



Gestion
de patrimoine

le Navigateur

PERSPECTIVES SUR LES PLACEMENTS, LES IMPÔTS ET LE STYLE DE VIE DES SERVICES DE GESTION DE PATRIMOINE RBC



François Têtu, CIM, FCSI
Vice-président et gestionnaire de
portefeuille
Tél. : 514-878-8790
francois.tetu@rbc.com

Groupe François Têtu & Associés
1 Place Ville-Marie
5e étage
Montréal (Québec) H3B 1Z3
Télé. : 514-878-5070
Sans frais : 1 800-890-4003
www.francoistetu.com

Déductibilité des intérêts lors du swap d'une résidence principale et d'un immeuble locatif

Supposons que vous possédiez une maison libre de toute hypothèque et un immeuble locatif grevé d'une hypothèque. Supposons aussi que les paiements d'intérêt sur votre immeuble locatif sont présentement déductibles d'impôt. Que surviendrait-il si vous décidiez de changer vos propriétés de façon à résider dans votre immeuble locatif et de louer votre résidence principale ? Comment pourriez-vous vous assurer que vos intérêts hypothécaires continuent d'être déductibles ? Cet article discute des règles de déductibilité de l'intérêt telles qu'elles s'appliquent au swap de votre résidence principale et de votre immeuble locatif.

Critère de l'utilisation directe

Pour être en mesure de déduire vos intérêts hypothécaires, l'utilisation directe de vos fonds devra généralement l'être à des fins de production de revenus. Si vous déduisiez présentement vos intérêts hypothécaires sur votre immeuble locatif mais que vous changiez l'utilisation de votre immeuble locatif en résidence principale, vous ne satisferiez plus le critère d'utilisation directe. Les fonds empruntés seraient maintenant utilisés directement à des fins autres que de production de revenus (l'hypothèque ayant servi à acheter votre résidence

principale) et l'intérêt ne serait plus déductible d'impôt.

Même si vous refinanciez vos actifs et hypothéquez votre résidence principale (que vous transformerez en immeuble locatif) et utilisez les fonds pour rembourser l'hypothèque¹ sur votre immeuble locatif (destiné à devenir votre résidence principale), l'intérêt ne serait plus déductible. Il en serait ainsi parce que les fonds nouvellement empruntés seraient directement utilisés pour rembourser

1) Sous réserve des règles et directives de votre institution financière en matière de prêts. Des frais pour paiement anticipé pourraient s'appliquer.

l'hypothèque sur votre nouvelle résidence principale et ne seraient pas considérés comme ayant servi à acheter un bien aux fins de gagner un revenu.

La stratégie

Il est possible de maintenir la déductibilité de l'intérêt sur vos paiements d'intérêts hypothécaires lors du swap de votre résidence principale et de votre immeuble locatif. En effet, en 2009, la Cour canadienne de l'impôt dans la cause *Sherle v. The Queen*² a examiné la situation et conclu qu'il serait possible de maintenir la déductibilité de l'intérêt suivant un swap de résidence principale et d'immeuble locatif si des mesures étaient prises pour satisfaire le critère d'utilisation directe. Pour y arriver, un contribuable pourrait donc considérer procéder de la manière suivante :

1. vendre le bien A (la résidence principale qui deviendra un immeuble locatif) à un ami de confiance en contrepartie d'un billet à ordre ;
2. conclure un nouvel emprunt bancaire³ (soit une hypothèque) pour racheter le bien A de l'ami. Cet emprunt bancaire serait garanti par le bien A ;
3. utiliser le produit de l'emprunt bancaire pour payer votre ami en contrepartie du rachat. Celui-ci se servirait du produit pour rembourser le billet à ordre émis précédemment au contribuable lors de l'achat du bien A ;
4. le produit du billet à ordre est utilisé pour rembourser l'hypothèque sur le bien B (l'immeuble locatif qui devient la résidence principale).

Ensuite, le seul prêt restant sera l'hypothèque ayant servi à l'achat du bien A, l'immeuble locatif. L'utilisation directe des fonds empruntés a consisté en l'achat d'un immeuble locatif; ce faisant, l'intérêt pourrait être déductible aux fins de l'impôt.

Si vous songiez à mettre en place une telle stratégie, vous devriez consulter un conseiller juridique ou fiscal. Veuillez noter qu'en plus des implications en matière d'impôts sur le revenu, il pourrait également y avoir des implications en matière de droits de cession immobilière.

Une autre situation

Dans la situation examinée ci-dessus, vous étiez propriétaire de votre résidence principale, laquelle était libre de toute hypothèque. En vue de faire en sorte que l'intérêt soit déductible après le swap, il vous faudra restructurer vos arrangements financiers.

Si vous convertissiez votre résidence principale en immeuble locatif, tout gain en capital sur la disposition réputée serait normalement réduit voire même éliminé par l'exemption pour résidence principale.

Considérons maintenant une situation en vertu de laquelle vous avez une hypothèque sur votre résidence principale et l'intérêt hypothécaire sur celle-ci n'est pas déductible d'impôt. Vous décidez de déménager dans une autre maison plus en adéquation avec vos besoins tout en conservant mais en louant votre ancienne résidence principale. Dans cette situation, l'intérêt hypothécaire commencerait à être déductible dès le changement d'utilisation du bien, d'une utilisation personnelle qu'il était à celle d'un immeuble locatif. Il en est ainsi parce que c'est l'utilisation actuelle des fonds empruntés (et non leur utilisation initiale) qui détermine si l'intérêt payé est déductible aux fins de l'impôt. S'il était déterminé, suite à un changement d'utilisation, que les fonds empruntés étaient directement associés à un bien générant des revenus, les paiements d'intérêts seraient généralement déductibles d'impôt.

Implications fiscales d'un changement d'utilisation

Si vous étiez propriétaire d'une résidence principale et décidiez de commencer à l'utiliser en tant qu'immeuble locatif, il vous serait nécessaire de vous familiariser avec les règles de changement d'utilisation. Il en serait de même si vous étiez propriétaire d'un immeuble locatif et décidiez de commencer à l'utiliser comme résidence principale, étant donné que vous changeriez l'utilisation du bien et que les règles de changement d'utilisation pourraient s'appliquer. Si tel était le cas, vous seriez considéré comme ayant disposé du bien à sa juste valeur marchande et l'avoir immédiatement racheté pour le même montant. Vous pourriez réaliser un gain ou une perte en capital dans l'année au cours de laquelle le changement est survenu.

Si vous convertissiez votre résidence principale en immeuble locatif, tout gain en capital sur la disposition réputée serait normalement réduit voire même éliminé par l'exemption pour résidence principale. Si vous n'étiez pas en mesure d'éliminer le gain, vous pourriez faire le choix fiscal de ne pas reconnaître la disposition présumée. Cela vous permettrait de reporter tout gain en capital jusqu'à la vente du bien. Si vous effectuiez un tel choix, vous seriez tenu malgré tout de déclarer le revenu net de location ou d'entreprise gagné sur le bien, mais vous ne pourriez demander la déduction pour amortissement (DPA) sur le

2) 2009 TCC 377

3) Sous réserve des règles et directives de votre institution financière en matière de prêts.

bien. Toutefois, même si vous étiez en mesure d'éliminer le gain en capital en utilisant l'exemption pour résidence principale, il se pourrait que vous vouliez toujours effectuer ce choix fiscal. En plus de reporter le gain en capital, ce choix fiscal vous permettrait de désigner le bien comme votre résidence principale pendant un maximum de quatre ans, et ce, même si vous n'utilisiez pas le bien comme résidence principale. Toutefois, vous ne pourriez faire cela que si vous ne désigniez aucun autre bien comme résidence principale pendant cette période. Pour effectuer ce choix, joignez une lettre signée de votre main à votre déclaration de revenus pour l'année au cours de laquelle le changement est survenu.

Si vous convertissiez votre immeuble locatif en résidence principale, vous pourriez aussi choisir de ne pas reconnaître la disposition présumée et de reporter la reconnaissance de tout gain en capital jusqu'au moment de sa vente. Toutefois, vous ne pourriez faire ce choix fiscal si vous aviez demandé la DPA sur le bien dans toute année fiscale se terminant après l'année 1984. Si vous aviez effectué ce choix, vous pourriez désigner le bien comme votre résidence principale pendant un maximum de quatre ans avant que vous ne l'occupiez véritablement comme résidence principale. Pour effectuer ce choix, joignez une lettre signée de votre main à votre déclaration de revenus pour l'année au cours de laquelle le bien a été vendu, ou 90 jours après la date à laquelle l'ARC vous demande de faire un choix fiscal, selon la première de ces dates.

Conclusion

Être en mesure de déduire ses paiements d'intérêts peut s'avérer une stratégie importante de préservation de patrimoine. Cet article explore les règles de déductibilité

Si vous convertissiez votre immeuble locatif en résidence principale, vous pourriez aussi choisir de ne pas reconnaître la disposition présumée et de reporter la reconnaissance de tout gain en capital jusqu'au moment de sa vente.

de l'intérêt telles qu'elles s'appliquent à deux situations en vertu desquelles vous souhaiteriez procéder à un swap de votre résidence principale et de votre immeuble locatif. L'arrangement mentionné ci-dessus pour restructurer vos emprunts a été accepté par les tribunaux et l'Agence du revenu du Canada au moment de la rédaction de cet article. Toutefois, à savoir si l'intérêt est déductible dans votre situation ne pourra être déterminé qu'à la lumière de tous les faits pertinents dans votre cas. Si vous songiez à effectuer un swap de votre résidence principale et de votre immeuble locatif, il serait fortement recommandé d'en discuter avec un conseiller fiscal qualifié afin de déterminer si une restructuration de vos emprunts serait avantageuse dans votre situation.

Cet article pourrait décrire plusieurs stratégies, mais elles ne sont pas forcément toutes adaptées à votre situation financière particulière. Les renseignements contenus dans cet article n'ont pas pour but de donner des conseils fiscaux, juridiques ou en assurance. Afin de vous assurer que votre situation particulière sera bien prise en compte et que toute initiative sera fondée sur les renseignements les plus récents qui soient, vous devriez obtenir des conseils professionnels d'un conseiller qualifié fiscal et/ou juridique et/ou en assurance avant d'agir sur la foi des renseignements fournis dans cet article.



Gestion
de patrimoine

Ce document a été préparé pour les sociétés membres de RBC Gestion de patrimoine, RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (RBC DVM)*, RBC Phillips, Hager & North Services-conseils en placements inc. (RBC PH&N SCP), RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. (RBC GMA), la Société Trust Royal du Canada et la Compagnie Trust Royal (collectivement, les « sociétés ») ainsi que leurs sociétés affiliées, RBC Placements en Direct Inc. (RBCPD)*, Services financiers RBC Gestion de patrimoine inc. (SF RBC GP) et Fonds d'investissement Royal Inc. (FIRI). *Membre-Fonds canadien de protection des épargnants. Chacune des sociétés, FIRI, SF RBC GP, RBCPD et la Banque Royale du Canada sont des entités juridiques distinctes et affiliées. Par « conseiller RBC », on entend les banquiers privés employés par la Banque Royale du Canada, les représentants inscrits de FIRI, les représentants-conseils employés par RBC PH&N SCP, les premiers conseillers en services fiduciaires et les chargés de comptes employés par la Compagnie Trust Royal ou la Société Trust Royal du Canada ou les conseillers en placement employés par RBC DVM. Au Québec, les services de planification financière sont fournis par FIRI ou par SF RBC GP, qui sont inscrits au Québec en tant que cabinets de services financiers. Ailleurs au Canada, les services de planification financière sont offerts par l'entremise de FIRI, de la Société Trust Royal du Canada, de la Compagnie Trust Royal ou de RBC DVM. Les services successoraux et fiduciaires sont fournis par la Société Trust Royal du Canada et la Compagnie Trust Royal. Si un produit ou un service particulier n'est pas offert par l'une des sociétés ou par FIRI, les clients peuvent demander qu'un autre partenaire RBC leur soit recommandé. Les produits d'assurance sont offerts par l'intermédiaire de SF RBC GP, filiale de RBC DVM. Lorsqu'ils offrent ou vendent des produits d'assurance vie dans toutes les provinces sauf le Québec, les conseillers en placement agissent à titre de représentants en assurance de SF RBC GP. Au Québec, les conseillers en placement agissent à titre de conseillers en sécurité financière de SF RBC GP. Les stratégies, les conseils et les données techniques contenus dans cette publication sont fournis à nos clients à titre indicatif. Ils sont fondés sur des données jugées exactes et complètes, mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude ni l'intégralité. Le présent document ne donne pas de conseils fiscaux ou juridiques, et ne doit pas être interprété comme tel. Les lecteurs sont invités à consulter un conseiller juridique ou fiscal qualifié ou un autre conseiller professionnel lorsqu'ils prévoient mettre en oeuvre une stratégie. Ainsi, leur situation particulière sera prise en considération comme il se doit et les décisions prises seront fondées sur la plus récente information qui soit. Les taux d'intérêt, l'évolution du marché, le régime fiscal et divers autres facteurs touchant les placements sont susceptibles de changer. Ces renseignements ne constituent pas des conseils de placement ; ils ne doivent servir qu'à des fins de discussion avec votre conseiller RBC. Les sociétés, FIRI, SF RBC GP, RBCPD, la Banque Royale du Canada, leurs sociétés affiliées et toute autre personne n'acceptent aucune responsabilité pour toute perte directe ou indirecte découlant de toute utilisation de ce rapport ou des données qui y sont contenues. ®/™ Marque déposée de la Banque Royale du Canada. RBC Gestion de patrimoine est une marque déposée de la Banque Royale du Canada, utilisée sous licence. © 2020 Banque Royale du Canada. Tous droits réservés. NAV0175 (08/18)