au moins deux biens locatifs**, peu importe qu'ils soient situés dans la région où vous habitez ou non, vous pouvez déduire une somme raisonnable pour les frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur. Pour cela, vous devez avoir utilisé le véhicule pour percevoir des loyers, superviser des travaux de réparation ou, de façon générale, veiller à la gestion de vos biens locatifs.

- **SALAIRES, TRAITEMENT ET AVANTAGES,** vous pouvez déduire les sommes payées ou à payer aux concierges, aux préposés à l'entretien et aux autres employés chargés de l'exploitation ou de la surveillance de votre bien de location. Vous ne pouvez pas déduire la valeur attribuée aux services que vous accomplissez vous-même. Si vous avez réduit un loyer en échange de services de votre locataire, vous devez inclure à vos revenus de location la juste valeur de ces services et vous pouvez déduire la portion sous cette rubrique la valeur des services qui sont reliés à l'immeuble à revenu.

  Exemple : Jean (propriétaire) a consenti à Michel une réduction de son loyer en échange de l'entretien extérieur de l'immeuble à revenus et à la résidence principale de Jean qui habite dans le quartier. La charge de travail est évaluée à 75 % pour l'immeuble à revenu et 25 % pour la résidence personnelle de Jean. Michel reçoit une réduction de 600 $ par année (50$/mois), Jean devra inclure dans ses revenus de location 600 $ et il pourra déduire sous cette rubrique la somme de 450 $, soit 600 $ moins la partie personnelle de 25 % de sa résidence principale.

© Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord écrit de Services Comptables Jova

Déduction pour amortissement

Qu’est-ce que la déduction pour amortissement (DPA)?

Vous avez peut-être acquis des biens amortissables comme un immeuble, du mobilier ou de l’équipement pour les utiliser dans votre activité de location. Vous ne pouvez pas déduire le coût initial de ces biens dans le calcul de votre revenu de location net pour l’année. Toutefois, comme ces biens se détériorent ou deviennent désuets au fil des ans, vous pouvez déduire leur coût sur une période de plusieurs années. Cette déduction est appelée « déduction pour amortissement » (DPA).

Quel montant de DPA pouvez-vous demander?

Le montant de DPA que vous pouvez demander dépend du genre de bien de location que vous possédez et de la date à laquelle vous l’avez acquis. Vous devez donc regrouper vos biens amortissables en catégories. Un taux de DPA correspond à chacune des catégories, habituellement la Catégorie 1 (4%) pour l’immeuble et la catégorie 8 (20 %) pour les meubles, les appareils, les machines comme une souffleuse.

Puisqu’un terrain n’est pas un bien amortissable, vous ne pouvez pas en demander l’amortissement. Un immeuble à revenu comprend habituellement un terrain et un immeuble. Vous pouvez demander l’amortissement de la partie du coût qui correspond à l’immeuble seulement. Pour savoir quelle est la partie du coût qui correspond au terrain (si le coût du terrain ne figure pas dans votre contrat d’achat), vous pouvez consulter le rôle d’évaluation de votre municipalité; vous y trouverez la proportion correspondant à la valeur du terrain par rapport à l’évaluation totale du bien locatif.

Vous pouvez demander la déduction pour amortissement pour réduire vos revenus nets de location. Par contre, vous ne pouvez pas créer une perte ou augmenter une perte. Exemple : si vous avez la possibilité de déduire 4,000 $ en DPA, vous pourrez appliquer :

1. **le plein montant** si le revenu net (profit) est supérieur à 4,000 $, si votre profit est de 6,500 $ moins la DPA 4,000 $, vous déclarez 2,500 $
2. **une partie du montant** si le revenu net (profit) est inférieur à 4,000 $, si le revenu net totalise 1,400 $ vous pourrez déduire seulement 1,400 $ en DPA pour ramener le revenu net à zéro.
3. **aucun montant** ne sera accordé pour la DPA si vous déclarez une perte.

La déduction pour amortissement (DPA) est un **choix facultatif chaque année**. Il ne serait pas avantageux de prendre cette déduction si vous n’avez pas d’impôt à payer ou que votre taux d’imposition est peu élevé. Sachez que la DPA n’est pas un cadeau du fisc, les montants déduits pour la DPA feront l’objet d’une récupération lors de la vente de l’immeuble. À titre d’exemple : vous êtes propriétaire depuis cinq (5) années. Au cours de ces années, vous avez déduit à trois reprises la DPA pour un total de 22,000 $. Vous décidez d’accepter l’offre de vente favorable et vous réalisez un gain de 80,000 $, vous aurez un gain capital imposable de 40,000 $ à ajouter à votre déclaration (le gain en capital est imposé sur la moitié seulement) et, dans votre revenu de location, une somme de 22,000 $ sera ajoutée à titre de récupération d’amortissement.

Où est l’avantage? Cela dépend de plusieurs facteurs. Si l’économie réalisée lorsque la DPA est appliquée est supérieure au taux d’imposition, lors de la vente, il y aura un net avantage à déduire la DPA, ce qui relève de la planification financière. Si l’ajout de votre revenu de location réduit vos programmes sociaux et augmente votre fardeau fiscal, il est souhaitable d’utiliser la DPA. Le contraire s’applique, si vous avez des revenus non imposables, ou peu élevés (CSST, SAAQ), il ne serait pas avantageux de réduire davantage votre revenu de location puisque le fardeau fiscal est minime ou nul dans certains cas. Trop souvent, les propriétaires d’immeuble craignent à tort l’impact de la DPA, car la DPA a un peu le même effet que les REÉR qui est de l’impôt reporté à la retraite et la DPA est de l’impôt reporté jusqu’à la vente de l’immeuble.

© Toute reproduction même partielle est interdite sans l’accord écrit de Services Comptables Jova

La location de votre résidence principale

La location de la totalité de la résidence

Quand vous décidez de louer la résidence que vous habitez et dont vous êtes propriétaire, il se produit un changement d'usage. De ce fait, dès que vous commencez à louer votre résidence, vous êtes réputé l'avoir vendue à sa juste valeur marchande et l'avoir acquise aussitôt après à cette même valeur. La vente réputée d'un bien considéré comme résidence principale depuis son acquisition n'entraîne pas d'impôt à payer sur le gain en capital réalisé. Quand vous mettez fin à la location, vous êtes de nouveau réputé avoir aliéné le bien. Le gain en capital résulte de l'augmentation de la valeur du bien depuis le changement d'usage.

Toutefois, une mesure spéciale vous permet de louer votre résidence durant une période maximale de quatre ans et de la déclarer tout de même comme résidence principale, libre d'impôt sur tout gain en capital. Pour vous prévaloir de cette mesure, **vous devez joindre** à votre déclaration de revenus de l'année d'imposition au cours de laquelle vous avez commencé à louer votre résidence **une lettre dans laquelle vous décrivez le bien qui est désigné comme résidence principale**. Vous ne pouvez pas demander l'amortissement pour cette résidence.

Exemple : Pierre, informaticien de formation habite Montréal s'est fait offrir un poste temporaire à Gaspé pour 30 mois. Pierre décide de s'établir temporairement près de son nouvel emploi. Ne voulant pas laisser sa maison vacante durant toute cette période, celui-ci décide de louer sa résidence principale à Montréal. Pierre devra déclarer le revenu de location de sa résidence, il ne demandera pas la DPA et il s'exempte d'un éventuel gain en capital lorsqu'il vendra sa résidence, car il a fait le choix de désigner « comme résidence principale » sa maison de Montréal qu'il va louer pendant 30 mois.

La location d'une partie de la résidence

Si vous louez une partie de la résidence que vous habitez (par exemple, si vous louez une ou deux pièces à des pensionnaires), votre maison ne perd pas son statut de résidence principale, cependant vous ne pouvez pas demander la déduction de l'amortissement pour la partie louée.

Si vous louez **occasionnellement** des chambres (par exemple, pendant un festival annuel), vous n'êtes pas tenu d'inclure vos revenus de location dans le calcul de votre revenu si la période de location n'excède pas 20 jours au cours d'une même année et si vous n'avez pas d'autres revenus provenant de la location de chambres.

Cependant, si toutes les conditions énumérées ci-dessus ne sont pas remplies (vous avez demandé la DPA, vous avez un bachelor) lorsque vous vendez votre propriété, les conséquences sont les suivantes :

- vous devrez diviser le prix de vente de la propriété entre la partie utilisée comme résidence principale et la partie utilisée comme bien de location. Vous pouvez le faire en utilisant une méthode raisonnable, par exemple en fonction du nombre de mètres carrés ou de pièces utilisées à chaque fin.

- vous devrez déclarer tout gain en capital sur la partie utilisée à des fins de location. Vous n'avez pas à déclarer un gain en capital sur la partie de la maison que vous avez utilisée comme résidence principale.

© Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord écrit de Services Comptables Jova

Règles importantes et obligations

Louer à un membre de sa famille et les pertes de location

Vous avez une perte de location lorsque vos dépenses de location sont plus élevées que vos revenus de location bruts. Vous pouvez déduire vos pertes de location de tous vos autres revenus si vous avez fait ces dépenses de location pour gagner un revenu. Location d'un bien pour un montant inférieur à la juste valeur marchande

Pour pouvoir déduire vos dépenses de location, vous devez les avoir faites pour gagner un revenu. Il peut arriver, par exemple, que vous demandiez à votre fils, à votre fille ou à un parent vivant avec vous de payer un certain montant pour couvrir les dépenses d'épicerie et d'entretien de la maison. Vous ne devez pas inclure ce montant dans votre revenu ni déduire de dépenses de location. Il s'agit en fait d'un partage des coûts, et vous ne pouvez pas déduire de perte de location à cet égard.

Si vous louez un bien à un membre de votre famille et que vous lui demandez un loyer inférieur à celui que vous demanderiez à un autre locataire, ce qui vous fait perdre de l'argent, vous ne pouvez pas déduire de perte de location. Si vos dépenses de location sont toujours plus élevées que votre revenu de location, il se peut que vous ne puissiez pas déduire une perte de location, car votre activité de location ne serait pas considérée comme une source de revenus. Toutefois, si le loyer est le même que celui que vous demanderiez à un autre locataire, vous pouvez déclarer une perte de location, si vous vous attendez raisonnablement à faire un profit.

Tenue de registres

Vous devez tenir des registres détaillés de toutes les sommes que vous gagnez et les dépenses que vous engagez. Afin de justifier ces dépenses, conservez les documents suivants : factures, reçus, contrats, autres pièces justificatives.

Généralement, vous devez conserver tous les registres et toutes les pièces justificatives qui permettent de déterminer vos obligations fiscales et les crédits auxquels vous avez droit, pour une période de six ans à partir de la fin de la dernière année d'imposition à laquelle ils se rapportent.

MISE EN GARDE : Voici ce que dit l'agence du Revenu du Canada au sujet des pièces justificatives « *Vous devez les conserver au cas où nous vous demanderions de les voir. Nous pourrions refuser de vous accorder la déduction de certaines dépenses si vous ne pouvez pas les justifier à l'aide de reçus ou d'autres documents ».* En d'autres mots, nous vous suggérons fortement de conserver toujours vos documents dès que vous êtes un propriétaire d'immeuble locatif, nous savons que cela peut représenter un peu d'espace, mais c'est votre meilleure police d'assurance. Lors de la vente d'un immeuble, vous devez justifier si vous avez déduit de la DPA (amortissement, ces renseignements ne sont pas disponibles sur plusieurs années auprès du gouvernement, vous devez justifier les dépenses en capital (rénovations majeures) pour le calcul du gain en capital, tout comme les frais à l'achat, notaire, droit de mutation. Malheureusement, plusieurs contribuables ne peuvent fournir ces documents après plusieurs années et c'est bien dommage, car le fardeau fiscal est gonflé par le manque d'information. Une bonne gestion de vos documents est la clef du succès pour économiser temps et tracas.

Obligation pour les résidents du Québec

FORMULAIRE **TP-1086.R.23.12** : Si, au cours d'une année d'imposition, vous avez engagé des frais pour des travaux visant à rénover, améliorer, entretenir ou réparer un immeuble, une structure ou un terrain situés au Québec et utilisé dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou pour en tirer un revenu, vous devez remplir le formulaire État des frais engagés pour la réalisation de travaux à l'égard d'un immeuble (TP-1086.R.23.12) et le joindre à votre déclaration de revenus. Si vous omettez de fournir les renseignements demandés, vous encourez une pénalité de 200 $ par personne pour laquelle vous n'aurez pas fourni les renseignements. De même, toute personne qui omet de vous fournir des renseignements encourt une pénalité de 500 $.

RELEVÉ 31 Pour 2015 et les années suivantes, vous devez produire un Relevé 31 pour vos locataires résidant dans vos/votre logement(s) au 31 décembre de l'année précédente. Vous devez remettre une copie de ce Relevé 31 avant la dernière journée du mois de février.

© Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord écrit de Services Comptables Jova