



IMPOSITION DES GAINS EN CAPITAL

Alors qu'on pourrait croire que tout l'argent gagné devrait, aux fins de l'impôt, être traité de la même façon, ce n'est pas le cas en vertu de la réglementation fiscale canadienne. Plusieurs types de revenus font l'objet d'un traitement fiscal différent ou préférentiel parce qu'ils découlent d'activités que notre système économique vise à encourager (p. ex. a les investissements en entreprise). Si la règle en matière de déduction des dépenses d'entreprise est facile à énoncer, de nombreuses exceptions, restrictions et conditions d'admissibilité compliquent le tableau. La plupart découlent de dispositions de nos lois fiscales qui limitent d'une façon ou d'une autre la somme des déductions pouvant être réclamées selon le type de dépenses.



Wolters Kluwer

C'est le cas pour le traitement fiscal de ce qu'on appelle les « gains en capital ». En termes simples, un gain en capital est ce qui découle de la vente d'un bien à un prix plus élevé que son prix d'achat initial. Comme dans le cas de tout ce qui touche l'imposition, la réalité est évidemment plus complexe. Cet article présente les règles fiscales canadiennes de base qui s'appliquent lorsqu'un gain en capital est réalisé.

Qu'est-ce qu'un gain en capital?

Puisque les gains en capital font l'objet d'un traitement fiscal préférentiel, les contribuables veulent généralement que l'argent qu'ils retirent d'une transaction précise soit considéré et imposé comme un gain en capital. Toutefois, du point de vue des autorités fiscales, les recettes sont plus importantes lorsque la transaction donne lieu à un « revenu ordinaire » plutôt qu'à un gain en capital. Par conséquent, les désaccords entre les contribuables et l'Agence du revenu du Canada (l'ARC) sont fréquents lorsque vient le temps de déterminer si les montants découlant de transactions particulières constituent du gain en capital ou constituent du revenu. Strictement parlant, un gain en capital découle de la disposition d'un bien en immobilisation. Toutefois, même si cette définition peut sembler précise d'un point de vue technique, elle n'est pas très utile en pratique, et de l'information complémentaire est requise pour bien comprendre. Au fil du temps, de nombreux désaccords entre les contribuables et l'ARC concernant ce qui représente ou non un gain en capital ont abouti devant les tribunaux. C'est pourquoi les lignes directrices suivantes ont été établies afin d'en faciliter la détermination.

Pendant combien de temps le contribuable a-t-il possédé le bien avant de le vendre?

Généralement, si un contribuable possède un bien pendant une courte période avant de le vendre, il est plus probable que le profit tiré de cette vente soit traité comme un revenu plutôt que comme un gain en capital. Lorsqu'une propriété est détenue pendant une plus longue période, il est plus probable que

le contribuable ait effectué l'achat initial dans l'intention de posséder un bien à titre de placement devant engendrer un gain en capital à la vente.

Le contribuable a vendu combien de propriétés similaires dans le passé?

Une série de transactions impliquant la vente de propriétés similaires par le même contribuable sur une certaine période suggère que ce contribuable est dans le domaine de l'achat et la revente de biens dans le but de faire un profit. Le cas échéant, le profit réalisé devrait être considéré comme un revenu d'entreprise plutôt que comme un gain en capital.

Le contribuable a-t-il apporté des améliorations à la propriété avant de la vendre?

Un contribuable qui consacre du temps et des efforts à la remise en état ou à l'amélioration d'un bien pour augmenter sa valeur marchande avant de la vendre verra sa transaction probablement considérée davantage comme une transaction commerciale engendrant un revenu d'entreprise que comme un gain en capital.

Quels sont les motifs et les circonstances de la vente?

Lorsqu'un effort est déployé pour faire la publicité d'un bien et qu'une « campagne de vente » a lieu pour réaliser la vente, le revenu découlant de cette vente sera probablement considéré comme un revenu d'entreprise. D'un autre côté, si un contribuable possède un bien pendant une certaine période et le vend parce qu'il a besoin de fonds à la suite d'un événement imprévu (p. ex. a une perte d'emploi), le profit réalisé est probablement un gain en capital plutôt qu'un revenu d'entreprise.

Quelles sont les activités habituelles du contribuable?

De façon générale, lorsque le contribuable est déjà dans le domaine de la vente du type de bien qui fait l'objet de la transaction contestée, il sera très difficile de faire valoir que le profit réalisé dans le cadre de la transaction est autre chose qu'un revenu d'entreprise.



L'application des directives élaborées par les tribunaux est plus facile à illustrer au moyen d'exemples. Le profit découlant de la vente d'une maison est habituellement, mais pas toujours, un gain en capital et les lignes directrices présentées ci-dessus seront utilisées par les autorités fiscales pour déterminer les circonstances dans lesquelles ce profit représentera un revenu d'entreprise plutôt qu'un gain en capital. Le profit réalisé par un contribuable qui vend la maison qu'il a achetée et dans laquelle il a vécu pendant un certain nombre d'années, voire de décennies, sera incontestablement traité comme un gain en capital. Toutefois, un bien immobilier ayant besoin de travaux de rénovation, acheté par un contribuable qui y réside pendant les réparations et améliorations avant de le vendre avec profit, pourrait ne pas faire l'objet du même traitement fiscal. Les autorités fiscales se baseront sur les facteurs suivants pour trancher :

- Le contribuable a-t-il vécu dans la propriété pendant une certaine période après la fin des réparations ou des rénovations, ou l'a-t-il mise en vente dès qu'elle a atteint sa valeur marchande optimale? Dans le second cas, l'achat et la propriété du bien seront probablement considérés comme une activité commerciale, et le produit de la vente, comme un revenu d'entreprise.
- Le contribuable a-t-il réalisé ce type de transaction dans le passé? Un contribuable qui réalise des « ventes-rachats » de biens à répétition après les avoir rénovés verra très probablement ses opérations considérées comme des activités d'entreprise d'achat, de rénovation et de revente.
- Le travail de rénovation était-il une activité à temps plein pour le contribuable? Le profit de la vente représente-t-il sa principale ou son unique source de revenu? Le cas échéant, et particulièrement si le contribuable a déjà réalisé ce type de transaction dans le passé, l'ARC considérera presque certainement que le contribuable oeuvre dans le domaine de la rénovation résidentielle et que les profits découlant de la vente des propriétés qu'il a rénovées constituent un revenu d'entreprise.

Comment les gains en capital sont-ils imposés?

Même si les gains en capital font l'objet d'un traitement fiscal préférentiel, ce traitement ne découle pas de taux d'imposition spéciaux ou inférieurs. Le taux d'impôt appliqué sur le revenu réalisé par un contribuable sous la forme de gains en capital est en fait le même taux que celui qui s'applique aux revenus d'entreprise obtenus par ce même contribuable. Le

traitement préférentiel repose sur le fait que seule une partie des gains en capital réalisés est comprise dans le revenu aux fins de l'impôt.

La portion des gains en capital incluse dans le revenu (appelée « taux d'inclusion ») a beaucoup varié au fil des ans, mais ce taux d'inclusion est demeuré à la moitié (50 %) des gains en capital réalisés pour l'exercice 2001 et les suivants.

Le calcul de la portion des gains en capital à inclure dans le revenu est le suivant : un contribuable achète un bien 500 \$ et le revend 600 \$. Le gain total sur la vente est de 100 \$ (600 \$ - 500 \$), mais la portion à inclure dans le revenu (appelée le gain en capital imposable) est la moitié du gain total, soit 50 \$ (la moitié de 100 \$). Le gain en capital de 50 \$ est ensuite imposé au taux d'imposition habituel du contribuable, qui dépend de sa province ou de son territoire de résidence, et de son revenu total pour l'année.

En pratique, l'effet du taux d'inclusion de 50 % est, bien entendu, que les gains en capital sont réellement imposés à la moitié du taux appliqué sur le revenu ordinaire ou sur le revenu d'entreprise pour l'année.

Réduction des gains en capital par les pertes en capital

Bien entendu, les transactions de vente n'engendrent pas toutes un profit ou un gain pour le vendeur. Parfois, un bien doit être vendu à un prix inférieur à son coût original, ce qui engendre une perte. Lorsque cette perte est considérée, à des fins fiscales, comme une perte en capital, le contribuable a droit à une réduction des gains en capital réalisés au cours de la même année d'imposition du montant de toute perte en capital subie. Revenons au contribuable de l'exemple ci-dessus, celui qui a vendu un bien ayant généré un gain en capital de 100 \$. Imaginons qu'il a vendu un autre bien au cours du même exercice, et que cette transaction a engendré une perte de 25 \$. Le gain en capital de 100 \$ obtenu par le contribuable sur la première transaction est réduit par la perte subie sur la seconde transaction, ce qui lui laisse un gain en capital net de 75 \$. En vertu de la règle habituelle impliquant un taux d'inclusion de 50 %, le montant du gain en capital net (75 \$) est ensuite réduit de moitié, ce qui donne un gain en capital imposable de 37,50 \$.

Demande de la déduction pour gains en capital

Les contribuables disposant d'une bonne mémoire se souviendront peut-être de la courte période au cours de laquelle il a été possible de réaliser la majorité des gains en capital à l'abri de l'impôt. En 1985, le gouvernement fédéral avait introduit « la déduction à vie pour gains en capital » de 100 000 \$ par contribuable.

Toutefois, cette exemption a été éliminée progressivement à partir de 1992, puis complètement en 1994, sauf pour certains types de biens particuliers, soit les actions admissibles de petites entreprises et les biens agricoles et de pêche. La déduction pour gains en capital offerte pour ces biens particuliers a été augmentée à 800 000 \$ (pour une disposition après le 1er janvier 2014) et sera indexée à l'inflation à compter de 2015.

Actions admissibles de petites entreprises

Bien qu'il existe une définition technique de ce qu'est une action admissible de petite entreprise, le type de bien généralement admissible est constitué d'actions d'une entreprise familiale exploitée activement. En termes plus techniques, pour que les actions d'une société exploitant une petite entreprise soient admissibles à la déduction pour gains en capital, elles doivent avoir les attributs suivants :

- Il doit s'agir d'actions d'une société privée sous contrôle canadien qui, au moment de la vente des actions, consacre au moins 90 % de ses actifs à l'exploitation d'une entreprise active au Canada.
- Les actions doivent être détenues par un contribuable, son conjoint, ou par un associé lié au contribuable.
- Les actions ne doivent pas avoir été détenues par quelqu'un d'autre que le contribuable ou une personne liée à celui-ci au cours de la période de 24 mois précédant la vente des actions. De plus, pendant cette période de 24 mois, au moins la moitié des actifs doivent avoir été utilisés dans l'exploitation d'une entreprise active.

Lorsque toutes ces exigences sont satisfaites, une déduction peut être réclamée jusqu'à concurrence de 800 000 \$ (400 000 \$ en gains en capital imposables) pour le gain en capital réalisé à la vente des actions.

Biens agricoles et biens de pêche admissibles

Comme dans le cas des actions admissibles de petite entreprise, les règles qui régissent les gains en capital tirés de la vente d'un bien admissible agricole ou de pêche s'appliquent généralement aux dispositions d'entreprises familiales consacrées à l'agriculture ou à la pêche. Cependant, la définition actuelle d'un bien agricole ou de pêche admissible comprend ce qui suit :

- une action du capital-actions d'une société de pêche ou d'exploitation agricole détenue par le contribuable ou son conjoint;
- un intérêt dans une société de pêche ou d'exploitation agricole détenu par le particulier ou son conjoint;
- un bien immeuble : dans le cas d'un bien agricole admissible, un tel bien comprendra généralement un terrain ou des édifices, alors que dans le cas d'un bien de pêche admissible, cela pourrait inclure un terrain et des navires de pêche;
- les droits, les permis ou les quotas, par exemple a les quotas de lait et d'oeufs ou les permis de pêche.

Dans ce cas aussi, lorsque toutes ces exigences sont satisfaites, une déduction pour gains en capital peut être demandée pour un bénéfice d'au plus 800 000 \$ (400 000 \$ en gains en capital imposables) réalisé à la vente de du bien.

Types de biens particuliers

Alors qu'une déduction générale sur les gains en capital est maintenant offerte en ce qui concerne les actions admissibles de petites entreprises ou les biens agricoles ou de pêche admissibles, certains autres types de biens profitent d'un traitement spécial ou différent en vertu des règles qui régissent l'imposition des gains en capital. Les règles qui s'appliquent aux types de biens les plus courants que possèdent les contribuables sont décrites ci-dessous.

Maison familiale ou résidence principale

Pour la plupart des Canadiens, l'achat d'une maison représente à la fois la plus importante transaction financière de leur vie et l'acquisition de leur plus important bien. De plus, la valeur nette accumulée dans une maison familiale est, pour plusieurs Canadiens, une composante importante de la planification de leur retraite.

En tenant compte de tout cela, notre système fiscal permet aux contribuables de vendre leur maison familiale sans devoir payer d'impôt sur le profit ou le gain réalisé. Le mécanisme au moyen duquel cela est accompli se nomme l'« exemption pour la résidence principale » et, même si le calcul en est assez complexe, l'effet est plutôt simple. L'augmentation de la valeur d'une propriété pendant qu'elle est utilisée comme résidence principale est libre d'impôt à la vente de la propriété.

À une certaine époque, il était possible pour une famille de faire une demande d'exemption pour plus d'une résidence principale, ce qui permettait à un conjoint de demander l'exemption pour la résidence familiale principale et à l'autre conjoint de la demander pour le chalet familial. Cependant, ce n'est plus le cas depuis 1981. En vertu des règles actuelles, une famille peut demander l'exemption à l'égard de la résidence principale pour une propriété seulement.



Biens à usage personnel

Bien que l'immobilier représente l'actif le plus important de la plupart des Canadiens, il existe plusieurs autres types de biens qu'on achète et qu'on vend chaque jour dans le but de réaliser un gain ou un profit. Pour la plupart des biens à usage personnel, notre système fiscal soustrait les plus petites transactions du filet fiscal. Ainsi, tout gain en capital réalisé à la vente d'un tel bien est sujet à l'imposition seulement si le montant de la vente est supérieur à 1 000 \$. En termes plus techniques, cette opération est accomplie au moyen d'une présomption selon laquelle le coût et le produit de la vente d'une telle propriété doivent être d'au moins 1 000 \$.

Les biens à usage personnel, comme leur nom l'indique, sont des biens détenus par le contribuable principalement aux fins d'une utilisation ou d'un divertissement personnels. Normalement, cela devrait inclure les biens immobiliers autres que la résidence principale, les voitures, les bateaux, les meubles, les biens électroniques, etc.

Il est à noter que c'est le montant tiré de la vente du bien précis, plutôt que le montant du gain, qui détermine si le gain est imposable ou non. Donc, si un livre est acheté 100 \$ et vendu 900 \$, il n'y aura pas de conséquences fiscales à la transaction (en assumant que l'entreprise habituelle du vendeur n'est pas la vente de livres). Cependant, si un livre est acheté 1 100 \$ et vendu 1 500 \$, un gain en capital de 400 \$ (et un gain en capital imposable de 200 \$) a été réalisé et doit être déclaré aux fins de l'impôt. C'est le cas même si le gain réalisé sur la transaction non imposable était le plus important.

Déclaration des gains en capital

Les gains en capital réalisés sont déclarés sur la base de l'année civile. Par conséquent, toute vente réalisée entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre engendrant un gain en capital doit être mentionnée dans la déclaration de la même année et devant être remplie au printemps suivant.

Certaines entreprises terminent leur exercice financier à une date qui ne correspond pas à la fin de l'année civile. Dans de telles circonstances, la règle selon laquelle un gain en capital doit être mentionné dans la déclaration de l'année au cours de laquelle la vente de la propriété a eu lieu continue de s'appliquer. L'exemple suivant, tiré du guide Guide T4027 or T4037 de l'ARC, *Gains en capital*, illustre l'application de cette règle.

Pauline possède une petite entreprise dont l'exercice se termine le 30 juin 2014. En août 2014, elle vend une immobilisation qu'elle utilisait dans le cadre de l'exploitation de son entreprise et réalise un gain en capital. Pauline doit déclarer ce gain en capital dans sa déclaration de 2014, et ce, même si la vente a eu lieu après la fin de l'exercice de son entreprise, c'est-à-dire le 30 juin.

Conclusion

Les règles qui régissent l'imposition des gains en capital sont détaillées et souvent complexes—la version actuelle du guide de l'ARC, *Gains en capital* a visant à expliquer les situations d'imposition sur le revenu (disponible sur le site Web de l'ARC à l'adresse <http://www.cra-arc.gc.ca/F/pub/tg/t4037/t4037-13f.pdf>) compte plus de 50 pages. Par conséquent, dans toutes les situations, même les plus simples, les contribuables qui croient devoir déclarer un gain en capital sont encouragés à demander des conseils fiscaux professionnels en lien avec cette question précise. Ils peuvent aussi utiliser la ligne d'information de l'ARC pour les entreprises au numéro 1-800-959-5525.

