

# Location de votre résidence

## Les règles du changement d'usage

**Vous êtes propriétaire d'une résidence et vous avez décidé de la louer. En vertu des lois fiscales, sachez que si vous demeurez propriétaire d'une résidence et qu'à un moment donné vous en récoltez des revenus, il se produit à ce moment un changement d'usage.**

**D**ès que vous commencez à louer votre résidence, vous êtes réputé l'avoir aliénée ou vendue à sa juste valeur marchande et l'avoir acquise aussitôt après à cette même valeur marchande. L'aliénation (ou la vente) présumée d'un bien identifié comme résidence principale au niveau fiscal n'entraîne aucun gain en capital à ce moment.

Lorsque vous mettez fin à la location, vous serez de nouveau réputé avoir aliéné le bien. C'est à ce moment que se produira un gain en capital imposable, résultant de l'augmentation de la valeur depuis le premier changement d'usage (début de la location).

### Il existe toutefois quelques particularités reliées à cette règle :

1- Une règle spéciale vous permet de louer votre résidence durant une période maximale de quatre ans et de la déclarer tout de même comme résidence principale, libre d'impôt sur tout gain en capital. Pour vous prévaloir de cette mesure, vous devez joindre, à votre déclaration de revenus de l'année d'imposition au cours de laquelle vous

avez commencé à louer votre résidence, une lettre dans laquelle vous décrivez le bien qui est désigné comme résidence principale. Vous ne pouvez cependant pas demander l'amortissement pour cette résidence.

2- Si vous louez une partie de votre résidence, à des pensionnaires par exemple, et que vous continuez de l'habiter, votre maison ne perdra pas son statut de résidence principale et demeurera exonérée du gain en capital. Toutefois, vous ne pouvez demander aucune déduction à titre d'amortissement pour la partie louée.

3- Si vous louez occasionnellement des chambres, votre demeure conservera son statut de résidence principale exonérée, pourvu que la période de location n'excède pas 20 jours au cours d'une même année.

4- Le statut de résidence principale demeure, même si une partie de la maison est utilisée pour gagner un revenu (travailleur autonome, par exemple). Aucun amortissement ne doit être cependant réclamé et aucun changement structurel ne peut être apporté.

Si par contre vous avez acquis un bien pour le louer et qu'à un moment quelconque vous décidez de l'utiliser comme résidence principale, votre bien sera aussi réputé avoir été aliéné à sa juste valeur marchande au moment du dit changement d'usage.

Pour obtenir tous les détails au sujet du changement d'usage, visitez le site internet de Revenu Québec, sous la rubrique Le particulier et les revenus locaux.

Vous avez aussi le choix de consulter un spécialiste de la fiscalité pour mieux vous éclairer.



**André Marcotte**  
B.Sc. Ag., P.Fin., M.Fisc.  
Fiscaliste  
Planificateur financier  
Conseiller en sécurité financière  
amarcotte@sifcap.ca  
www.sifcap.ca



**Julien ST-PIERRE**  
COURTIER IMMOBILIER

*Estimation gratuite de la valeur marchande de votre propriété*



**RE/MAX**  
IMMO-CONTACT INC.  
Agence Immobilière  
2020, boulevard St-Martin Est  
Brossard J3W 2P1  
Cowansay, Blvd., H3E 5A1  
Tél. : 438-551-5810

<p><b>REPENTIGNY</b></p>  <p>273 000\$ MLS # N12176072</p>	<p><b>TERREBONNE</b></p>  <p>319 000\$ MLS # N12165044</p>	<p><b>TERREBONNE</b></p>  <p>359 000\$ MLS # N12161994</p>	<p><b>TERREBONNE</b></p>  <p>423 000\$ MLS # N12174937</p>
<p><b>TERREBONNE</b></p>  <p>393 000\$ MLS # N12167048</p>	<p><b>LAPINAIE - TERREBONNE</b></p>  <p>599 000\$ MLS # N12174813</p>	<p><b>BLAINVILLE</b></p>  <p>499 000\$ MLS # N12163927</p>	<p><b>LACHENUE</b></p>  <p>450 000\$ MLS # N121748210</p>
<p><b>LACHENUE</b></p>  <p>264 000\$ MLS # N121526153</p>	<p><b>REPENTIGNY</b></p>  <p>373 000\$ MLS # N1217891349</p>	<p><b>TERREBONNE</b></p>  <p>359 000\$ MLS # N12167927</p>	<p><b>ST-EUSTACHE</b></p>  <p>145 900\$ + T.V. MLS # N121652841</p>
<p><b>TERREBONNE</b></p>  <p>453 000\$ MLS # N1217019406</p>	<p><b>LAPINAIE - TERREBONNE</b></p>  <p>529 000\$ MLS # N1217482440</p>	<p><b>TERREBONNE</b></p>  <p>674 000\$ MLS # N121692573</p>	<p><b>TERREBONNE - HAVRE DU LAC</b></p>  <p>559 000\$ MLS # N121652833</p>

Cell. : 514-743-5004 • [www.julienstpierre.com](http://www.julienstpierre.com)