Idéo par micasa.ca

Résidence secondaire, un bon placement?

Vous êtes rendu à une étape de votre vie où vous songez à acquérir une résidence secondaire? Ou bien, vous vous questionnez sur l'ampleur de l'investissement (ou de la dépense) que vous avez fait il y a quelques années en acquérant une seconde propriété?

Dans un premier temps, si vous êtes de ceux qui cogitez sur la possibilité d'acquisition d'une résidence secondaire ou bien d'un chalet, faites-le en vous disant que ce sera un bon placement pour vos loisirs, votre plaisir et les moments agréables que vous y passerez avec votre famille et vos amis.

Autrement, pour espérer en faire un bon placement d'un point de vue purement financier, il vous faudra envisager de louer cette deuxième résidence.

Que ce soit pour votre usage personnel ou bien pour la location, vous devez réaliser que les coûts liés à un tel bien sont de l'ordre d'environ 1% de sa valeur par mois. Ainsi, une propriété d'une valeur de 100 000 $ devrait engendrer des coûts mensuels d'environ 1000 $, soit un total de 12 000 $ par année. Ce montant inclut les frais d'entretien, les impôts fonciers, les intérêts sur l'hypothèque et/ou le rendement perdu sur l'argent investi dans la propriété.

Si vous choisissez de louer votre propriété, vous pourrez déduire de vos revenus de location les dépenses engagées pour réaliser ces revenus telles que : impôts fonciers, intérêts sur emprunts, chauffage et électricité, entretien et réparations, publicités et assurances.

Une propriété acquise pour des fins de location ne pourra être considérée par les lois fiscales comme une résidence principale même si vous en faites usage personnellement à l'occasion.

En fait, si vous décidez de louer votre propriété alors que vous l'avez toujours utilisée à des fins personnelles, vous devez prendre en considération que ce changement d'usage sera considéré comme une disposition aux yeux du fisc et vous devrez par conséquent déclarer le gain en capital réalisé en date de ce changement d'usage, à moins de déclarer la propriété en question comme étant votre résidence principale avant de procéder à un changement d'usage.

Ce qu'il faut retenir de ceci c'est que lorsque vous vendez ou disposez de votre résidence principale, si vous réalisez un gain en capital, ce dernier n'est pas imposable. Ce qui n'est pas le cas pour toute autre résidence ou propriété que vous possédez : c'est 50% du gain en capital qui est imposable, tant au niveau provincial que fédéral.

Les autorités fiscales ayant établies que vous ne pouvez posséder deux résidences dites principales, vous devrez par conséquent déterminer, lors de la vente d'une de vos propriétés (si elle n'est pas louée), le nombre d'années que cette propriété ainsi vendue aura été désignée comme résidence principale. Mais comment prendre la bonne décision?

La démonstration de la plus avantageuse désignation de résidence principale entre deux propriétés étant relativement complexe, elle mérite donc qu'on s'y attarde dans un article exclusivement dédié à ce seul sujet, qui sera l'objet de notre prochaine chronique.

Karine Marcotte, B.A.A.
Conseillère en sécurité financière
Les Services Financiers CAP
Représentante en épargne collective
pour le compte de SFL Placements
kmarcotte@bellnet.ca / www.sfcap.ca

Mis par micasa.ca

Résidence secondaire, un bon placement ? La suite...

En résumé, nous avons évoqué, la semaine dernière, que pour espérer faire un bon placement financier en acquérant une résidence secondaire, il faudra envisager de la louer. Et que la désignation de «résidence principale» (aux yeux du fisc) entre deux propriétés est très importante étant donné que 50% du gain en capital réalisé lors d'une disposition (vente ou changement de désignation pour des fins de location par exemple) est imposable si la résidence est désignée secondaire, alors qu'il ne l'est pas lors de la disposition de la résidence désignée principale. Il faudra donc, par conséquent, déterminer, lors de la vente d'une de vos propriétés (si elle n'est pas louée), le nombre d'années que cette propriété aura vendue a été désignée comme résidence principale. Mais comment prendre la bonne décision ?

Vous devrez essentiellement faire ce choix en vous basant sur les éléments suivants :

La valeur marchande des deux résidences, le prix de base rajusté qui est calculé en additionnant, entre autres, le prix d'achat initial, les frais d'acquisition, les rénovations majeures, le nombre d'années de détention (une partie d'année sera considérée comme une année complète, la règle du +1 : cette règle vous permet d'ajouter une année au nombre d'années durant lesquelles la propriété est qualifiée de résidence principale et le potentiel ou la plus-value de la propriété que vous conservez. Afin de mieux visualiser comment s'y prendre pour procéder à cette désignation, et pour simplifier la comparaison, prenons comme hypothèse que vous mettez en vente vos deux résidences. Examinons donc le tableau suivant :

	Maison de ville	Chalet
Année d'acquisition	1992	2002
Valeur marchande	350 000 $	200 000 $
Prix de base rajusté	200 000 $	100 000 $
Gain en capital réalisable	150 000 $	100 000 $
Gain en capital imposable (50 %) potentiel	75 000 $	50 000 $

Selon ce tableau, vous pourriez penser que la maison de ville devrait être désignée comme résidence principale afin d'avoir à déclarer seulement un gain de 50 000 $ (et ainsi payer moins d'impôts que si vous faites le choix inverse) et vous incluriez ce montant de 50 000 $ en gain imposable à vos revenus de l'année de la vente. Est-ce réellement le bon choix ?

	Maison de ville	Chalet
Année d'acquisition	1992	2002
Nombre d'années de détention :	20	10
Nombre d'années de détention avant 2002 :	10	0
Solde d'années à porter le titre de résidence principale :	10	10

Continuons donc l'exercice en calculant le nombre d'années de détention (en tenant pour acquis que la vente aurait lieu en 2012) pour chacune des résidences. Si on considère la règle du +1, la maison de ville pourrait être déclarée comme résidence principale pendant 11 années sur 20, soit 55% de la période. Ainsi, c'est seulement 9/20 de 75 000 $ qui constituerait le gain en capital imposable, soit 33 750 $. Le chalet pourrait être déclaré comme résidence principale pour les dix années de détention, et il n'y aurait donc aucun gain en capital imposable réalisé, cette particularité fiscale ne s'appliquant pas à la résidence principale. D'où l'importance de faire la bonne désignation.

Me croirez-vous si je vous dis que l'exemple précédent est parmi les plus simples. De plus, à cet exercice de calcul vient s'ajouter le fait qu'avant 1972, le gain en capital n'existait pas et qu'avant 1982, chaque conjoint pouvait avoir une résidence dite principale d'un point de vue fiscal.

Vous conviendrez donc que cet exercice n'est pas si élémentaire. Les conséquences fiscales et financières de la possession d'une résidence secondaire ne doivent pas être négligées lors d'une planification financière personnelle : il est donc primordial d'avoir recours aux conseils d'un fiscaliste ou un spécialiste en la matière afin de faire le meilleur choix possible, fiscalement parlant.

Karine Marcotte, B.A.A.
Conseillère en sécurité financière
Les Services Financiers CAP
Représentante en épargne collective pour le compte de SFL Placements
kmarcotte@bellnet.ca / www.sfcap.ca