

# Vente d'une résidence secondaire : comment réduire la facture?



*Au moment de choisir la propriété qui sera désignée comme résidence principale, il est important de considérer le gain en capital sur les autres propriétés afin de faire le choix le plus fiscalement avantageux.*

Analyse financière exécutée par Angela Iermieri | Planificatrice financière | Mouvement Desjardins

**Nouveaux retraités, Lise et Clément ont des projets plein la tête. Ils prévoient notamment vendre leur résidence principale afin d'aller vivre à la campagne. Ils se questionnent sur les retombées fiscales de leur plan.**

## Portrait financier

Lise et Clément, 55 ans, retraités

Ils possèdent:

- Une résidence principale
- Une terre de 36 hectares
- Une copropriété destinée à la location

## Leur plan

1. Dans 1 an : construire une nouvelle résidence sur la terre.
2. Dans 2 ans : vendre la résidence principale et déménager dans la maison de campagne, qui deviendra la résidence principale.
3. Dans plusieurs années : vendre la maison de campagne pour vivre dans la copropriété, qui deviendra la résidence principale, jusqu'à ce qu'ils ne soient plus capables d'y demeurer.
4. Vendre la copropriété.

## Solution fiscalement intéressante

Est-ce que les propriétés peuvent être déclarées comme résidence principale à tour de rôle afin d'éviter de payer de l'impôt sur le gain en capital?

Angela Iermieri, planificatrice financière chez Desjardins Gestion de patrimoine répond.

## Les faits

Si vous détenez plus d'une propriété, vous devez désigner l'une de celles-ci comme résidence principale afin de vous prévaloir du droit à l'exemption. La désignation se fait lors de la vente, dans la déclaration fiscale de l'année de la vente. Même si vous habitez votre propriété seulement pour une courte période au cours de l'année, elle pourra être considérée comme normalement habitée, donc comme résidence principale.

La résidence principale est un bien immobilier qui est :

- désigné comme votre résidence principale pour une année donnée. La loi permet à un résident du Canada de désigner une seule résidence principale par an, par couple;
- votre propriété, seul ou conjointement, lors de l'année de la désignation;
- habité par vous, votre conjoint ou votre ou vos enfants à un moment de l'année;
- situé au Canada ou à l'extérieur du pays;
- soit une maison individuelle, soit une copropriété, un chalet ou un logement dans un immeuble d'habitation;
- situé sur un terrain dont la superficie n'excède pas un demi-hectare (environ 50 000 pi<sup>2</sup> ou 5 000 m<sup>2</sup>).

Au moment de choisir la propriété qui sera désignée résidence principale, il est important de considérer le gain en capital sur les autres propriétés afin de faire le choix le plus fiscalement avantageux.

## Concrètement pour Lise et Clément

### Étape 1 : Désigner la maison familiale comme résidence principale

Lise et Clément devront déclarer leur maison comme résidence principale pour chaque année où ils l'ont habitée si aucune autre propriété ne répond aux critères de désignation. Ce sera le cas si, au moment de la vente de leur résidence principale :

- 1) la maison construite sur la terre n'a jamais été habitée par le couple et
- 2) la copropriété a toujours été en location.

### Étape 2 : Désigner la maison de campagne comme résidence principale

Lorsqu'ils habiteront sur leur terre, la maison pourra être reconnue comme résidence principale pour les années durant lesquelles elle sera habitée par le couple.

Toutefois, considérant la grandeur du terrain, certaines restrictions s'appliquent.

À la vente de cette propriété, l'exonération pour résidence principale ne sera applicable qu'à la maison et à un demi-hectare de terrain. Ainsi, 35,5 hectares seront exclus, donc soumis à l'imposition sur le gain en capital, s'il y a lieu.

### **Étape 3 : Désigner la copropriété comme résidence principale**

Pour ce qui est de la copropriété, tel que précédemment, elle pourra être reconnue comme résidence principale durant les années où elle a été habitée par Lise et Clément.

Comme les propriétaires n'ont pas toujours fait de la propriété leur résidence principale, une imposition est à prévoir pour les années où la copropriété était en location.

### **Scénario d'exemption pour résidence principale :**

Le couple a acheté la copropriété en 2011 au coût de 175 000 \$, pour la louer ensuite.

En 2025, le couple cesse de la louer pour en faire sa résidence principale. Après 5 ans (en 2030), le couple vend la copropriété et en obtient 300 000 \$. Le gain en capital à la vente, soit la différence entre le prix auquel la copropriété a été achetée et le prix de vente (incluant les frais liés à la vente), s'élève à 125 000 \$.

#### **Le calcul théorique pour l'exemption pour la résidence principale**

$$\begin{array}{r} \text{Gain en capital} \\ \times \\ 1 + \text{nombre d'années pour lesquelles le bien est désigné comme résidence principale}^* \\ \div \\ \text{Nombre d'années pendant lesquelles le particulier en est propriétaire}^* \\ = \\ \text{Exemption fiscale} \end{array}$$

#### **Le calcul de Lise et Clément**

$$\begin{array}{r} 125\,000 \$ \\ \times \\ 7 \text{ ans} \\ \div \\ 20 \text{ ans} \\ = \\ 43\,750 \$ \end{array}$$

À la vente de la copropriété, l'exemption de 43 750 \$ sera déduite du gain en capital; le gain à déclarer sera donc de 81 250 \$ (125 000 \$ - 43 750 \$).

50 % du gain en capital réalisé est imposable, ainsi le couple devra payer de l'impôt sur un montant de 40 625 \$ (81 250 \$ x 50