

Le particulier et les revenus locatifs



Les renseignements contenus dans cette brochure ne constituent pas une interprétation juridique des dispositions de la *Loi sur les impôts* ni d'aucune autre loi. Si vous désirez un supplément d'information, adressez-vous au bureau de Revenu Québec de votre région.

NOTE

Dans ce document, le genre masculin est employé dans le seul but d'alléger le texte.

Table des matières

1	À qui s'adresse cette brochure ?	4
2	Quelques définitions	5
3	Les documents à joindre à la déclaration de revenus	6
4	Les frais engagés pour la réalisation de travaux	7
5	Les dépenses courantes et les dépenses en capital	8
5.1	Les dépenses courantes	8
5.2	Les dépenses en capital	9
5.2.1	Les dépenses en capital non déductibles	10
5.2.2	Les dépenses en capital déductibles	10
5.3	Les pièces justificatives	11
6	Les autres dépenses liées à la location	12
6.1	Les frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur	12
6.2	Les dépenses relatives à la location d'un terrain vacant	12
6.3	La partie personnelle des dépenses	13
7	La déduction de l'amortissement	14
7.1	La règle de la mise en service	14
7.2	L'année de l'acquisition d'un bien locatif	15
7.3	L'utilisation personnelle d'un bien locatif	15
7.4	Le terrain	15
7.5	Les taux d'amortissement des principaux biens locatifs	15
7.6	Exemples de calcul de l'amortissement et des revenus nets de location	18
7.6.1	Amortissement du coût en capital (ACC)	18
7.6.2	Revenus nets (ou pertes nettes) de location (selon deux hypothèses de revenus)	18
8	L'aliénation d'un bien locatif	19
8.1	Le gain en capital	19
8.2	La récupération d'amortissement	19
8.3	La perte finale	19
9	La location d'une résidence	21
9.1	La location de la totalité de la résidence	21
9.2	La location d'une partie de la résidence	21
9.3	La conversion d'un bien locatif en résidence	21
10	Le relevé 4	23
11	Le relevé 15	23

1 À qui s'adresse cette brochure ?

Cette brochure s'adresse à vous si vous avez gagné des revenus en louant des biens immeubles au cours d'une année d'imposition. Elle contient des renseignements généraux sur le traitement des revenus et des dépenses provenant de l'exploitation de biens immeubles. Elle vous aidera à déterminer quels sont les montants que vous devez inclure dans votre revenu locatif et quelles sont les dépenses que vous pouvez déduire dans le calcul de votre revenu net de location pour l'année.

Cette brochure ne traite pas de tous les cas pouvant se présenter. Si vous désirez obtenir plus de renseignements après l'avoir consultée, communiquez avec un représentant de Revenu Québec à l'un de ses bureaux (voyez la liste à la fin de cette brochure).

2 Quelques définitions

Aliénation

En général, vente d'un bien. Désigne aussi toute opération qui donne droit au produit d'aliénation d'un bien.

Amortissement

Processus comptable qui consiste à imputer sur les résultats d'un exercice une partie du coût d'un bien amortissable.

Dépense courante

Dépense engagée pour gagner un revenu locatif (par exemple, dépense engagée pour faire une réparation ou pour faire l'entretien d'un bien, dépense d'électricité et de chauffage, impôts fonciers).

Dépense en capital

Dépense engagée pour acquérir un bien, pour faire un ajout à un bien ou pour y apporter une amélioration.

Perte locative

Perte due à l'excédent des dépenses de location sur les revenus de location.

Produit d'aliénation

En général, prix de vente d'un bien. Désigne aussi une indemnité reçue pour des biens expropriés, détruits, endommagés ou volés.

Revenu locatif

Revenu brut tiré de la location de biens immeubles (maison, appartement, pièce, espace dans un immeuble de bureaux) auquel s'ajoute tout revenu connexe à la location de tels biens (par exemple, somme reçue pour la résiliation ou pour la prolongation d'un bail ou d'un sous-bail, profits tirés des services fournis aux locataires [machines distributrices, laveuses et sècheuses], revenu provenant de la location d'enseignes ou de places de stationnement).

Revenu net de location

Revenu brut tiré de la location de biens immeubles, duquel sont soustraits l'amortissement de ces biens et les dépenses engagées pendant l'année pour gagner ce revenu. C'est le revenu net de location qui doit être déclaré.

3 Les documents à joindre à la déclaration de revenus

Si vous tirez des revenus de la location d'un bien immeuble dont vous êtes propriétaire ou dont vous avez l'usage, individuellement ou conjointement, vous devez inclure vos revenus nets de location dans le calcul de votre revenu. Vous devez aussi joindre à votre déclaration de revenus un état de vos revenus et de vos dépenses de location, ou remplir le formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128).

Si vous remplissez le formulaire TP-128, vous devez utiliser **un formulaire distinct** pour chaque immeuble que vous exploitez et remplir à chaque fois les parties A, B, D et E. La partie C de ce formulaire, intitulée « Calcul du revenu net (ou de la perte nette) », constitue un sommaire qui fait état du revenu total que vous avez tiré de **tous** vos immeubles. Vous devez donc remplir **la partie C une seule fois, sur un seul de ces formulaires, en tenant compte de tous vos immeubles.**

Si vous n'avez pas reçu ce formulaire avec votre déclaration de revenus et que vous désirez en obtenir un, adressez-vous à l'un des bureaux de Revenu Québec (la liste figure à la fin de la brochure). Notez que ce formulaire est aussi disponible dans Internet à l'adresse suivante : www.revenu.gouv.qc.ca.

4 Les frais engagés pour la réalisation de travaux

Si, au cours d'une année d'imposition, vous avez engagé des frais pour des travaux visant à rénover, améliorer, entretenir ou réparer un immeuble, une structure ou un terrain situés au Québec et utilisés dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou pour en tirer un revenu, vous devez remplir le formulaire *État des frais engagés pour la réalisation de travaux à l'égard d'un immeuble* (TP-1086.R.23.12) et le joindre à votre déclaration de revenus. Si vous n'avez pas à remplir de déclaration de revenus pour l'année, vous devez quand même remplir ce formulaire et le transmettre en respectant le délai prévu pour les déclarations de revenus.

Vous devez fournir les renseignements demandés concernant toute personne qui a effectué les travaux, sauf s'il s'agit d'un exploitant d'un réseau de distribution de gaz, de télécommunications ou d'électricité, ou d'un organisme gouvernemental, ou s'il s'agit d'un de vos employés.

Si vous omettez de fournir les renseignements demandés, vous encourez une pénalité de 200 \$ par personne pour laquelle vous n'aurez pas fourni les renseignements. De même, toute personne qui omet de vous fournir des renseignements encourt une pénalité de 500 \$.

Si vous n'avez pas reçu ce formulaire avec votre déclaration de revenus et que vous désirez en obtenir un, adressez-vous à l'un des bureaux de Revenu Québec (la liste figure à la fin de la brochure). Notez que ce formulaire est aussi disponible dans Internet à l'adresse suivante : www.revenu.gouv.qc.ca.

5 Les dépenses courantes et les dépenses en capital

En tant que propriétaire d'un bien locatif, vous avez sûrement veillé à le maintenir en bon état et vous avez consacré des sommes plus ou moins importantes à l'entretenir ou à le réparer. Vous avez peut-être aussi effectué des dépenses pour en augmenter la valeur. En somme, vous avez probablement eu des dépenses courantes ou des dépenses en capital.

Comme vous pouvez déduire de vos revenus locatifs les dépenses courantes engagées dans l'année en vue de gagner ces revenus, mais que vous ne pouvez pas déduire les dépenses en capital, il importe de faire la différence entre ces deux types de dépenses. Pour déterminer la nature d'une dépense, il faut savoir si cette dépense a eu pour effet

- de créer un bien nouveau ;
- d'accroître la valeur normale du bien ;
- de remplacer un bien disparu ;
- de ramener un bien à sa valeur normale (c'est-à-dire à la valeur qu'il aurait s'il était en très bon état).

5.1 Les dépenses courantes

En général, les dépenses engagées dans le but d'effectuer une réparation ou pour faire l'entretien d'un bien (un bien complet par lui-même, et non ses composantes) afin de le ramener à sa valeur normale sont considérées comme des dépenses courantes. On considère qu'il s'agit de réparation ou d'entretien si, par cette réparation ou cet entretien, on ne crée pas un bien nouveau, on n'accroît pas la valeur normale du bien et on ne remplace pas un bien disparu par un autre.

Vous pouvez déduire de vos revenus locatifs les dépenses courantes engagées dans l'année en vue de gagner ces revenus. Ces dépenses sont notamment :

- les frais de publicité en vue de trouver des locataires ;
- les primes d'assurance et les impôts fonciers relatifs au bien locatif ;
- l'intérêt sur l'argent emprunté en vue d'acheter, d'entretenir ou d'améliorer le bien locatif ;

- les frais liés à un emprunt ou les dépenses engagées pour obtenir un prêt hypothécaire ou un autre prêt destiné à l'achat ou à l'amélioration du bien locatif. Ces frais ou ces dépenses sont déductibles, mais seulement en fractions égales sur une période de cinq ans. Si vous remboursez ce prêt avant la fin de la période de cinq ans, vous pouvez déduire, l'année du remboursement, tout solde non encore déduit ;
- les frais d'entretien et de réparation visant à ramener l'immeuble à sa valeur normale. Par exemple, si vous avez engagé des dépenses pour remplacer toutes les fenêtres de votre immeuble ou pour remettre complètement en état les balcons, le toit ou la tuyauterie, vous pourrez déduire ces dépenses à condition qu'elles aient eu pour effet de ramener l'immeuble à sa valeur normale. Si vous avez effectué vous-même les réparations, vous pourrez déduire le coût du matériel, mais non la valeur de votre travail ;
- les frais d'embellissement du terrain entourant un bien locatif (pour plus d'information à ce sujet, voyez le bulletin d'interprétation IMP-157-1/R1) ;
- les dépenses effectuées pour la location du terrain seulement ;
- les honoraires versés pour la tenue ou la vérification des livres et des registres ;
- les frais juridiques (sauf ceux qui sont liés à l'achat ou à la vente du bien) ;
- les salaires ou les autres rémunérations versés aux personnes affectées à l'entretien ou à l'exploitation du bien ;
- le coût du chauffage, de l'électricité et de l'eau.

5.2 Les dépenses en capital

La plupart des dépenses engagées dans le but de faire l'acquisition d'un bien, de faire un ajout à un bien ou d'y apporter une amélioration sont considérées comme des dépenses en capital, et ne sont pas déductibles. Donc, si vous avez engagé de telles dépenses dans l'année, vous ne pouvez pas les déduire de vos revenus locatifs de cette même année, et vous devez les additionner au coût en capital de ce bien. Vous trouverez une liste non exhaustive de ces dépenses à la partie 5.2.1 ci-dessous. Il existe aussi certaines dépenses en capital particulières qui peuvent être déduites de vos revenus locatifs. Il en sera question à la partie 5.2.2.

5.2.1 Les dépenses en capital non déductibles

Les dépenses suivantes sont des dépenses en capital non déductibles :

- le coût d'acquisition d'un bien locatif ;
- les frais juridiques, les frais d'ingénierie ainsi que les autres frais liés à l'achat du bien locatif (droits de mutation immobilière, frais de relocalisation, etc.) ;
- le prix d'achat du matériel loué avec le bien (par exemple, le réfrigérateur, la cuisinière et les meubles d'un appartement loué meublé) et le prix d'achat du matériel de remplacement ;
- le coût de l'ajout d'un foyer (il s'agit d'une dépense en capital, car la valeur normale de l'immeuble en est accrue) ;
- le coût de l'ajout d'un garage (il s'agit d'une dépense en capital, car il y a création d'un bien nouveau).

Toutes ces dépenses, à l'exclusion du coût du terrain, peuvent être incluses dans le calcul des ajouts ou des acquisitions, à la partie D du formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128). Elles augmentent ainsi le coût en capital du bien et donnent droit à la déduction relative à l'amortissement. Il sera question de cette déduction à la partie 7.

5.2.2 Les dépenses en capital déductibles

Vous pouvez déduire certaines dépenses en capital quand vous calculez votre revenu de l'année dans laquelle vous les avez payées, plutôt que de devoir les ajouter au coût en capital de l'immeuble.

Ces dépenses en capital ont trait à des rénovations ou à des transformations apportées à un immeuble pour permettre à un particulier ayant un handicap moteur d'avoir accès à l'immeuble ou de s'y déplacer. Ces dépenses sont celles que vous avez payées pour

- l'installation d'un ouvre-porte électrique à commande manuelle ;
- l'installation de rampes à l'intérieur et à l'extérieur d'un immeuble ;
- la transformation d'une salle de bain, d'un ascenseur ou d'une porte, pour en faciliter l'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

D'autres dépenses peuvent également être déduites dans l'année où elles ont été payées, notamment les dépenses faites pour l'acquisition ou pour l'installation de matériel conçu en fonction de la déficience d'une personne. Ces dépenses sont celles faites pour l'acquisition ou pour l'installation:

- d'indicateurs d'étage pour cabine d'ascenseur (panneaux en braille ou signaux sonores), destinés à une personne ayant une déficience visuelle ;
- d'indicateurs visuels d'alarme en cas d'incendie ;
- de dispositifs d'écoute pour les réunions ou d'appareils téléphoniques destinés à une personne ayant une déficience auditive ;
- d'accessoires pour ordinateurs qui sont des logiciels ou du matériel conçus en fonction de la déficience d'une personne.

5.3 Les pièces justificatives

Vous n'avez pas à joindre de pièces justificatives à votre déclaration de revenus. Cependant, vous devez conserver les pièces attestant les dépenses que vous avez effectuées relativement à vos revenus locatifs parce que Revenu Québec pourrait exiger des preuves pour établir que ces dépenses sont déductibles. La déduction que vous demandez pourrait vous être refusée si vous n'êtes pas en mesure de fournir ces pièces justificatives..

6 Les autres dépenses liées à la location

6.1 Les frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur

Si vous tirez des revenus d'**un seul** bien locatif situé dans la région où vous habitez, vous pouvez déduire une somme raisonnable pour les frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur. Pour cela, vous devez avoir utilisé le véhicule pour transporter des outils ou des matériaux en vue d'effectuer vous-même, en totalité ou en partie, des travaux d'entretien ou de réparation. Si cette condition n'est pas remplie, ces frais sont considérés comme des dépenses personnelles et ne sont pas déductibles.

Si vous tirez des revenus d'**au moins deux** biens locatifs, peu importe qu'ils soient situés dans la région où vous habitez ou non, vous pouvez déduire une somme raisonnable pour les frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur. Pour cela, vous devez avoir utilisé le véhicule pour percevoir des loyers, superviser des travaux de réparation ou, de façon générale, veiller à la gestion de vos biens locatifs.

6.2 Les dépenses relatives à la location d'un terrain vacant

Si vous tirez des revenus de la location d'un terrain vacant, vous pouvez déduire une somme relative à l'intérêt sur les emprunts que vous avez contractés pour acquérir ce terrain ou pour les impôts fonciers payables à une municipalité, y compris les taxes scolaires. Cependant, vous ne pouvez pas déduire l'impôt se rapportant au transfert de bien.

La somme totale que vous déduisez doit respecter les limites ci-dessous :

- elle ne peut pas être supérieure à vos revenus nets de location. Si en raison de cela, vous ne pouvez pas déduire une partie de vos dépenses relatives à la location d'un terrain vacant, vous pouvez ajouter cette partie au coût du terrain ;
- elle ne peut pas vous servir à créer ou à augmenter une perte de location, ni à réduire vos revenus d'autres sources.

6.3 La partie personnelle des dépenses

Si vous louez une partie de l'immeuble dans lequel vous habitez, vous gagnez un revenu de location et vous devez le déclarer. Cependant, vous pouvez déduire les frais raisonnables engagés pour gagner ce revenu.

Les frais qui se rapportent **uniquement à la partie louée** de l'immeuble peuvent être déduits en entier.

Les frais qui se rapportent à **tout l'immeuble** doivent être répartis entre les frais de location et vos frais personnels, selon une base de calcul raisonnable (superficie louée ou nombre de pièces louées). Par exemple, si vous louez quatre des dix pièces de votre maison, vous pouvez déduire

- la totalité des dépenses qui se rapportent uniquement aux pièces louées, comme les réparations et l'entretien de ces pièces ;
- plus 40 % (quatre des dix pièces) des dépenses liées à toute la maison, comme les impôts fonciers et les assurances.

Si vous avez des pensionnaires ou des chambreurs, vous pouvez déduire une autre partie des frais qui se rapportent à tout l'immeuble. Pour calculer la somme supplémentaire que vous pouvez déduire, vous devez vous baser sur une estimation (un pourcentage) du temps que les pensionnaires ou les chambreurs passent dans les pièces non louées de l'immeuble (cuisine, salle de séjour, etc.).

7 La déduction de l'amortissement

Contrairement aux dépenses courantes, les dépenses en capital ne sont pas entièrement déductibles pour l'année où elles sont engagées. Cependant, vous pouvez répartir vos dépenses en capital sur un certain nombre d'années en déduisant annuellement une somme à titre d'amortissement.

Pour calculer le montant de l'amortissement que vous pouvez déduire, remplissez la partie C du formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128). La partie C ne doit être remplie qu'une seule fois pour l'ensemble de vos immeubles. Inscrivez à la ligne 500 le montant que vous demandez, après avoir vérifié qu'il respecte les limites ci-dessous :

- il ne peut pas être supérieur à vos revenus nets de location pour l'année ;
- il ne peut pas vous servir à créer ou à augmenter une perte nette de location.

Vous pouvez demander la déduction d'une partie seulement de l'amortissement auquel vous avez droit. Dans ce cas, vous devrez rajuster les montants des colonnes 9 et 10 de la partie D du formulaire TP-128 afin qu'ils correspondent à l'amortissement réellement demandé à la ligne 393.

Notez que vous n'êtes pas obligé de demander la déduction de l'amortissement : elle est facultative. Il y a même des situations où il ne serait pas de votre intérêt de la demander : par exemple, si vous n'avez aucun impôt à payer. Si vous ne la demandez pas, n'inscrivez aucun montant dans les colonnes 6, 7, 8 et 9 de la grille de calcul de la partie D du formulaire TP-128.

Le taux d'amortissement dépend du type de bien que vous louez. Les taux applicables aux principales catégories de biens locatifs figurent à la partie 7.5.

7.1 La règle de la mise en service

Vous pouvez commencer à calculer l'amortissement d'un bien à partir de la date de sa mise en service afin d'en tirer un revenu locatif. La date à partir de laquelle un bien acquis est considéré comme prêt à être mis en service peut varier. Pour plus de détails, communiquez avec un représentant de Revenu Québec.

7.2 L'année de l'acquisition d'un bien locatif

Pour l'année de l'acquisition d'un bien locatif, vous n'avez aucun montant à inscrire dans la colonne 2 de la partie D du formulaire TP-128 (« Partie non amortie du coût en capital au début de l'année »). Vous devez réduire de moitié le montant de la colonne 3 (« Coût des ajouts ou des acquisitions effectués au cours de l'année ») dans le calcul de votre déduction. Ce montant comprend notamment le prix d'achat du bien locatif, les frais juridiques et comptables liés à l'achat du bien, ainsi que le coût des ajouts apportés au bien locatif durant l'année de l'acquisition. Le montant de la colonne 10 (« Partie non amortie du coût en capital à la fin de l'année ») est le montant que vous devrez inscrire dans la colonne 2 pour l'année suivante.

7.3 L'utilisation personnelle d'un bien locatif

Si vous utilisez un bien à la fois pour gagner des revenus de location et à des fins personnelles, vous avez droit à l'amortissement uniquement pour la partie du coût en capital qui correspond à la partie louée du bien. Vous ne pouvez donc pas demander l'amortissement pour la partie du bien que vous habitez.

7.4 Le terrain

Puisqu'un terrain n'est pas un bien amortissable, vous ne pouvez pas en demander l'amortissement. Si vous avez acheté un bien locatif qui comprend un terrain et un immeuble, vous pouvez demander l'amortissement de la partie du coût qui correspond à l'immeuble seulement. Pour savoir quelle est la partie du coût qui correspond au terrain (si le coût du terrain ne figure pas dans votre contrat d'achat), vous pouvez consulter le rôle d'évaluation de votre municipalité ; vous y trouverez la proportion correspondant à la valeur du terrain par rapport à l'évaluation totale du bien locatif.

7.5 Les taux d'amortissement des principaux biens locatifs

En général, si vous possédez plusieurs biens locatifs qui font tous partie de la même catégorie, vous devez calculer l'amortissement sur le coût en capital total de ces biens. Cependant, dans le cas des immeubles acquis après 1971 au coût de 50 000 \$ ou plus, vous devez classer chacun de ces immeubles dans une catégorie distincte. Pour les distinguer, vous pouvez, par exemple, inscrire une lettre à côté du numéro de la catégorie (3A, 3B, 3C).

Vous trouverez ci-dessous les différentes catégories de biens ainsi que les taux d'amortissement correspondants.

Catégorie	Taux
1 Cette catégorie comprend les trottoirs et les parcs de stationnement acquis avant le 26 mai 1976, et les immeubles de la catégorie 3 qui ont été acquis après 1987, à l'exception des immeubles suivants, qui appartiennent à la catégorie 3 ou à la catégorie 6, selon le cas : <ul style="list-style-type: none">• tout immeuble qui a été acquis en vertu d'un accord écrit conclu avant le 18 juin 1987 ;• tout immeuble dont la construction était commencée le 18 juin 1987. <p>Les biens qui étaient auparavant compris dans la catégorie 3 ou dans la catégorie 6 et que vous avez acquis avant 1988 ne changent pas de catégorie ; vous ne devez pas les transférer à la catégorie 1. Toutefois, les ajouts ou les modifications apportés à des immeubles de la catégorie 3 doivent être classés dans la catégorie 1 si le coût de l'ensemble de ces ajouts ou de ces modifications dépasse le moins élevé des montants suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• 500 000 \$;• 25 % du coût en capital de l'immeuble le 31 décembre 1987 et des ajouts ou des modifications effectués après 1987. Si l'immeuble était en construction le 31 décembre 1987, il faut calculer le pourcentage de 25 % en se basant sur le coût en capital de l'immeuble à la date de l'achèvement de la construction.	4 %
3 Cette catégorie comprend la plupart des immeubles acquis après 1978, mais avant 1988 (sauf ceux qui font expressément partie d'une autre catégorie), ainsi que les parties constituantes de ces immeubles : les installations électriques, les appareils d'éclairage, la plomberie, les extincteurs automatiques d'incendie, le matériel de chauffage et de climatisation, les ascenseurs et les escaliers mécaniques.	5 %

Catégorie		Taux
6	<p>Les immeubles en pans de bois, en bois rond, en stuc sur pans de bois, en tôle galvanisée ou en métal ondulé, ainsi que leurs parties constituantes, appartiennent à cette catégorie s'ils remplissent l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ils ont été acquis avant 1979 ou après 1978 en vertu d'une entente écrite conclue avant 1979 ; • ils ont été construits sans fondations ni assises sous terre. 	10 %

Vous pouvez inclure dans la catégorie 3, plutôt que dans la catégorie 6, certaines modifications et certains ajouts que vous avez faits aux immeubles après 1978. Si vous avez acquis un immeuble avant 1979, ajoutez à la catégorie 6 la première tranche de 100 000 \$ pour les modifications et les ajouts faits après 1978, et inscrivez le reste à la catégorie 3.

Dans le cas d'un immeuble construit sans fondations ni assises sous terre, incluez le coût total des modifications et des ajouts dans la catégorie 6.

8	<p>Cette catégorie comprend les biens que vous utilisez dans l'exploitation de votre bien locatif et qui ne sont pas compris dans les autres catégories. Ce sont notamment les meubles, les appareils, les installations fixes, les panneaux d'affichage, les panneaux publicitaires extérieurs, les machines et le matériel.</p>	20 %
----------	---	-------------

17	<p>Cette catégorie comprend les trottoirs et les parcs de stationnement acquis après le 25 mai 1976.</p>	8 %
-----------	--	------------

7.6 Exemples de calcul de l'amortissement et des revenus nets de location

Vous avez acquis en 1998 un bien locatif au coût de 130 000 \$; l'immeuble vaut 100 000 \$ et le terrain, 30 000 \$. Vous n'avez effectué aucun ajout. Vous utilisez 50 % de l'immeuble à des fins personnelles.

7.6.1 Amortissement du coût en capital (ACC)

Coût du bien locatif	130 000 \$
Coût du terrain	– 30 000 \$
Coût de l'immeuble	= 100 000 \$
Partie du coût de l'immeuble liée à l'usage personnel (50 %)	– 50 000 \$
	= 50 000 \$
Amortissement déduit antérieurement	– 2 000 \$
Partie non amortie du coût en capital (PNACC) au début de la période	= 48 000 \$
Taux d'amortissement	x 4 %
Amortissement du coût en capital	= 1 920 \$

7.6.2 Revenus nets (ou pertes nettes) de location (selon deux hypothèses de revenus)

		Hypothèse 1	Hypothèse 2
Revenus bruts de location		6 000 \$	2 000 \$
Total des dépenses (autres que l'amortissement)	5 000 \$		
Dépenses liées à l'usage personnel (50 %)	– 2 500 \$		
Dépenses liées à la partie louée	2 500 \$	– 2 500 \$	– 2 500 \$
Revenus nets (ou pertes nettes) avant amortissement		= 3 500 \$	= (500 \$)
Amortissement du coût en capital (calculé en 7.6.1)		– 1 920 \$	—
Revenus nets (ou pertes nettes) de location		= 1 580 \$	= (500 \$)

8 L'aliénation d'un bien locatif

8.1 Le gain en capital

Si vous aliérez un bien locatif et que vous réalisez un profit, vous faites grâce à ce profit un gain en capital dont une partie doit être déclarée à la ligne 139 de votre déclaration de revenus. Vous noterez que depuis le 23 février 1994, ce gain en capital ne donne plus droit à une exemption sur les gains en capital imposables.

Pour de plus amples renseignements concernant les gains et les pertes en capital, voyez la brochure *Gains et pertes en capital* (IN-120).

8.2 La récupération d'amortissement

Lorsque vous aliérez un bien locatif à un **prix supérieur au coût d'achat**, vous devez, en plus de déclarer un gain en capital, ajouter la récupération d'amortissement à vos revenus de location pour l'année de l'aliénation du bien. La récupération d'amortissement est la différence entre le coût en capital (prix d'achat) et la partie non amortie du coût en capital du bien au moment de l'aliénation. La récupération d'amortissement correspond donc à la totalité de l'amortissement que vous avez déduit pour cet immeuble depuis que vous en êtes le propriétaire. Ce montant doit être calculé à la colonne 5 de la grille de calcul de l'amortissement (partie D du formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* [TP-128]) et reporté à la ligne 375 de la partie B de ce même formulaire.

Lorsque vous aliérez un bien locatif et que le produit d'aliénation est inférieur au coût d'achat mais supérieur à la partie non amortie du coût en capital, vous ne faites pas de gain en capital et vous ne devez inclure que la récupération d'amortissement dans vos revenus. La récupération d'amortissement équivaut alors à la différence entre le produit d'aliénation et la partie non amortie du coût en capital.

8.3 La perte finale

Si le produit d'aliénation de votre bien locatif est inférieur à la partie non amortie du coût en capital du bien, la différence entre ces deux montants constitue la perte finale. Cette perte finale doit être calculée à la colonne 5 de la grille de calcul de l'amortissement (partie D du formulaire TP-128) et soustraite à la ligne 377 de la partie B de ce même formulaire.

Exemple

L'exemple qui suit vous aidera à calculer les sommes à inclure dans vos revenus lors de l'aliénation d'un bien locatif. Il ne s'applique qu'aux biens locatifs acquis après 1971.

En 1990, vous avez acquis un immeuble au coût de 100 000 \$, et vous en avez habité la moitié. Vous l'avez aliéné après le 17 octobre 2000 au prix de 170 000 \$, et vous avez versé une commission de 9 000 \$ au moment de l'aliénation.

	Immeuble	Terrain
Coût d'acquisition de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives (100 000 \$ x 50 % = 50 000 \$)	37 500 \$	12 500 \$
Amortissement accumulé au moment de l'aliénation	- 2 000 \$	
Partie non amortie du coût en capital	= 35 500 \$	
Produit d'aliénation brut de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives (170 000 \$ x 50 % = 85 000 \$)	63 000 \$	22 000 \$
Commission (9 000 \$ x 50 % = 4 500 \$)	- 3 500 \$	- 1 000 \$
Produit d'aliénation net de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives	= 59 500 \$	= 21 000 \$
Coût du bien locatif	- 37 500 \$	- 12 500 \$
Gain en capital	= 22 000 \$	= 8 500 \$
Pourcentage applicable après le 17 octobre 2000	x 50 %	x 50 %
Gain en capital imposable	= 11 000 \$	= 4 250 \$
Vous devez donc inclure dans vos revenus, pour l'année de l'aliénation du bien, le revenu supplémentaire suivant :		
Récupération d'amortissement	2 000 \$	—
Gain en capital imposable	+ 11 000 \$	+ 4 250 \$
Revenu supplémentaire	= 13 000 \$	= 4 250 \$

9 La location d'une résidence

9.1 La location de la totalité de la résidence

Quand vous décidez de louer la résidence que vous habitez et dont vous êtes propriétaire, il se produit un changement d'usage. De ce fait, dès que vous commencez à louer votre résidence, vous êtes réputé l'avoir aliénée à sa juste valeur marchande et l'avoir acquise aussitôt après à cette même valeur. L'aliénation réputée d'un bien considéré comme résidence principale depuis son acquisition n'entraîne pas d'impôt à payer sur le gain en capital réalisé. Quand vous mettez fin à la location, vous êtes de nouveau réputé avoir aliéné le bien. Le gain en capital résulte de l'augmentation de la valeur du bien depuis le changement d'usage.

Toutefois, une mesure 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 pas demander l'amortissement pour cette résidence.

9.2 La location d'une partie de la résidence

Si vous louez une partie de la résidence que vous habitez (par exemple, si vous louez une ou deux pièces à des pensionnaires), votre maison ne perd pas son statut de résidence principale. Cependant, vous ne pouvez pas demander la déduction de l'amortissement pour la partie louée.

Si vous louez **occasionnellement** des chambres (par exemple, pendant un festival annuel), vous n'êtes pas tenu d'inclure vos revenus de location dans le calcul de votre revenu si la période de location n'excède pas 20 jours au cours d'une même année et si vous n'avez pas d'autres revenus provenant de la location de chambres.

9.3 La conversion d'un bien locatif en résidence

Si vous avez acquis un bien pour le louer et qu'à un moment quelconque, vous décidez de l'utiliser comme résidence principale, votre bien est réputé avoir été aliéné à sa juste valeur marchande au moment du changement d'usage, sauf si vous avez fait le choix de déclarer votre gain en capital uniquement au moment où vous aurez réellement aliéné votre bien, en vertu de l'article 286.1 de la *Loi sur les impôts*.

Si vous faites ce choix, vous devrez

- joindre à votre déclaration de revenus une lettre dûment signée décrivant le bien et indiquant que vous faites ce choix en vertu de l'article 286.1 de la *Loi sur les impôts* ;
- signaler votre choix, au plus tard, à la première des dates suivantes : la date qui tombe 90 jours après que le ministre vous aura demandé de signaler votre choix, ou à la date d'échéance de votre déclaration de revenus pour l'année d'imposition au cours de laquelle vous avez réellement aliéné le bien.

Un tel choix ne peut pas être fait si une déduction a été accordée à titre d'amortissement à l'égard du bien pour une année d'imposition qui s'est terminée après le 31 décembre 1984 et au plus tard à la date du changement d'usage du bien. Par ailleurs, ce choix n'a pas pour effet de vous exempter, au moment du changement d'usage du bien, de déclarer la récupération d'amortissement relative à l'amortissement admis en déduction pour une année d'imposition qui s'est terminée avant 1985.

10 Le relevé 4

À titre de propriétaire d'un immeuble locatif, vous devez remplir un relevé 4 pour chacun des logements qui sont habités le 31 décembre de l'année d'imposition et en remettre une copie aux locataires responsables du paiement du loyer au plus tard le dernier jour de février de l'année suivante. Cette date constitue la date limite à laquelle vous devez avoir expédié à Revenu Québec le sommaire 4, une copie des relevés 4 et les preuves à l'appui du montant des impôts fonciers inscrit sur le sommaire 4.

Si vous habitez une partie de l'immeuble que vous louez, vous n'avez pas à remplir un relevé 4 pour vous-même, mais vous pouvez demander un remboursement d'impôts fonciers pour cette partie.

Vous trouverez toutes les explications relatives à la production des relevés 4 dans le guide du relevé 4 (RL-4.G) que vous pouvez vous procurer en vous adressant à un des bureaux de Revenu Québec (la liste figure à la fin de la brochure). Le guide du relevé 4 (RL-4.G) est également offert dans Internet à l'adresse suivante : www.revenu.gouv.qc.ca.

11 Le relevé 15

Le relevé 15 fournit à tout membre d'une société de personnes des renseignements sur les résultats d'exploitation de cette société de personnes, notamment sur les revenus et les pertes, de même que sur les sommes qui sont attribuées à chaque membre pour un exercice financier.

Si vous êtes membre d'une société de personnes qui a des revenus de location et que vous avez reçu un relevé 15, vous devez joindre ce relevé à votre déclaration de revenus. Si vous n'avez pas reçu de relevé 15, vous devez joindre les états financiers de la société à votre déclaration de revenus.

Encore plus de bureaux : pour mieux vous servir

Gatineau

170, rue de l'Hôtel-de-Ville, 6^e étage
Gatineau (Québec) J8X 4C2
(819) 770-1768 ou 1 800 267-6299

Jonquière

2154, rue Deschênes
Jonquière (Québec) G7S 2A9
(418) 548-4322 ou 1 800 267-6299

Laval

4, Place-Laval, bureau RC-150
Laval (Québec) H7N 5Y3
(450) 972-3320 ou 1 866 540-2500

Longueuil

Place-Longueuil
825, rue Saint-Laurent Ouest
Longueuil (Québec) J4K 5K5
(450) 928-8820 ou 1 866 490-2500

Montréal

- Complexe Desjardins
C. P. 3000, succursale Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1A4
(514) 873-2600 ou 1 866 440-2500
- Village Olympique, pyramide Est
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 4000
Montréal (Québec) H1T 4C2
(514) 873-2610 ou 1 866 460-2500
- Les Galeries Saint-Laurent
2215, boulevard Marcel-Laurin
Saint-Laurent (Québec) H4R 1K4
(514) 873-6120 ou 1 866 570-2500

Québec

200, rue Dorchester
Québec (Québec) G1K 5Z1
(418) 659-6299 ou 1 800 267-6299

Rimouski

212, avenue Belzile, bureau 250
Rimouski (Québec) G5L 3C3
(418) 727-3572 ou 1 800 267-6299

Rouyn-Noranda

19, rue Perreault Ouest, RC
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 6N5
(819) 764-6761 ou 1 800 267-6299

Saint-Jean-sur-Richelieu

855, boulevard Industriel
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 7Y7
(450) 349-1120 ou 1 866 470-2500

Sainte-Foy

3800, rue de Marly
Sainte-Foy (Québec) G1X 4A5
(418) 659-6299 ou 1 800 267-6299

Sept-Îles

391, avenue Brochu, bureau 1.04
Sept-Îles (Québec) G4R 4S7
(418) 968-0203 ou 1 800 267-6299

Sherbrooke

2665, rue King Ouest, 4^e étage
Sherbrooke (Québec) J1L 2H5
(819) 563-3034 ou 1 800 267-6299

Sorel-Tracy

101, rue du Roi
Sorel-Tracy (Québec) J3P 4N1
(450) 928-8820 ou 1 866 490-2500

Trois-Rivières

225, rue des Forges, bureau 400
Trois-Rivières (Québec) G9A 2G7
(819) 379-5360 ou 1 800 267-6299

Service offert aux personnes sourdes :

à Montréal : 873-4455 ; ailleurs au Canada : 1 800 361-3795.

Nous vous invitons à visiter notre site : www.revenu.gouv.qc.ca.