



Acheter, posséder, et vendre une maison



Cooper & Company
CHARTERED PROFESSIONAL ACCOUNTANTS

ACHETER, POSSÉDER, ET VENDRE UNE MAISON

Pour la plupart des Canadiens, l'acquisition d'une maison représente à la fois l'objectif d'une vie, leur achat le plus important et leur plus grand engagement financier. Pour bien des gens, cela occupe également une grande place dans leur planification financière et dans celle de leur retraite. Ce bien implique donc beaucoup d'argent et engendre beaucoup d'attentes. De manière générale, le système fiscal canadien est conçu pour encourager et aider les Canadiens à acheter une maison. Cela se traduit par des allègements fiscaux grâce auxquels il est plus facile d'économiser en vue d'une mise de fonds, par un crédit offert à l'achat d'une première habitation et par un traitement fiscal préférentiel lors de la vente d'une résidence principale.

Vous trouverez ici un survol des nombreuses règles de notre système fiscal qui touchent les propriétaires et ceux qui aspirent à le devenir.

Accéder au marché : l'achat de votre première maison

Économiser pour la mise de fonds initiale

Pour la plupart des Canadiens qui désirent acheter une première maison, il est très difficile d'économiser un montant suffisant pour servir de mise de fonds tout en maintenant leur niveau de vie. Le gouvernement fédéral offre quelques programmes de nature fiscale pour aider les aspirants propriétaires à économiser.

Tout d'abord, le Régime d'accession à la propriété (RAP) permet aux contribuables d'effectuer des retraits de leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER) sans payer d'impôt. Ces sommes peuvent alors servir de mise de fonds pour l'achat d'une première maison. Les fonds ainsi retirés doivent

être remboursés dans le REER au cours des 15 années suivantes.

Pour tout ce qui concerne l'impôt, certaines conditions et mises en garde doivent être prises en considération. Les contribuables ne peuvent profiter du programme RAP que pour l'achat de leur première habitation.

Dans le cadre du RAP, l'expression « acheteur d'une première habitation » implique que ni l'acheteur de la maison ni son conjoint ne peuvent avoir été propriétaires d'une maison au cours des quatre dernières années. Cela dit, il est toujours possible pour une personne qui vend une maison sans en acheter une autre avant quatre ans d'obtenir le statut d'« acheteur d'une première habitation » du programme RAP par la suite.

De plus, le montant pouvant être retiré d'un REER dans le cadre du programme RAP est plafonné. Jusqu'au 27 janvier 2009, la limite était fixée à 20 000 \$, mais elle a été augmentée à 25 000 \$ dans le budget fédéral de 2009 pour tout achat de maison effectué après le 27 janvier 2009. Si les fonds sont retirés d'un REER dans le cadre du programme RAP, aucun impôt n'est retenu sur ce retrait. Autrement dit, sur un retrait de 25 000 \$, les contribuables reçoivent la somme totale. Ce retrait peut être effectué en une seule opération ou en plusieurs versements, la seule restriction étant que, pour être admissibles au programme RAP, les retraits doivent être effectués pendant l'année ou en janvier de l'année suivante, et la maison doit être achetée ou construite avant le 1^{er} octobre de l'année qui suit le retrait. Enfin, dans le cas d'acheteurs conjoints (sachant que chacun doit être admissible au programme RAP individuellement), chacun peut retirer jusqu'à 25 000 \$ de son REER dans le cadre du programme, ce qui porte le retrait total admissible des conjoints à 50 000 \$.

Bien sûr, quel que soit le montant retiré du REER, les fonds doivent y être retournés. Le premier versement du remboursement doit être effectué deux ans après l'année au cours de laquelle le retrait a été effectué. En général, pour chaque année de la période de remboursement, le quinzième du retrait total doit être remboursé. L'Agence du revenu du Canada (l'ARC) envoie chaque année un état de compte aux contribuables qui ont participé au programme RAP, joint à l'avis de cotisation de la même année. Cet état de compte inclut :

- le montant que le contribuable a remboursé (incluant tout paiement supplémentaire volontaire);
- le solde du RAP du contribuable;
- le montant du prochain versement que doit effectuer le contribuable.



Si le contribuable manque un versement exigé au programme RAP, le montant équivalant à ce versement est traité comme un retrait de son REER et ajouté au revenu du contribuable pour l'année. Le montant est donc imposé de la même façon que tout autre retrait au REER.

Le deuxième programme fédéral d'incitation fiscale permettant aux contribuables d'économiser la mise de fonds d'une maison est le compte d'épargne libre d'impôt (CELI), qui a aussi vu le jour lors du budget fédéral de 2009. Le CELI n'a pas été créé dans le but précis d'aider les contribuables à devenir propriétaires, mais plusieurs caractéristiques en font un bon outil dans ce contexte. Les règles du CELI permettent à tout résident canadien de 18 ans ou plus d'y contribuer jusqu'à 5 500 \$ par année (avant 2013, la limite était de 5 000 \$ par année). Une contribution à un CELI ne donne droit à aucune déduction, mais tout le revenu de placement produit dans le compte est à l'abri de l'impôt. Les sommes peuvent être retirées du CELI à tout moment sans être imposées. Contrairement au RAP, les retraits d'un CELI n'ont pas à être remboursés.

Si un contribuable et son conjoint utilisent tous deux un CELI afin d'économiser la somme nécessaire pour une mise de fonds, les économies totales, excluant tout revenu de placement produit par les sommes mises de côté, peuvent atteindre 55 000 \$ sur une période de cinq ans (soit 5 500 \$ par année par contribuable). Cette somme équivaut à celle qui peut être retirée d'un REER dans le cadre du programme RAP. Et puisque les montants retirés d'un CELI sont libres d'impôt, la somme totale de 55 000 \$ peut être utilisée comme mise de fonds.

Conditions d'admissibilité au financement hypothécaire

Sauf pour les contribuables les plus fortunés, l'achat d'une maison exige de contracter une hypothèque. Et l'obtention d'une hypothèque est conditionnelle aux règles de prêt hypothécaire au Canada. Ces règles sont plutôt strictes, surtout si on les compare aux normes en vigueur aux États-Unis au cours des dernières années. Le gouvernement canadien, sensible au rôle qu'ont joué les défauts de paiement sur les prêts hypothécaires dans la crise financière qui a débuté aux États-Unis à l'automne 2007, a procédé depuis à deux changements pour resserrer encore les exigences aux emprunteurs canadiens. Ces règles, comme les autres règles régissant le financement hypothécaire, ne s'appliquent qu'aux hypothèques conclues avec une institution financière du Canada. Les financements

hypothécaires privés (conclus notamment entre membres d'une famille) ne sont soumis qu'aux conditions négociées entre les parties.

Pour bien comprendre les changements apportés par le gouvernement fédéral récemment, il faut revenir en arrière. Lors de l'achat d'une maison, si la mise de fonds est inférieure à 20 % du prix d'achat, un prêteur commercial doit exiger de l'acheteur qu'il souscrive une assurance hypothécaire offerte par une agence fédérale : la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la SCHL). L'emprunteur paye les frais de cette assurance, en vertu de laquelle le gouvernement fédéral protège le prêteur contre tout défaut de paiement de l'emprunteur.

Les exigences d'obtention d'une hypothèque ont toujours été plutôt rigoureuses au Canada, mais le gouvernement fédéral estimait que ce qu'il percevait comme des « innovations financières » sur le marché hypothécaire augmentait le risque de produire une bulle immobilière comme celle des États-Unis. Conséquemment, à l'automne 2008, au printemps 2010 et à l'été 2012, le gouvernement fédéral a resserré les exigences auxquelles sont soumis les prêts accordés sous condition d'une assurance du gouvernement.

À la suite de ces changements, les nouveaux acheteurs de maison au Canada qui obtiennent une assurance hypothécaire auprès de la SCHL doivent fournir une mise de fonds équivalant à 5 ou 10 % du prix d'achat (selon le type de maison achetée). De plus, la période d'amortissement (le nombre d'années sur lesquelles l'hypothèque est remboursée) est désormais limitée à 25 ans. Enfin, les nouvelles règles indiquent les exigences minimales à respecter en matière d'antécédents de crédit et d'obligations financières. Plus précisément, toute personne qui obtient un prêt garanti par la SCHL doit avoir une cote de crédit d'au moins 620 (sur un maximum possible de 900) et la somme totale de son budget allouée au remboursement de toutes ses dettes et de tous ses paiements fixes ou essentiels liés à l'habitation (lesquels incluent généralement le paiement de l'hypothèque, les taxes foncières et le coût du chauffage) ne doit pas dépasser 44 % de son revenu annuel brut.

Crédit d'impôt à l'achat d'une première habitation

Les acheteurs potentiels qui réussissent à économiser la mise de fonds nécessaire et qui satisfont aux exigences d'obtention d'un



financement hypothécaire peuvent profiter d'un allègement fiscal l'année de l'achat : le crédit d'impôt non remboursable aux acheteurs d'une première maison. Ce crédit, réclamé pour l'année au moment de la déclaration de revenus, s'établit à 750 \$. Le montant peut sembler petit comparé au coût total d'acquisition d'une maison, mais dans certains cas, il suffit à compenser au moins une partie des frais de signature (comme les frais juridiques) et les coûts d'installation (comme la décoration des fenêtres et les coûts d'entretien).

Habiter sa maison : les règles fiscales appliquées aux propriétaires de maison

Déduction des frais de déménagement

Il ne suffit pas d'acheter une première maison et y déménager pour que ces frais soient déductibles. Pour que les frais de déménagement soient admissibles, le déménagement doit rapprocher le contribuable de son nouveau lieu de travail. Dans tous les cas, la règle veut que les frais de déménagement soient déductibles si la nouvelle maison se situe au moins 40 kilomètres plus près du nouveau lieu de travail du contribuable que son ancien domicile. Si ce critère est respecté, plusieurs frais de déménagement peuvent être déduits des revenus d'emploi ou d'entreprise gagnés à ce nouvel endroit. L'ARC a publié un feuillet d'information très pratique qui explique les types de frais pouvant et ne pouvant pas être déduits pour un déménagement. Ce feuillet est disponible sur le site Web de l'ARC à l'adresse <http://www.cra-arc.gc.ca/F/pbg/tf/t1-m/t1-m-fill-13f.pdf>.

Déduction des coûts liés à une propriété

Les gens qui deviennent propriétaires d'une maison sont généralement surpris de la quantité de factures qui accompagnent l'achat d'une maison. Malheureusement, pratiquement aucune de ces dépenses n'est déductible aux fins d'impôt, sauf dans des cas particuliers si le contribuable a un bureau à domicile.

En particulier, les propriétaires aimeraient souvent que les intérêts sur leur hypothèque soient déductibles d'impôt. Cependant, les intérêts payés sur l'hypothèque d'une maison occupée par son propriétaire ne sont pas, et n'ont jamais été, déductibles d'impôt au Canada (sauf dans les conditions décrites ci-dessous).

Déduction des dépenses liées à un bureau à domicile

Le seul cas où les dépenses liées à une maison occupée par le propriétaire peuvent être déductibles d'impôt est celui où ledit propriétaire a un bureau (ou, en termes fiscaux, un lieu de travail) dans cette résidence.

Comme souvent en fiscalité, les règles sont différentes pour les contribuables salariés et pour les travailleurs autonomes : ces derniers peuvent demander des déductions supplémentaires. Cela dit, le même test permet de déterminer si les employés comme les travailleurs autonomes peuvent déduire des dépenses liées à leur résidence. Ce test va comme suit :

- Le bureau à domicile doit être l'endroit où le contribuable passe la majorité du temps qu'il consacre à des tâches liées à l'emploi (c'est-à-dire, pour l'ARC, plus de la moitié), ou être le lieu de travail principal du contribuable.
- Autrement, le bureau à domicile doit servir exclusivement à gagner un revenu d'emploi ou d'entreprise, et être utilisé régulièrement et de manière continue pour rencontrer des clients de l'employeur ou de l'entreprise.

Les travailleurs autonomes propriétaires de leur domicile qui répondent à l'un de ces critères peuvent demander une déduction pour des dépenses comme les taxes foncières, le loyer ou les intérêts payés sur l'hypothèque (mais pas les paiements de capital), les frais d'assurance et les services publics. Cependant, ces dépenses ne sont pas déductibles en entier : le propriétaire ne peut demander qu'un pourcentage des dépenses correspondant à la proportion de l'espace total de la maison qui sert de bureau. Par exemple, un contribuable travailleur autonome dont le bureau occupe 15 % de l'espace de plancher disponible et dont les dépenses admissibles sont de 2 000 \$ peut déduire 300 \$ (2 000 \$ fois 15 %) en dépenses de bureau pour l'année. Attention cependant : la somme totale réclamée en dépenses de bureau à domicile ne peut pas être supérieure aux revenus nets de l'entreprise. Autrement dit, une entreprise qui produit des revenus annuels nets de 5 000 \$ ne peut demander des dépenses de bureau de 10 000 \$. Cela dit, pour toute année au cours de laquelle les dépenses d'entreprise pour un bureau à domicile dépassent ses revenus, les dépenses excédentaires peuvent être reportées sur une année ultérieure au cours de laquelle les revenus pourront couvrir ces dépenses.

Les propriétaires salariés qui répondent à l'un des deux critères du test présenté plus haut doivent satisfaire à une exigence supplémentaire pour pouvoir demander des dépenses de bureau.

- L'employeur doit fournir à l'employé le formulaire T2200, qui confirme qu'en vertu de son contrat d'emploi, l'employé doit disposer d'un bureau à domicile et en assumer les coûts.
- L'employé ne doit pas avoir été remboursé par l'employeur pour ces dépenses.
- En outre, les dépenses doivent avoir été utilisées directement par l'employé dans le cadre de son travail à domicile.

Si le formulaire nécessaire est fourni, et si les autres conditions sont respectées, les employés propriétaires de leur maison peuvent demander en déduction un pourcentage du coût des services publics et de l'entretien. Par contre, les employés ne peuvent demander aucune somme pour les intérêts hypothécaires, les taxes foncières et les frais d'assurance. Ils ne peuvent pas non plus demander l'amortissement fiscal sur leur maison.

Les employés qui travaillent à commission, dont le statut fiscal se situe entre celui de salarié et celui de travailleur autonome, ont droit à quelques déductions supplémentaires liées à l'utilisation de leur résidence comme lieu de travail. Ils doivent également fournir le formulaire T2200 et, outre les frais indiqués plus haut, ils pourraient demander une part des taxes foncières et des frais d'assurance de leur résidence. L'intérêt hypothécaire et l'amortissement fiscal ne sont pas déductibles.

Comme c'est le cas pour les travailleurs autonomes, la déduction totale des dépenses d'un employé pour un bureau à domicile ne peut être supérieure au revenu d'emploi gagné pendant l'année. Les dépenses excédentaires peuvent également être reportées sur une année ultérieure.

Amortissement fiscal sur une résidence familiale

L'un des avantages fiscaux supposément attribués aux propriétaires de maison qui ont un bureau à domicile est le droit de demander une déduction d'impôt pour amortissement. Les employés (à commission et autres) n'ont tout simplement pas droit à cette déduction. Les travailleurs autonomes ont droit à une déduction pour amortissement concernant leur résidence, mais l'avantage à court

terme d'une telle réclamation peut entraîner des coûts à long terme. En général, le fait de demander une déduction pour amortissement relativement à une résidence risque de réduire l'exemption pour résidence principale qui peut être demandée au moment de la vente. Cette exemption a presque toujours une valeur monétaire supérieure à la valeur monétaire des déductions pour amortissement.

Avoir accès à la valeur nette d'une maison

Pendant une bonne partie du temps où l'on est propriétaire, l'essentiel est de payer l'hypothèque tout en augmentant la valeur nette de la maison. Cependant, il peut être nécessaire, le plus souvent après la retraite, de toucher une partie de cette valeur nette.

Pour beaucoup de Canadiens, la maison est le plus important actif qu'ils posséderont durant leur vie. Elle est aussi, vraisemblablement, le moins liquide de leurs actifs. Bien qu'une maison puisse accumuler beaucoup de valeur, il est difficile de profiter de celle-ci sans vendre la propriété et déménager. De plus, bon nombre de contribuables n'ont pas accès à un régime de retraite auquel l'employeur cotise. La valeur nette de leur maison peut alors représenter une importante source de revenus à la retraite. Après la retraite, de nombreux contribuables doivent vendre la maison familiale et déménager pour avoir accès au capital dont ils ont besoin comme source de revenus.

Compte tenu du vieillissement de la population, un nombre croissant de Canadiens se retrouvent dans cette situation. Des produits financiers permettant d'avoir accès à la valeur d'une maison tout en évitant la vente ont donc été lancés au cours des dernières années. Le plus connu de ces produits est le prêt hypothécaire inversé.

En bref, un prêt hypothécaire inversé est un prêt garanti par la valeur d'une maison et sur lequel les intérêts chargés s'accumulent. Il est généralement offert aux contribuables de 60 ans et plus. Le montant du prêt représente généralement de 10 à 40 % de la valeur de la maison et, contrairement aux prêts hypothécaires ordinaires, aucun paiement n'est exigé tant que le propriétaire en demeure l'occupant. Les paiements reçus pour un prêt hypothécaire inversé sont libres d'impôt et n'affectent pas l'admissibilité des propriétaires aux programmes gouvernementaux qui sont calculés



en fonction des ressources, comme la Sécurité de la vieillesse et le supplément de revenu garanti, et aux crédits d'impôt, comme le crédit pour la taxe sur les produits et services. Par contre, les prêts hypothécaires inversés sont généralement soumis à des frais d'intérêts plus importants que les prêts hypothécaires ordinaires. D'autres frais (frais d'évaluation, frais de dossier et frais juridiques) peuvent s'ajouter. La valeur nette de la maison du contribuable se voit réduite non seulement du montant du prêt hypothécaire inversé, mais également des intérêts accumulés sur toute la durée de cette hypothèque. Les prêts hypothécaires inversés peuvent présenter de réels avantages pour les contribuables ayant un actif immobilier important, mais manquant de liquidités (p. ex. a ceux dont le revenu régulier ne suffit pas à assurer une retraite confortable, mais dont la maison a une valeur beaucoup plus élevée que lors de l'achat effectué quelques décennies auparavant). Cependant, les prêts hypothécaires inversés sont des instruments financiers complexes, et toute personne qui envisage d'obtenir un prêt de ce genre devrait demander conseil à un professionnel indépendant. Il existe d'autres solutions que le prêt hypothécaire inversé. Chacune a ses avantages et ses inconvénients.

Les propriétaires dont la maison représente une valeur nette importante peuvent généralement obtenir une marge de crédit hypothécaire. Comme le prêt hypothécaire inversé, la marge de crédit hypothécaire permet au propriétaire d'emprunter des fonds en utilisant la valeur de sa maison comme garantie.

Le montant maximal de la marge de crédit hypothécaire correspond généralement au pourcentage de la valeur nette de la maison, mais ce montant ne fera pas nécessairement l'objet d'un versement unique. Les propriétaires peuvent utiliser leur marge de crédit hypothécaire pour obtenir des fonds au besoin, soit pour payer une dépense annuelle importante comme la taxe foncière, ou pour payer des réparations ou des frais médicaux inattendus. L'intérêt n'est calculé que sur le montant dû. Cependant, contrairement au prêt hypothécaire inversé, la marge de crédit hypothécaire exige un remboursement régulier (généralement mensuel) de l'emprunt. Souvent, le paiement mensuel minimum exigé correspond aux intérêts facturés pour le mois précédent. Les propriétaires peuvent donc choisir de ne rembourser que les intérêts. Par contre, le taux d'intérêt d'une marge de crédit hypothécaire est souvent fonction du taux préférentiel en vigueur. Les personnes qui utilisent cet outil sont donc exposées aux augmentations des taux d'intérêt.

Opter pour un prêt hypothécaire inversé ou pour une marge de crédit hypothécaire est un choix personnel qui dépend en grande partie de la situation personnelle du propriétaire. La seule règle d'or est de s'assurer de bien comprendre toutes les conditions avant de conclure une entente de prêt.

En dernier lieu, un prêt n'est pas toujours la meilleure façon d'utiliser la valeur nette d'une maison. Certains propriétaires refusent de vendre la maison familiale, mais d'autres peuvent vouloir en utiliser la valeur tout en réduisant leurs dépenses et leurs efforts d'entretien, sans pour autant renoncer à leur autonomie. Dans ce cas, on peut envisager de déménager dans une maison plus petite et moins chère ou un condominium. Cela peut régler les deux problèmes sans entraîner de dettes. La meilleure solution dépend toujours des besoins et de la situation personnelle de chaque propriétaire.

Louer ou vendre la maison familiale

Louer la maison familiale

En général, les résidences principales sont occupées uniquement par la famille qui en est propriétaire, mais parfois, la location répond à un besoin ou à une opportunité. Le plus souvent cela se produit lors d'un transfert pour le travail.

Un changement de cette nature peut avoir des répercussions fiscales négatives, mais celles-ci peuvent être évitées au moyen d'un choix spécial.

Si le statut d'une résidence principale est modifié, et si cette dernière devient une propriété en location, le propriétaire peut choisir de ne pas considérer la vocation locative de la maison. En pratique, une maison, même louée, peut être désignée comme étant la résidence principale du contribuable pendant au plus quatre ans, en autant que le propriétaire ne désigne pas une autre propriété comme son lieu de résidence principal pendant cette période.

Pour profiter de ce choix, le propriétaire d'une résidence doit déclarer tout revenu de location ou d'entreprise que ladite résidence lui rapporte. De plus, aucune déduction pour amortissement ne doit être demandée dans cette situation. Pour faire ce choix, il faut joindre à sa déclaration de revenus une lettre signée décrivant la propriété et indiquant que le choix est fait en vertu de l'article 45(2) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

On ne peut normalement faire ce choix que pendant quatre ans, mais dans certaines circonstances la situation peut être maintenue indéfiniment. Toutes les conditions suivantes doivent cependant être respectées :

- le propriétaire a dû s'éloigner de sa résidence principale parce que son employeur ou celui de son conjoint a demandé un transfert;
- ni le propriétaire ni son conjoint ne sont liés à l'employeur;
- le propriétaire retourne à la résidence principale alors que lui-même ou son conjoint demeure à l'emploi du même employeur, ou avant la fin de l'année suivant celle au cours de laquelle l'emploi prend fin, ou le propriétaire décède pendant qu'il occupe cet emploi; et
- la résidence principale est située à au moins 40 kilomètres (par le chemin le plus court) de la résidence temporaire se trouvant près du lieu de travail du propriétaire ou de son conjoint.

Lorsque vient le temps de vendre : l'exemption à l'égard de la résidence principale

La plupart d'entre nous devons un jour vendre une maison familiale. Les recettes de cette vente constitueront probablement la plus grande

somme d'argent que nous recevrons en une seule transaction. De nombreux contribuables comptent même sur la valeur de leur maison familiale pour financer leur retraite. Notre système fiscal reconnaît ces impératifs et permet d'être exempté de l'impôt qui serait normalement exigé sur la vente d'un tel bien. Il s'agit de « l'exemption à l'égard de la résidence principale ».

En vertu des règles fiscales habituelles, si un contribuable vend un bien, la différence entre les recettes de la vente et le coût d'achat initial du bien représente un gain en capital. La moitié de ce montant est ajoutée au revenu du contribuable en tant que gain en capital imposable pour l'année de la vente. On imagine facilement que l'impôt à payer sur une telle somme pourrait gruger une bonne partie des recettes, alors que le contribuable souhaiterait les utiliser à d'autres fins. Heureusement, les gains en capital sont libres d'impôt pour chaque année au cours de laquelle la maison a été désignée comme « résidence principale ». Il existe une définition précise d'une résidence principale, mais on peut dire que toute résidence occupée par une famille tant qu'elle en est propriétaire peut être considérée comme résidence principale. Le profit réalisé sur sa vente sera donc libre d'impôt.

Conclusion

L'achat d'une première maison et l'hypothèque représentent un engagement financier important, peut-être même un premier pas vers les responsabilités d'« adulte ». Le processus de l'achat et du financement d'une maison exige de nombreuses décisions. Plusieurs d'entre elles auront des répercussions à long terme sur le mode de vie et la situation financière des propriétaires. Prendre le temps de se renseigner sur les implications financières et fiscales de l'achat d'une propriété afin de s'assurer de profiter de tous les allègements fiscaux disponibles à l'achat de la maison, pendant la période où l'on est propriétaire, et à la vente de la maison, peut se révéler bénéfique.