



IMPOSITION DU REVENU DE LOCATION

Il existe de nombreuses raisons pour lesquelles plusieurs Canadiens ont décidé, dans les dix dernières années, d'acquérir des immeubles d'habitation locatifs (ou des immeubles qu'ils ont l'intention d'utiliser en tant qu'immeubles d'habitation locatifs, ou de transformer en immeubles d'habitation locatifs). Tout d'abord, les taux d'intérêt ont atteint des creux historiques ou en sont tout près, ce qui signifie que les rendements des instruments d'épargne et de placement portant intérêt se sont révélés lamentables. D'autre part, ces faibles taux d'intérêt ont fait chuter le coût de financement et d'entretien des immeubles à usage locatif, ce qui a permis d'augmenter la marge de profit à réaliser avec leur location.



Wolters Kluwer

Au même moment, dans la plupart des villes canadiennes, la valeur de l'immobilier ne cesse d'augmenter, et cela entraîne deux conséquences. Un investisseur en immobilier résidentiel à usage locatif peut être raisonnablement certain que la valeur d'une propriété augmentera au-delà de son prix d'achat durant la période où il en est propriétaire. De plus, cette même hausse de la valeur de l'immobilier a exclu de nombreux Canadiens, particulièrement les jeunes, du marché des habitations pour propriétaire occupant, ce qui stimule la demande pour des logements résidentiels locatifs.

Qu'est-ce qu'un revenu de location?

Un revenu de location est un revenu gagné par le propriétaire d'un immeuble qui permet à une autre personne d'occuper ou d'utiliser cet immeuble. Aux fins de l'impôt, il n'importe pas que la propriété louée soit une maison, un appartement, une chambre dans une maison ou un appartement, ou un autre type de propriété (par exemple une maison mobile).

Dans la majorité des cas, le revenu gagné par le propriétaire d'un immeuble tiré de la location de l'immeuble est traité, aux fins de l'impôt, comme un revenu de location. Moins souvent, ce revenu est considéré comme un revenu d'entreprise, et la différence repose sur le nombre et la nature des services fournis aux locataires.

Prenons l'exemple d'un particulier qui achète une résidence située dans une ville universitaire. La propriété possède quatre chambres à coucher, et le propriétaire loue chaque chambre à un locataire.

Dans la plupart des cas, le loyer demandé à chaque locataire couvre l'usage exclusif de leur chambre à coucher et le droit d'utiliser les espaces communs, comme le salon, la cuisine et la salle de bain. Souvent, le loyer payé inclut aussi les services publics tels que le chauffage, l'électricité, l'eau, Internet et parfois le stationnement et les services de buanderie. Lorsque c'est le cas, le revenu gagné par le propriétaire sera traité en tant que revenu de location aux fins de l'impôt.

Il arrive aussi que des services supplémentaires soient fournis aux locataires dans le cadre de leur contrat de location, comme des services de nettoyage, de protection, et même de repas. Plus le nombre de services fournis est grand, plus il est probable que le propriétaire soit réputé exploiter

une entreprise. Le cas échéant, les montants versés par les locataires sont traités comme un revenu d'entreprise pour le propriétaire.

Il est évident qu'il n'existe aucune ligne de démarcation claire entre les circonstances qui différencient un revenu de location d'un revenu d'entreprise. Toutefois, des détails sur la façon de déterminer le type de revenu reçu peuvent être obtenus sur le site Web de l'Agence du revenu du Canada (ARC), au <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/publications/it434r/archivee-location-biens-immeubles-particulier.html>.

Les règles présentées ci-dessous s'appliquent lorsque le revenu tiré de la location d'une propriété est considéré, aux fins de l'impôt, comme un revenu de location.

Calcul et déclaration du revenu de location

Le calcul du revenu de location pour l'année est plutôt simple.

Le revenu de location doit être déclaré en fonction de l'année civile, de façon à ce que les loyers versés entre le 1er janvier et le 31 décembre 2017 soient déclarés (avec les revenus de toute autre source) dans la déclaration de revenus du propriétaire pour l'année d'imposition 2017, qui doit être produite au printemps 2018. Le revenu de location (et les dépenses qui y sont liées) est indiqué dans le formulaire T776, État des loyers de biens immeubles. Vous pouvez obtenir ce formulaire sur le site Web de l'ARC, au <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/formulaires-publications/formulaires/t776.html>. Le montant brut (total) des loyers reçus est ensuite reporté à la ligne 160 de la déclaration de revenus et de prestations générale, et le revenu de location net est reporté à la ligne 126 de la même déclaration.

Évidemment, le point de départ pour calculer le revenu de location est de connaître les montants de loyers versés (ou payables) pendant l'année par les locataires. Cependant, un propriétaire peut recevoir d'autres montants de ses locataires, par exemple des frais perçus afin d'annuler un bail ou de permettre au locataire de sous-louer le logement. Ces montants doivent être inclus au revenu de location.





Détermination du traitement fiscal des dépenses et des déductions

Comme tous les propriétaires immobiliers le savent, il existe une liste presque interminable des dépenses et des coûts devant être engagés uniquement pour vivre dans une maison ou dans une autre propriété résidentielle et pour l'entretenir. Toutes ces dépenses – et d'autres encore – sont les mêmes lorsqu'une propriété est utilisée comme un immeuble d'habitation locatif. La différence pour les propriétaires d'un tel immeuble est que grand nombre de ces dépenses inévitables sont déductibles aux fins de l'impôt. En outre, certaines des dépenses non déductibles pour l'année courante peuvent être amorties et déduites sur une période de plusieurs années, selon un échéancier prévu par la loi.

La distinction entre les dépenses pouvant être entièrement déduites dans l'année où elles ont été engagées et celles pour lesquelles la déduction doit être amortie sur une période repose sur la nature des dépenses, à savoir si elles sont courantes ou en capital.

En résumé, les dépenses courantes sont des dépenses que vous devez faire régulièrement et qui procurent un avantage à court terme (et qui peuvent être entièrement déduites dans

l'année où elles ont été engagées), alors que les dépenses en capital apportent des avantages qui durent généralement plusieurs années (et leur coût doit être amorti sur cette période).

La caractérisation d'une dépense précise comme étant une dépense courante ou une dépense d'investissement a occasionné bon nombre de procès et de multiples différends avec les autorités fiscales. L'Agence du revenu du Canada a mis en place les critères utilisés pour effectuer cette détermination ainsi que le processus de prise de décision afin de créer un résumé utile assorti d'exemples pratiques qui est décrit ci-dessous.

La dépense apporte-t-elle un bénéfice à long terme?

Une dépense d'investissement fournit habituellement un bénéfice ou un avantage à long terme. Par exemple, le coût d'installation d'un revêtement de vinyle sur les murs extérieurs d'une maison de bois représente une dépense d'investissement.

Une dépense courante est généralement récurrente sur une courte période de temps. Par exemple, le coût de la peinture extérieure de cette même maison constitue une dépense courante.

La dépense permet-elle d'entretenir ou d'améliorer la propriété?

Le coût d'une réparation qui améliore l'état d'origine d'une propriété sera probablement considéré comme une dépense d'investissement. Le coût de remplacement de marches de bois par des marches de béton est une dépense d'investissement.

Une dépense qui ne vise qu'à remettre la propriété en état correspondra plutôt à une dépense courante. Par exemple, le coût associé à la réparation de marches de bois est une dépense courante.

La dépense s'applique-t-elle à une partie d'une propriété ou à un actif distinct?

Le coût de remplacement d'un actif distinct dans une propriété est une dépense d'investissement. Par exemple, le coût d'achat d'un réfrigérateur que vous utilisez dans le cadre de vos activités de location représente une dépense d'investissement. Cela s'explique par le fait qu'un réfrigérateur est un actif distinct qui ne fait pas partie de l'immeuble.

Dans le cas où des éléments d'une propriété sont remplacés, le coût occasionné est plutôt considéré comme une dépense courante. Par exemple, les fils électriques font partie d'un immeuble. Par conséquent, le montant que vous consacrez à refaire les circuits est habituellement une dépense courante dans la mesure où cette activité n'améliore pas l'état d'origine de votre propriété.

*Quelle est la valeur de la dépense?**

**(Utilisez seulement ce critère si vous ne parvenez pas à déterminer si une dépense correspond à une dépense d'investissement ou à une dépense courante après avoir examiné les trois critères précédents.)*

Comparez le coût de la dépense à la valeur de la propriété. Habituellement, si le coût est considérable par rapport à la propriété, il s'agit d'une dépense d'investissement.

Toutefois, ce critère n'est pas un facteur déterminant en soi. Il est possible de dépenser beaucoup d'argent d'un seul coup pour l'entretien et la réparation d'une propriété. Si ce coût s'applique à l'entretien régulier, qui n'a pas été réalisé en temps opportun, il s'agit d'une dépense d'entretien que vous devez déduire en tant que dépense courante.

Les dépenses que vous avez effectuées pour réparer la propriété usagée que vous avez acquise visaient-elles à la rendre propre à l'utilisation?

Le coût vous permettant d'utiliser la propriété usagée que vous avez acquise dans votre entreprise est considéré comme une dépense d'investissement même si, dans d'autres circonstances, il correspond à une dépense d'exploitation courante.

Si les réparations concernent l'entretien régulier d'une propriété que vous possédiez déjà dans votre entreprise, les frais connexes correspondent habituellement à une dépense courante.

La dépense liée à la réparation d'un actif vise-t-elle à le vendre?

Le coût des réparations effectuées en vue de vendre une propriété ou de respecter une condition de vente est considéré comme une dépense d'investissement.

La Dans le cas où les réparations auraient été effectuées de toute façon, mais où une vente a été négociée pendant les réparations ou après celles-ci, la dépense est considérée comme courante.

Quelles dépenses courantes sont déductibles?

Lorsqu'il a été établi qu'une dépense est courante, et non en capital, il faut ensuite se demander si cette dépense est déductible aux fins de l'impôt. Le guide de l'ARC sur l'imposition du revenu de location inclut un sommaire des dépenses déductibles et non déductibles lorsqu'il est question des coûts les plus couramment engagés par les propriétaires.

Coûts d'acquisition de propriétés

Frais d'hypothèque

La majorité des personnes qui achètent une propriété avec l'intention d'en faire la location doivent, pour ce faire, emprunter de l'argent sous la forme d'une hypothèque. Un certain nombre de coûts associés à l'acquisition et à la gestion de ce prêt hypothécaire seront déductibles pour le propriétaire.

Les frais d'emprunt déductibles comprennent :

- les frais liés à la demande, à l'évaluation, au traitement et à l'assurance d'une hypothèque;
- les frais de garantie hypothécaire;



- les frais de courtage hypothécaire et les honoraires de démarcheur; et
- les frais juridiques liés au financement d'une hypothèque.

Bien que ces coûts soient déductibles, les règles fiscales prévoient qu'ils soient déduits sur une période de cinq ans. Plus précisément, 20 % des frais engagés peuvent être déduits dans l'année courante, puis dans chacune des quatre années d'imposition suivantes. Dans le cas où le propriétaire ou titulaire de l'hypothèque rembourse le prêt avant la fin de ces cinq années, tout solde qui n'a pas été déduit peut l'être à ce moment.

Intérêts payés sur l'hypothèque et les dépôts de loyers

Les charges d'intérêts payées sur l'argent emprunté afin d'acquérir ou d'améliorer un bien de location peuvent être entièrement déduites par le propriétaire ou titulaire de l'hypothèque.

Dans plusieurs provinces, les propriétaires peuvent exiger qu'un locataire fournisse un dépôt de loyer (qui correspond habituellement au montant d'un mois de loyer et qui est utilisé pour payer le loyer du dernier mois d'occupation du logement). Lorsqu'un dépôt est demandé, le propriétaire doit en général verser des intérêts au locataire. Le propriétaire peut ensuite réclamer une déduction pour le montant d'intérêts versés.

Coûts permanents liés à la propriété

Entretien et réparations

Comme chaque propriétaire de résidence le sait, il y a toujours quelque chose devant être fait lorsqu'il est question d'entretien ou de réparations. Ces obligations surviennent aussi souvent, sinon plus, dans le cas des immeubles à usage locatif. Le propriétaire d'un tel immeuble peut déduire, dans l'année où ils sont payés, les montants versés à une personne afin qu'elle entretienne l'immeuble ou y effectue des réparations. Lorsque le propriétaire effectue les travaux par lui-même, le coût du matériel requis peut être déduit, mais pas la valeur de son propre travail.

Coûts liés à l'aménagement paysager

Un propriétaire qui paie une personne pour des services d'aménagement paysager (même s'il ne s'agit que de l'entretien de la pelouse et du déneigement de la cour) peut déduire les montants payés pour ces services dans l'année où le paiement est effectué.

Impôts fonciers

Les impôts fonciers versés à une municipalité, une province ou un territoire par le propriétaire à l'égard d'un immeuble à usage locatif (dans le cas où la propriété était à ce moment disponible à la location) sont déductibles dans l'année où ils ont été versés.

Services publics

De nombreux logements locatifs incluent les frais de certains services publics (ou, plus rarement, de tous les services publics) dans le loyer mensuel à payer. Habituellement, cela inclut le chauffage, l'électricité, l'eau et parfois, la câblodistribution et Internet. Dans la mesure où ces coûts sont payés par le propriétaire, ils peuvent être déduits en tant que dépenses courantes.

Assurance de la propriété

Tous les propriétaires de résidence souscrivent à une assurance en cas de dommages à leur propriété ou de sa destruction et à une assurance responsabilité dans l'éventualité où une personne se blesse en se trouvant sur la propriété. En général, une preuve d'assurance doit être fournie dans le cadre de l'obtention d'un prêt hypothécaire. Les primes seront probablement plus élevées dans le cas de logements locatifs, et toutes les primes payées sont déductibles du revenu de location du propriétaire.

Lorsqu'un propriétaire paie des primes d'assurance à l'avance pour plus d'une année, souvent afin d'obtenir un rabais ou un taux préférentiel, seule la partie des primes qui vise la couverture de l'année courante peut être déduite pour cette année aux fins de l'impôt.



Frais administratifs et honoraires professionnels

Même pour un propriétaire ne possédant qu'un seul immeuble à usage locatif, le paiement de frais administratifs, comptables et juridiques est inévitable. Toutefois, la plupart de ces frais peuvent être déduits dans l'année où ils sont engagés.

Publicité

En général, la publicité des immeubles locatifs se fait maintenant en ligne, ou parfois sur le site Web du propriétaire. Si ces coûts sont minimes, ils peuvent être déduits. Les coûts de publicité par d'autres moyens, comme les annonces dans un journal ou les listes dans des magazines immobiliers, sont également déductibles dans l'année où ils sont payés.

Frais de gestion et d'administration/salaires et traitements

Un propriétaire qui possède un immeuble à logements multiples ou plusieurs propriétés pourrait décider de faire appel à un tiers pour trouver des locataires et s'assurer qu'ils correspondent aux critères de location, ou pour collecter les loyers des locataires sur place. Les montants versés à ces tiers peuvent être déduits.

Un propriétaire qui possède un immeuble à logements multiples ou plusieurs immeubles à usage locatif pourrait aussi trouver rentable d'employer quelqu'un pour s'occuper des tâches administratives liées à tous ces logements ou immeubles. Par exemple, il est fréquent de trouver dans les moyens ou grands immeubles un concierge employé par le propriétaire. Lorsque le propriétaire emploie une ou plusieurs personnes pour les tâches de gestion, d'administration ou d'entretien, les salaires et traitements qui leur sont versés sont déductibles aux fins de l'impôt.

Évidemment, un propriétaire qui devient un employeur se trouve également dans l'obligation de percevoir du salaire ou du traitement de ses employés l'impôt sur le revenu, les cotisations au Régime de pensions du Canada (RPC) et à l'assurance emploi (AE) ainsi que les primes afin de les verser à l'ARC. De plus, ce propriétaire devenu employeur est tenu

d'effectuer les cotisations de l'employeur au RPC et à l'AE, et ces cotisations sont déductibles aux fins de l'impôt.

Lorsque le propriétaire/employeur utilise un service de paie fourni par un tiers ou fait appel à une personne afin que celle-ci s'occupe de la fonction de la paie aux employés, le coût de ce service, ou le salaire payé à la personne, est également déductible.

Cependant, lorsque le propriétaire s'occupe lui-même des tâches décrites précédemment et qu'il se verse un salaire à l'égard de ces tâches, le coût de ce salaire ne peut pas être déduit.

Frais comptables et juridiques

Un propriétaire qui possède un seul immeuble à usage locatif se verra tout de même dans l'obligation d'engager des frais pour obtenir des services juridiques et comptables à un moment ou à un autre. Souvent, engager ces coûts dès le départ minimisera le risque d'avoir à débours des sommes plus importantes à un moment ultérieur.

Retenir les services d'un avocat spécialisé dans la législation relative aux locations résidentielles d'une province donnée afin qu'il rédige des baux (ou qu'il personnalise des formulaires uniformisés) garantit que les obligations respectives du propriétaire et des locataires sont clairement définies, ce qui contribue à minimiser les risques d'éventuels désaccords, ou pire, d'avoir à entreprendre des procédures judiciaires afin de résoudre ces désaccords. De manière semblable, faire appel à un comptable pour le maintien d'un dossier précis relativement au revenu et aux dépenses ainsi que pour préparer les états financiers de fin d'année peut aider à assurer au propriétaire que toutes les exigences juridiques et fiscales sont respectées. Le professionnel qui prépare ces dossiers et en effectue la tenue peut également vérifier que toute la documentation pertinente et nécessaire (reçus, relevés bancaires, etc.) est reçue et conservée, à la fois en prévision de la production de la déclaration de revenus annuelle, mais aussi dans l'éventualité où l'ARC exige des preuves au sujet de demandes faites dans cette déclaration. Ces dépenses sont entièrement déductibles par le propriétaire qui les engage.

Frais de bureau

Le coût du matériel de bureau utilisé et consommé – stylos à bille, crayons, papeterie, cartouches d'imprimante, etc. – est déductible dans l'année courante. Le coût de l'équipement de bureau dont la durée de vie est plus longue, comme les ordinateurs, les imprimantes et les fournitures de bureau, doit être déduit sur une certaine période à l'aide du système de déduction pour amortissement (DPA).

Demander une DPA

Plusieurs, si ce n'est la totalité, des coûts engagés par un propriétaire d'immeuble à usage locatif qui ne sont pas présentement déductibles sont admissibles à une demande dans le cadre du système de DPA. En pratique, ce système permet la déduction du coût de certaines acquisitions sur leur durée de vie utile, avec un pourcentage prédéfini de ce coût pouvant être déduit chaque année.

Le concept du système de DPA est plutôt simple, mais son application peut se révéler complexe. La règle de base prévoit que les biens admissibles à la DPA soient regroupés dans des catégories (les types de biens semblables appartiennent à une même catégorie) et qu'un pourcentage prescrit du coût total d'un bien appartenant à une catégorie donnée soit déduit chaque année par le contribuable qui détient ce bien. Le solde restant après cette déduction devient le montant sur lequel le pourcentage de la DPA sera calculé pour l'année suivante.

La complexité du système de DPA s'explique par le nombre important de catégories et par la détermination de la catégorie dans laquelle un bien doit être classé. Par exemple, la catégorie à laquelle deux biens très semblables (comme deux ordinateurs) appartiennent peut ne pas être la même, selon l'année d'acquisition de chaque ordinateur.

Cela étant dit, il existe certaines « règles » très générales à l'égard de l'application du système de DPA aux immeubles à usage locatif.

Sauf pour des exceptions très limitées, un terrain ne constitue pas un bien amortissable et n'est donc pas admissible à la DPA.

La plus grande partie des immeubles de location appartiennent à la catégorie 1, 3, 31 ou 32, selon leur genre de construction et la date à laquelle ils ont été acquis. Les propriétaires d'immeubles locatifs peuvent également inclure dans ces catégories des composantes de l'immeuble, notamment :

- l'installation électrique;
- les appareils d'éclairage;
- la plomberie;
- les extincteurs automatiques d'incendie;
- le matériel de chauffage;
- le matériel de climatisation, sauf les climatiseurs de fenêtre; et
- les ascenseurs et escaliers roulants.

En règle générale, la catégorie 1 (biens amortissables à un taux de 4 %) inclut la plupart des immeubles acquis après 1987. La majorité des immeubles acquis avant 1988 sont inclus dans la catégorie 3 (amortissables à un taux de 5 %). Finalement, les catégories 31 (biens amortissables à un taux de 5 %) et 32 (biens amortissables à un taux de 10 %) incluent les immeubles résidentiels à logements multiples certifiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Les complexités potentielles du système de DPA sont évidentes, même en un coup d'œil. Déterminer la répartition des biens dans les différentes catégories de DPA ainsi que le pourcentage d'amortissement pouvant être réclamé à l'égard de chaque catégorie est nécessaire dans le cadre de la préparation de la déclaration de revenus annuelle, et il est sans aucun doute judicieux, pour un propriétaire, de faire appel aux services d'un professionnel à cet égard.