«TU DEVRAIS ACHETER UN BLOC!»

par Me Catherine Tremblay, M.Fisc., Notaire

Vous venez tout juste de rencontrer un vieil ami convaincu et convainquant qui vous parle avec enthousiasme de tous les avantages qu'il tire de ses propriétés immobilières dans lesquelles il investit depuis plusieurs années déjà, LUI. Vous voilà donc devant LE dilemme : acheter ou non un immeuble à revenus. Dans quoi je m'embarque?

Le début de l'aventure ...

L'achat d'un plex est un projet qui peut être motivé par différents facteurs. Plusieurs professionnels ayant accumulé un certain capital désirent acheter un immeuble locatif pour diversifier leurs placements et investir dans un marché encore en croissance. Cet immeuble pourra également dans certains cas être utilisé en partie pour votre habitation, pour héberger un proche parent ou encore pour l'exploitation de votre entreprise.

Mais il ne s'agit pas d'un placement passif dans lequel votre implication se résume à consulter votre relevé de placements une fois par mois. Il s'agit d'un investissement qui requiert un minimum d'efforts de votre part. En plus de votre engagement pratique dans la maintenance de votre immeuble pour en améliorer la rentabilité dans les premières années, il vous faudra porter une attention particulière aux règles de conformité fiscale et agir de manière diligente si vous voulez éviter de devenir la cible de vérifications fiscales hostiles. Voici donc quelques questions fréquemment posées par les nouveaux investisseurs.

Combien d'impôt devrais-je payer sur mes loyers? Quelles dépenses pourront être déduites de mes revenus?

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif, vous devez inclure à votre déclaration de revenus vos bénéfices nets de location lesquels seront imposés au taux qui vous est applicable. Lors de la production de vos impôts, vous devrez joindre un état détaillé des revenus et dépenses pour chacun de vos immeubles.

Dans le calcul de vos bénéfices, il vous faudra distinguer les dépenses que vous pourrez déduire de celles qui devront être ajoutées au coût de l'immeuble et amorties sur plusieurs années. De façon générale, les dépenses d'entretien récurrentes (chauffage, taxes municipales...) et les dépenses visant à remettre un immeuble vétuste dans son état d'origine (réfection de la toiture, remplacement des fenêtres, des balcons) sont déductibles.

Une dépense faite pour acquérir un nouveau bien, faire un ajout à l'immeuble ou encore l'améliorer n'est pas déductible. Elle a un caractère durable et souvent contribue à augmenter la valeur de votre propriété ou de votre loyer. Par exemple, vous détenez un duplex dans un quartier branché, mais le type de logements offerts ne vous permet pas d'obtenir un loyer qui correspond au marché de ce secteur. Si vous entreprenez des travaux de rénovation afin de vous permettre de demander un prix de location plus élevé, les frais engagés ne seront pas déductibles. Dans certaines situations, la ligne peut être difficile à tracer.



Catherine Tremblay, M.Fisc.Notaire

Si vous optez pour la construction ou la transformation d'un immeuble, sachez que les dépenses qui se rapportent à la propriété d'un terrain ou d'un bâtiment durant la période de construction (aqueduc, pavage, assurance, taxes foncières, etc.) ne peuvent généralement pas être déduites et doivent être ajoutées au coût du bien. Encore une fois, ces règles sont pavées d'exceptions et de nuances qui font la joie des avocats et des comptables!

Rappelez-vous également que l'amortissement ne peut jamais être réclamé à l'égard du coût du terrain. De plus, l'amortissement ne peut être utilisé au Canada pour créer une perte de location. Si vous ne pouvez réclamer l'amortissement pour une année donnée, il vous sera possible de le faire postérieurement quand vos bénéfices (l'excédent de vos revenus sur vos autres dépenses) le permettront. Finalement, si vous êtes tenté d'en faire un abri fiscal pour le financement de dépenses à caractère personnel (comme la rénovation de votre chalet) ou la création de pertes artificielles, prenez garde: les autorités fiscales vous ont à l'œil!

Y a-t-il une "opération radar" menée par les autorités fiscales auprès des propriétaires d'immeubles à revenus?

La détention d'un immeuble à revenus est, dans l'esprit populaire, la panacée des économies d'impôt! Or, si les générations précédentes ont pu filer sous le radar et profiter de largesses fiscales, sachez que la réalité d'aujourd'hui est toute autre. Les nouvelles technologies permettent désormais de cibler les contribuables délinquants aisément.

Le Bureau de lutte contre l'évasion fiscale du Québec a d'ailleurs mis en place une unité spéciale ayant pour mission principale de vérifier certaines opérations portant sur des immeubles, notamment les revenus de location non déclarés. Ce programme, qui existe depuis 2002, est encore très actif. Il utilise le croisement de données pour sélectionner les cas à risque. L'exemple classique est celui du logement pour lequel aucun loyer n'est déclaré alors que la facture d'électricité est demeurée constante. Il va sans dire que les algorithmes ne détectent malheureusement pas si la nature du bâtiment ou des matériaux nécessitait une température ambiante élevée; des vérifications indues peuvent en découler. Mieux vaut donc adopter un comportement diligent, documenter vos dossiers et vous tenir prêts.

Les campagnes de lettres d'information sont également des outils de vérification fortement utilisés. L'Agence du Revenu du Canada (ARC) en a fait une spécialité. Il peut s'agir d'une simple lettre d'information visant à identifier les contribuables à risque ou encore une lettre informant le contribuable de l'intention de l'ARC de procéder à une vérification fiscale. Les

pertes locatives réclamées pendant 5 années consécutives et plus, l'utilisation des pertes locatives pour réduire des revenus de services professionnels et la réclamation de dépenses d'entretien de plus de 5 000\$ figurent parmi les opérations jugées à risque. Une invitation à la vérification fiscale quoi! Assurez-vous que ce sont des pertes véritables causées par des dépenses raisonnables directement en lien avec la détention de votre immeuble.

Le mot d'ordre: si vous êtes visé par une lettre de ce type, n'hésitez pas à consulter un spécialiste qui vous guidera et s'assurera que l'information communiquée au fisc soit juste et suffisante.

J'ai procédé à l'incorporation de mon entreprise, est-ce que mon immeuble devrait être acquis par le biais de nouvelle Inc.?

Il est en général indiqué de s'assurer que vos placements immobiliers soient détenus par une entité autre que votre entreprise afin d'isoler et de protéger ces actifs des risques d'exploitation votre entreprise.

Si votre structure corporative le permet, les surplus de liquidités générés par votre nouvelle Inc. pourraient être transférés à une société de gestion personnelle (GESCO) qui pourrait ensuite acquérir l'immeuble. Si une portion de l'immeuble est utilisée pour l'exploitation de votre entreprise, votre GESCO pourrait louer l'immeuble à votre nouvelle Inc. et profiter d'un taux d'imposition avantageux sur les revenus de loyer. Votre structure doit être examinée de près et validée auprès d'un spécialiste afin d'en tirer pleinement avantage et d'éviter les faux pas.

Dernier conseil: la détention d'un immeuble à revenus par GESCO est à proscrire si vous songez l'utiliser également à des fins d'habitation personnelle. Vous seriez alors grassement imposé sur la valeur du loyer que vous auriez dû autrement payer à GESCO!



Si j'achète un condo à Miami pour le louer et l'utiliser à des fins personnelles quelques semaines par an, quelles seront mes obligations fiscales?

Le marché américain...

Le marché américain, dans certaines régions du sud, présente encore de bonnes occasions d'affaires pour un investissement à long terme. Plusieurs québécois sont donc tentés de faire le saut dans l'achat d'un condo en Floride notamment.

Les droits successoraux...

D'abord, n'oubliez pas que si vous êtes résident canadien, que vous détenez une propriété immobilière aux États-Unis, votre succession pourrait être assujettie aux droits successoraux américains. Certains crédits sont cependant disponibles notamment le crédit marital. Si vous caressez ce projet, renseignez-vous à ce sujet. Si vous êtes assujetti aux droits successoraux, vous pourrez alors élaborer avec votre conseiller une stratégie fiscale avant de faire l'acquisition de votre condo. Certains modes de détention (fiducie personnelle, société de personnes, propriété conjointe, etc.) adaptés à votre réalité personnelle et économique pourraient éviter que votre succession ne passe à la caisse!

L'impôt canadien et américain...

Si vous décidez de louer votre condo à Miami pour toute ou partie de l'année, vous devrez déclarer vos loyers tant aux autorités canadiennes qu'aux autorités américaines. Vous devrez également déclarer la détention de ce placement au fisc canadien sur le formulaire prescrit dans la mesure où le coût total de ce bien et de vos autres biens étrangers excède 100 000 \$ CA.

Sur le plan américain, les revenus locatifs qui vous seront versés seront sujets à une retenue à la source au taux de 30% calculée sur le revenu brut de vos loyers (avant dépenses). Ces revenus devront également être ajoutés à vos revenus imposables au Canada. Un crédit d'impôt étranger pour les impôts payés au fisc américain vous sera accordé au Canada.

Pour simplifier les choses, un choix est aussi possible afin que vos revenus de location soient imposés sur les revenus nets à un taux d'imposition progressif variant de 10% à 35 % maximum. Si le choix est en vigueur, vos dépenses courantes, ainsi que l'amortissement pourront être réclamés en réduction de votre revenu imposable. Mais attention aux règles américaines qui diffèrent des règles canadiennes. Dans plusieurs cas, le calcul en vaut la chandelle car la détention de ce type de propriété entraîne des dépenses d'entretien et de gestion immobilière que vous pourriez autrement éviter si l'immeuble était près de votre résidence habituelle et que vous en assumiez vous-même la responsabilité!

La morale de l'histoire...

Si, après cette courte leçon de moralité fiscale, vous décidez de plonger dans l'immobilier, vous connaîtrez au moins la réalité fiscale de notre ère, qui est si différente de celle des générations précédentes, et espérons-le, profiterez pleinement de l'opportunité que vous offre malgré tout ce bel outil de création de richesse personnelle. Et vous savez quoi : votre ami aura eu raison de vous proposer d'acheter un bloc!



Expérience, compétence et diversité

Lapointe Rosenstein Marchand Melançon est fière de contribuer au succès des PME et d'encourager les jeunes entrepreneurs asiatiques.

Au sein de notre équipe, vous trouverez tous les services juridiques nécessaires ainsi qu'une équipe multiculturelle qui sera en mesure de vous aider à atteindre vos objectifs et à progresser.

LRMM, un plus pour vos affaires!



1250, boul. René-Lévesque Ouest Bureau 1400

Montréal (Québec) H3B 5E9 Téléphone : 514-925-6300 Télécopieur : 514-925-9001