

Le 7 avril 2011

Ça sent le printemps, et la chasse aux maisons bat son plein. Que vous soyez à la recherche d'une première habitation, que vous soyez déjà propriétaire ou que vous ayez vendu votre habitation en 2010, voici certaines astuces fiscales à ne pas oublier.



Astuces fiscales pour les propriétaires :

1. Astuces liées à la production des déclarations de revenus de 2010
2. Transformation des intérêts sur votre prêt hypothécaire en intérêts déductibles d'impôt
3. Demande de l'exemption pour résidence principale

1. Astuces liées à la production des déclarations de revenus de 2010

Crédit d'impôt pour l'achat d'une habitation (ligne 369)

Si vous avez acheté une nouvelle habitation en 2010, n'oubliez pas de réclamer le crédit d'impôt pour l'achat d'une habitation. Instauré en 2009, ce nouveau crédit d'impôt non remboursable d'une valeur de 750 \$ est destiné aux « acheteurs d'une première habitation » qui ont acheté une habitation après le 27 janvier 2009, date du budget de 2009.

Aux fins de ce crédit, vous êtes considéré comme un acheteur d'une première habitation si ni vous, ni votre époux ou conjoint de fait n'avez habité au cours de l'année civile de l'acquisition

ou au cours des quatre années civiles précédentes dans une autre habitation dont vous étiez propriétaire.

Le crédit est aussi offert pour l'achat d'une habitation par une personne admissible au crédit d'impôt pour personnes handicapées, ou pour son compte, « dans le but de permettre à la personne handicapée de vivre dans un logement plus accessible ou dans un milieu convenant mieux à ses besoins et soins personnels ».

Toute fraction inutilisée du crédit d'impôt pour l'achat d'une habitation peut être réclamée par votre époux ou conjoint de fait. Il convient toutefois de noter que même si chaque époux ou conjoint de fait a participé à la mise de fonds pour l'achat conjoint d'une nouvelle habitation, vous pouvez vous prévaloir d'un seul crédit fondé sur un montant de 750 \$ (et non sur un montant de 750 \$ pour chaque époux ou conjoint de fait).

Remboursements dans le cadre du Régime d'accession à la propriété (Annexe 7)

À l'heure actuelle, le Régime d'accession à la propriété fédéral (RAP) permet à l'acheteur d'une première habitation de retirer jusqu'à 25 000 \$ de son REER pour acheter ou construire une habitation sans avoir à payer d'impôt sur le retrait en question.

Aux termes du RAP, tous les fonds retirés doivent être utilisés pour acquérir une habitation avant le 1er octobre de l'année suivante. Les montants retirés dans le cadre du RAP doivent être remboursés sur une période maximale de 15 ans, sans quoi le montant non remboursé dans une année s'ajoute au revenu du participant pour l'année en question.

Si vous avez participé au RAP et que vous devez faire un remboursement pour 2010, veillez à ce qu'une partie de votre cotisation à un REER soit désignée comme un remboursement dans le cadre du RAP dans la « PARTIE B – Remboursements dans le cadre du RAP... » de l'annexe 7 de votre déclaration de revenus des particuliers.

Crédits provinciaux d'impôt foncier

Si vous résidez au Québec, en Ontario ou au Manitoba, vous pouvez profiter d'un allègement fiscal additionnel au chapitre de votre impôt foncier. Le Québec offre un remboursement au titre de l'impôt foncier payé au cours de l'année (ligne 460 de la déclaration de revenus provinciale du Québec), tandis que l'Ontario (formulaire ON479) et le Manitoba (formulaire MB479) proposent un crédit d'impôt pour l'impôt foncier ou le loyer payé durant l'année.

2. Transformation des intérêts sur votre prêt hypothécaire en intérêts déductibles d'impôt

Si vous avez un prêt hypothécaire et que vous avez également des placements non enregistrés, vous pourriez penser à rendre vos frais d'intérêts déductibles d'impôt en remboursant la dette ne donnant pas droit à la déduction (le prêt hypothécaire) avec vos fonds non enregistrés pour ensuite emprunter de nouveau à des fins de placement.

Cette stratégie est souvent appelée « shuffle Singleton » par suite de la victoire remportée en 2001 par l'avocat de Vancouver, John Singleton, devant la Cour suprême du Canada, qui a confirmé le principe que vous pouvez réorganiser vos affaires financières d'une façon efficace sur le plan fiscal de manière à rendre les intérêts sur les prêts à des fins de placement déductibles d'impôt.

Cette technique est utilisée par nombre de Canadiens qui détiennent des placements non enregistrés et à qui on conseille de vendre ces placements et d'en utiliser le produit pour rembourser leur prêt hypothécaire. L'investisseur contracte ensuite un prêt, garanti par la nouvelle valeur nette de son habitation, qu'il utilisera en vue de tirer un revenu de placement, de sorte que les frais d'intérêts sur le prêt seront totalement déductibles d'impôt.

Prenez soin de consulter préalablement un conseiller pour discuter des conséquences fiscales de la vente de vos placements non enregistrés, ainsi que des éventuels frais associés au remboursement anticipé de votre prêt hypothécaire.

3. Demande de l'exemption pour résidence principale

Enfin, si vous avez vendu votre habitation en 2010, bonne nouvelle, le gain est probablement libre d'impôt si vous ne possédiez pas aussi une résidence secondaire.

L'exemption pour résidence principale, s'il est possible de s'en prévaloir, permet d'exonérer d'impôt le gain en capital tiré de la vente d'une résidence principale. Outre votre habitation principale, une résidence principale peut inclure une propriété de vacances, même si ce n'est pas

l'endroit où vous vivez principalement au cours de l'année, pourvu que vous y habitiez « normalement » à un moment donné au cours de l'année.

Une résidence secondaire est considérée être habitée normalement par une personne, même si celle-ci habite ladite propriété seulement pendant une courte période au cours de l'année (par exemple, durant les mois d'été), pourvu que la propriété ne soit pas principalement détenue en vue de gagner un revenu. Même si vous louez la propriété à l'occasion, l'ARC a indiqué que le revenu occasionnel tiré de la location n'empêche pas la résidence secondaire d'être admissible comme résidence principale.

Avant 1982, chaque conjoint pouvait détenir une propriété et la désigner comme sa propre résidence principale, les gains en capital réalisés à la disposition étant ainsi exonérés d'impôt. Par suite du changement des règles, pour les années de propriété postérieures à 1981, un couple ne peut désigner comme résidence principale qu'une seule propriété pour une année civile donnée.

Cela pose un défi lorsqu'un couple détient plus de une résidence principale et qu'il est forcé de choisir, à la vente de la première résidence, laquelle sera désignée comme résidence principale pour chaque année de la période au cours de laquelle les conjoints ont détenu plusieurs habitations.

D'un point de vue technique, le calcul de l'exemption pour résidence principale est effectué dans le formulaire T2091(IND), Désignation d'un bien comme résidence principale par un particulier... Toutefois, si ce formulaire n'est pas produit et qu'aucun gain n'est déclaré dans votre déclaration de revenus pour l'année de la vente, l'ARC suppose que l'exemption pour résidence principale a été utilisée pour éliminer le gain et, par conséquent, aucune autre propriété (comme

la propriété de vacances) ne peut être désignée pendant les années pour lesquelles l'exemption pour résidence principale est présumée avoir été demandée à l'égard de la propriété vendue.

Par conséquent, si vous avez vendu une habitation en 2010, vous devez prendre une décision éclairée à l'égard de la déclaration du gain, puisque le fait de ne déclarer aucun gain entraînera la présomption que la « propriété vendue » a été désignée comme étant votre résidence principale pour les années où vous en avez été propriétaire, ce qui vous empêchera de demander plus tard l'exemption pour résidence principale à la vente de votre autre propriété, à tout le moins durant les années de chevauchement.

De façon générale, la décision de demander l'exemption pour résidence principale au moment de la vente de votre propriété de vacances plutôt que de la « conserver » en vue de la vente de votre autre propriété dépendra d'un certain nombre de facteurs, notamment le gain annuel moyen sur chaque propriété (c'est-à-dire le gain réalisé sur chaque propriété divisé par le nombre d'années pendant lesquelles chaque propriété a été détenue), la possibilité d'appréciation (ou de dépréciation) future de la propriété non vendue et la période pendant laquelle on prévoit détenir la propriété non vendue.

Des facteurs non économiques peuvent aussi entrer en ligne de compte si vous vous préoccupez davantage de l'impôt à payer immédiatement que de l'impôt à payer plus tard (à votre décès) à la vente de votre autre propriété.

Pour en savoir davantage sur la planification en vue de la vente d'une résidence secondaire, veuillez consulter notre document intitulé Les pieds pendant au bout du quai : planification fiscale et successorale pour votre propriété de vacances à l'adresse http://www.renaissanceinvestments.ca/fr/jamie_golombek/reports_webcasts/vacation_property_f.pdf

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

Comme c'est le cas pour toutes les stratégies de planification, vous devriez consulter un conseiller fiscal compétent. Le présent document est publié par la Banque CIBC d'après des renseignements qu'elle jugeait exacts au moment de la publication. 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 et son fiscaliste.

Investissements Renaissance est offert par Gestion d'actifs CIBC inc.^{MD} Investissements Renaissance et « investissez bien. vivez mieux. » sont des marques déposées de Gestion d'actifs CIBC inc.