

Propriétaire d'un bien locatif : vous avez des dépenses ?

En tant que propriétaire d'un bien locatif, vous veillez certainement à le maintenir en bon état et vous y consacrez sûrement des sommes substantielles pour l'entretien et les réparations courantes reliées à un usage normal. Vous avez probablement aussi eu à effectuer des dépenses, ou bien vous le ferez dans un avenir rapproché, afin de rehausser la valeur de votre bien.

Les dépenses ainsi réalisées se classent donc dans deux catégories distinctes : soit il s'agit de dépenses dites courantes ou bien de dépenses en capital. Et il importe de bien faire la distinction, car l'incidence fiscale de ces deux types de dépenses est bien différente.

Prenons d'abord les dépenses courantes. De manière générale, les dépenses engagées dans le but d'effectuer une réparation ou d'entretenir un immeuble sont considérées comme courantes s'il n'y a pas d'accroissement de la valeur normale du bien. Et seules celles-ci peuvent être déduites de vos revenus de location.

Donc, si vous possédez un immeuble à logements, vous pourriez soustraire de vos revenus provenant de la location des unités les dépenses engendrées dans la même année fiscale en vue de gagner lesdits revenus de location.


En ce qui concerne les dépenses en capital, elles méritent qu'on s'y attarde dans un seul article. Je vous donne donc rendez-vous la semaine prochaine.

Bonne semaine!

« Et que peut-on inclure dans les dépenses courantes », me direz-vous ? Eh bien, on y retrouve, entre autres, les frais de publicité en vue de dénicher un ou des locataires(s), les primes d'assurance visant à protéger votre bien, les impôts fonciers, ou encore les intérêts sur les sommes empruntées en vue d'acheter, d'entretenir ou d'améliorer l'immeuble.



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.sflcap.ca



Julien ST-PIERRE
COURTIER IMMOBILIER

Estimation gratuite de la valeur marchande de votre propriété



RE/MAX
IMMO-CONTACT INC.
Agence immobilière
3028, boul. St-Martin Est
Bureau 201
Dorval, Laval, H7E 5A1
Tél. : 450-661-6818

LACHENAIE



366 900\$

10000 RUE DE LA SALLE

TERREBONNE



497 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

BLAINVILLE



430 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

BLAINVILLE



499 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

ST-EUSTACHE



145 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

STE-THERÈSE



200 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

LAVAL



253 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

TERREBONNE



749 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

TERREBONNE



181 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

TERREBONNE



329 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

LACHENAIE



429 000\$

10000 RUE DE LA SALLE


ST-COLOMBAN



349 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

TERREBONNE HAVRE DU LAC



350 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

ST-JÉRÔME



343 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

TERREBONNE



449 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

TERREBONNE



369 000\$

10000 RUE DE LA SALLE

Cell. : 514-743-5004 • www.julienstpierre.com

Propriétaire d'un bien locatif: vous avez des dépenses? (suite)

Voici la suite de mon article de la semaine dernière. En résumé, je vous informais qu'il existait deux types de dépenses liées à un bien locatif tel un immeuble, soient les dépenses courantes et les dépenses en capital. Les dépenses courantes sont celles engagées dans le but d'effectuer une réparation ou d'entretenir un immeuble et sont considérées ainsi si elles ne représentent pas un accroissement de la valeur normale du bien. Et seules ces dernières peuvent être déduites de vos revenus de location.

Et que dire maintenant des dépenses en capital? Celles-ci ont pour objectif d'acquiescer un bien, d'y faire des ajouts et d'y apporter des améliorations qui ne sont pas des frais déductibles de vos revenus de location.

À titre d'exemple, on y retrouve les dépenses suivantes : le coût d'acquisition du bien locatif, les frais juridiques, les frais d'ingénierie, les droits de mutation, le prix d'achat ou de remplacement du matériel loué avec le bien (électroménagers dans un logement, par exemple) et les coûts reliés à l'ajout d'un foyer ou d'un garage.

Dans ces cas, les frais engagés augmentent le coût en capital du bien et donnent droit à la déduction

relative à l'amortissement, mais elles ne peuvent être soustraites des revenus locatifs annuels.

Toutefois, il est possible de déduire certaines dépenses en capital lorsque vous calculez votre revenu de location de l'année dans laquelle les dépenses ont été engagées et payées, plutôt que de devoir les ajouter au coût en capital de l'immeuble. Ces dépenses ont trait à des rénovations ou à des transformations apportées au bâtiment.

Et surtout, conservez bien toutes les pièces justificatives de votre déclaration de revenus, car, bien que vous n'ayez pas à les joindre à votre déclaration, elles pourraient être exigées par les

autorités fiscales afin de confirmer leur admissibilité à une déduction.

Je vous invite à visiter le site Internet de Revenu Québec pour des renseignements plus détaillés et n'hésitez pas à consulter un professionnel en matière de fiscalité pour encore mieux vous éclairer.



Karina 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

Pour acheter ou refinancer NE CHERCHEZ PLUS !



VOICI MES TAUX

265% <small>1 an variable</small>	289% <small>2 ans fixe Sans Remise</small>	304% <small>5 ans fixe</small>
---	--	--



2000+

Profitez de mon expérience pour trouver le **MEILLEUR TAUX**
Je recherche aussi Courtier hypothécaire

En argent comptant
Je finance partout au Québec.

Stéphane St-Louis
Courtier hypothécaire agréé

1705, boul. des Laurentides, Laval
1705, boul. des Laurentides, Laval



Courtier hypothécaire / Courtier immobilier agréé

J'ai une hypothèque pour vous. Appelez-Moi ! 514.892.2545