

Les conséquences fiscales à surveiller lorsque vous utilisez la valeur nette de votre propriété



Frank Di Pietro, CFA, CFP

Vice-président adjoint
Planification fiscale
et successorale Mackenzie

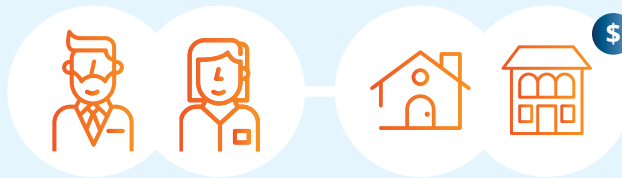
La déductibilité des intérêts peut être en jeu

L'appréciation du marché immobilier au cours des quelques dernières années partout au Canada a considérablement augmenté la valeur nette de nombreux propriétaires canadiens, et certains d'entre eux ont cherché des moyens d'utiliser une partie de cette valeur nette à diverses fins. Selon l'utilisation, il peut y avoir des répercussions fiscales importantes et inattendues.

Les exemples suivants illustrent des scénarios malheureusement trop courants pour les Canadiens qui n'étaient pas conscients des conséquences fiscales de leurs gestes.

Cas 1 – Les Tremblay

M. et Mme Tremblay sont dans la cinquantaine et ils possèdent une résidence principale ainsi qu'un immeuble locatif dont la valeur s'est considérablement appréciée avec le temps.



Leur résidence principale et leur immeuble locatif sont tous deux grevés de petites hypothèques.

Les intérêts hypothécaires sur l'immeuble locatif sont déductibles d'impôt, alors que ceux de la résidence principale ne le sont pas.

Les Tremblay ont un fils de 25 ans, George, qui éprouve de la difficulté à acheter sa première maison dans un marché immobilier cher.



Les Tremblay veulent aider George avec la mise de fonds pour sa première maison.



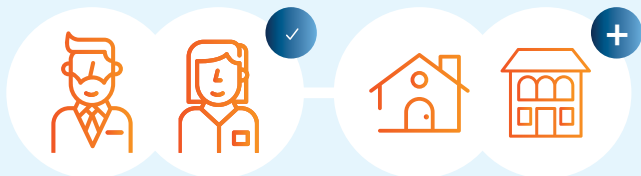
Ils envisagent de refinancer soit leur résidence principale, soit leur immeuble locatif pour contribuer à la mise de fonds.

Sans consulter un spécialiste, ils ont choisi de refinancer l'immeuble locatif pour fournir à George la mise de fonds. Les Tremblay ont choisi cette option parce qu'ils pensaient pouvoir déduire les frais d'intérêt accrus d'un prêt hypothécaire plus élevé.



Cas 2 – Les Gagnon

Les Gagnon ont déménagé au Canada et ont acheté une maison il y a 20 ans. Depuis, ils ont travaillé très dur pour rembourser leur prêt hypothécaire et n'ont maintenant plus d'hypothèque.



Ils aimeraient avoir plus grand et acheter la maison dont ils ont toujours rêvé. Toutefois, ils souhaitent aussi conserver leur maison actuelle et ont décidé de la transformer en immeuble locatif.

Sans obtenir les conseils d'un spécialiste, les Gagnon ont refinancé leur maison actuelle et utilisé les fonds pour verser une importante mise de fonds sur la maison de leurs rêves. Ils pensent qu'étant donné que le prêt hypothécaire porte sur la maison convertie en immeuble locatif, ils auront droit à une déduction d'intérêts sur les revenus locatifs générés par la propriété.



Déductibilité des intérêts

Les règles visant la déductibilité des intérêts se trouvent à l'alinéa 20 (1) (c) de la *Loi de l'impôt sur le revenu*. Quatre conditions doivent être remplies pour que les intérêts soient déductibles :

1. Il existe une obligation de payer les frais d'intérêt.
2. Les frais d'intérêt doivent être payés ou payables au cours de l'année.
3. Les frais d'intérêt doivent être raisonnables.
4. L'argent emprunté doit être utilisé pour tirer un revenu d'une entreprise ou d'un bien.

Les trois premières conditions sont faciles à satisfaire et assez simples. La quatrième condition est la clé de la déductibilité des intérêts : s'assurer que l'argent emprunté est utilisé pour gagner un revenu d'entreprise ou un revenu provenant de l'immeuble locatif (qui comprend les intérêts, les dividendes, les loyers et les redevances). Cette condition a causé beaucoup de confusion et a suscité une certaine controverse au fil des ans. L'ARC a publié le Folio de l'impôt sur le revenu S3-F6-C1, Déductibilité des intérêts afin de fournir un résumé détaillé de sa position dans diverses circonstances (en fonction de décisions judiciaires passées), pour aider les contribuables à comprendre dans quelles circonstances les intérêts sont déductibles.

Un des éléments clés de la déductibilité des intérêts est le concept de traçabilité de l'argent emprunté jusqu'à son utilisation dans le but de produire un revenu. Plus précisément, l'ARC basera la déductibilité des intérêts sur l'utilisation actuelle plutôt que sur l'utilisation initiale de l'argent emprunté. Il incombe donc aux contribuables d'établir un lien entre l'argent emprunté et son utilisation actuelle, ce qui signifie que l'argent emprunté, qui était déductible auparavant, ne le sera pas nécessairement à l'avenir.

Quelles sont les répercussions du concept de traçabilité de l'argent emprunté pour les Tremblay et les Gagnon ?

Les Tremblay

Les Tremblay ont refinancé leur immeuble locatif pour aider leur fils George à acheter sa première maison. Selon le principe de traçabilité de l'argent emprunté établi par les tribunaux et l'ARC, l'utilisation actuelle de l'argent détermine si les intérêts sont déductibles d'impôt.

Étant donné que l'utilisation actuelle de l'argent est liée à la résidence de George, qui ne produit aucun revenu, les intérêts sur l'argent emprunté ne sont pas déductibles. Le fait qu'un bien locatif ait été utilisé comme garantie n'est aucunement pertinent.

Les Gagnon

Pour ce qui est de la situation des Gagnon, le résultat est similaire. Les Gagnon ont utilisé la valeur nette de leur maison actuelle pour financer la maison de leurs rêves. Même si leur maison actuelle a été convertie en bien locatif, il n'est pas permis de déduire les intérêts parce que l'argent emprunté a été utilisé pour acheter une nouvelle résidence principale (qui n'est pas un immeuble locatif).

Remarque : La conversion d'une résidence principale en un immeuble locatif peut également entraîner d'autres implications fiscales. [Cliquez ici](#) (article en anglais) pour en savoir plus sur les pièges fiscaux possibles lors de la conversion d'une résidence en un immeuble locatif.

En résumé

Ces exemples soulignent à quel point il peut être facile pour les contribuables canadiens de tomber dans un piège en croyant que des intérêts sont déductibles alors que ce n'est pas le cas. Ils soulignent surtout la nécessité d'obtenir les conseils d'un fiscaliste avant de prendre ce genre de décision. Un fiscaliste pourra vous conseiller à propos des mesures possibles pour maintenir le lien entre l'argent emprunté et l'objet du revenu, afin que vos intérêts restent déductibles.

Le contenu de cet article (y compris les faits, les perspectives, les opinions, les recommandations, les descriptions de produits ou titres ou les références à des produits ou titres) ne doit pas être pris ni être interprété comme un conseil en matière de placement, ni comme une offre de vente ou une sollicitation d'offre d'achat, ou une promotion, recommandation ou commandite de toute entité ou de tout titre cité. Bien que nous nous efforcions d'assurer son exactitude et son intégralité, nous ne sommes aucunement responsables de son utilisation. Ces renseignements ne devraient pas être interprétés comme un conseil juridique, fiscal ou comptable. Le présent document est fourni à titre informatif seulement. Les renseignements fiscaux présentés dans ce document sont de nature générale et les clients sont priés de consulter leur propre fiscaliste-conseil, comptable, avocat ou notaire avant d'adopter une quelconque stratégie décrite aux présentes car les circonstances individuelles de chaque client sont uniques. Nous nous sommes efforcés d'assurer l'exactitude des renseignements fournis au moment de la rédaction. Néanmoins, si les renseignements figurant dans ce document devaient s'avérer inexacts ou incomplets, ou si la loi ou son interprétation devaient changer après la date de ce document, les conseils fournis pourraient être inadéquats ou inappropriés. Le lecteur ne doit pas s'attendre à ce que ces renseignements soient mis à jour, complétés ou révisés en raison de nouveaux renseignements, de nouvelles circonstances, d'événements futurs ou autre. Nous n'assumons aucune responsabilité en ce qui a trait aux erreurs qui pourraient être contenues dans ce document, ni envers quiconque qui se fie aux renseignements contenus dans ce document.