



Alphonse Bernard CA inc.

Comptables agréés

Associés

Alphonse Bernard, FCA
Claude Bernard, CA, CMA
Hélène Lagacé, B.A.A.

683, boulevard Perron
Carleton-sur-Mer (Québec)
G0C 1J0

Tél. : 418 364-7471

Télex. : 418 364-3818

www.alphonsebernard.ca

BULLETIN FISCAL

Octobre 2009

CRÉDIT D'IMPÔT FÉDÉRAL POUR L'ACHAT D'UNE PREMIÈRE HABITATION

Le budget fédéral du 27 janvier 2009 propose la création d'un nouveau crédit d'impôt non remboursable de 5 000 \$ (économie d'impôt de 750 \$ en 2009 (626,25 \$ au Québec)) pour l'achat d'une première habitation (CIAPH) après le 27 janvier 2009.

Un particulier aura droit au CIAPH si :

- 1) il fait l'acquisition d'une habitation admissible; et
- 2) ni lui ni son conjoint n'étaient propriétaires d'une autre habitation dans laquelle il vivait au cours de l'année civile de l'achat de l'habitation, ni au cours des quatre années civiles précédentes.

Lorsque l'acheteur est une personne handicapée admissible au crédit d'impôt pour personne handicapée ou si une personne achète une habitation au bénéfice d'une personne handicapée qui lui est liée, il n'est pas nécessaire de remplir la deuxième condition ci-dessus. L'achat de l'habitation doit cependant permettre à la personne handicapée de vivre dans une habitation plus accessible ou dans un environnement mieux adapté à ses besoins personnels et à ses soins.

Une habitation admissible est un logement situé au Canada, tels les maisons unifamiliales, semi-détachées, en rangée ou mobiles, les habitations en copropriété, un appartement dans un duplex, un triplex, un quadruplex ou un immeuble d'habitation. Une part d'une coopérative d'habitation qui donne, en tant que propriétaire, le droit de posséder un logement situé au Canada est également admissible. Cependant, une part d'une coopérative d'habitation qui donne seulement le droit d'habiter le logement n'est pas admissible.

Le particulier ou la personne handicapée qui lui est liée doit avoir l'intention d'occuper l'habitation comme lieu principal de résidence au plus tard un an après son achat.

L'un ou l'autre des conjoints peut demander le CIAPH. Toute portion inutilisée du CIAPH peut être transférée à l'autre conjoint. Lorsque deux particuliers achètent une habitation en copropriété, l'un d'entre eux peut demander le CIAPH ou ils peuvent le partager. Dans tous les cas, le montant total demandé pour l'année ne doit pas dépasser le maximum permis.

L'admissibilité au CIAPH n'affecte pas l'admissibilité au régime d'accession à la propriété (RAP).

CHANGEMENT D'USAGE D'UN BIEN

Lorsqu'un contribuable utilise un bien pour gagner un revenu et qu'il commence à utiliser le bien à une autre fin ou, à l'inverse, lorsqu'un contribuable utilise un bien à une fin autre que de gagner un revenu et qu'il commence à

utiliser le bien pour gagner un revenu, il est réputé avoir cédé et acquis de nouveau le bien à la juste valeur marchande (JVM) au moment du changement d'usage¹.

Exemple 1

M. Dubois possède un immeuble locatif (un bungalow) acheté en 2002 au coût de 50 000 \$ pour le terrain et de 150 000 \$ pour le bâtiment. Au 31 décembre 2008, la fraction non amortie du coût en capital est de 135 000 \$. Le 30 avril 2009, M. Dubois aménage dans son bungalow qui devient sa résidence principale. À cette date, la JVM du terrain est de 70 000 \$ et celle du bâtiment est de 200 000 \$.

En vertu des règles visant les changements d'usage le 30 avril 2009, M. Dubois sera réputé avoir cédé le terrain au prix de 70 000 \$ et le bâtiment au prix de 200 000 \$. Il en résultera un gain en capital de 20 000 \$ pour le terrain et de 50 000 \$ pour le bâtiment. De plus, M. Dubois réalisera une récupération d'amortissement fiscal de 15 000 \$ pour le bâtiment. Le même jour, M. Dubois sera réputé avoir acquis sa résidence au coût de 270 000 \$.

Exemple 2

Mme Laporte possède une résidence principale achetée en 2000 au prix de 160 000 \$, soit 20 000 \$ pour le terrain et 140 000 \$ pour le bâtiment. Au 30 avril 2009, Mme Laporte déménage dans une nouvelle résidence et commence à louer son ancienne résidence. À cette date, la JVM du terrain est de 75 000 \$ et celle du bâtiment est de 300 000 \$.

En vertu des règles visant les changements d'usage le 30 avril 2009, Mme Laporte sera réputée avoir cédé l'ancienne résidence au prix de 375 000 \$. Il en résultera un gain en capital de 215 000 \$ qui pourra être exempt d'impôt si Mme Laporte exerce le choix de résidence principale. Le même jour, Mme Laporte sera réputée avoir acquis l'ancienne résidence au coût de 375 000 \$, soit 75 000 \$ pour le terrain et 300 000 \$ pour le bâtiment. Toutefois, aux fins des règles relatives à l'amortissement fiscal, le coût en capital du bâtiment sera égal à 220 000 \$ ($140\,000\ \$ + ((300\,000\ \$ - 140\,000\ \$) \times 50\ \%) = 220\,000\ \$$)².

Lorsqu'un contribuable utilise un bien à une fin autre que de gagner un revenu et qu'il commence à utiliser le bien pour gagner un revenu, il peut effectuer un choix permettant d'éviter les règles de changement d'usage mentionnées ci-dessus³. Ainsi, le contribuable ne sera pas réputé avoir cédé le bien à la JVM au moment du changement d'usage, ce qui permet le report à la date de cession réelle du bien de tout gain en capital accumulé lors du changement d'usage. Toutefois, le contribuable ne pourra demander aucune déduction pour amortissement tant que le choix sera en vigueur. Également, le choix n'est pas permis pour un changement partiel d'usage⁴.

Le choix s'effectue par une lettre annexée à la déclaration de revenus à produire pour l'année d'imposition au cours de laquelle a eu lieu le changement d'usage. Un choix tardif peut être produit dans certains cas⁵.

¹ Paragraphe 45(1) de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LIR) et article 281 de la *Loi sur les impôts* (LI).

² Paragraphes 13(7)b) LIR et 99b) LI.

³ Paragraphe 45(2) LIR et article 284 LI.

⁴ Paragraphe 30 du *Bulletin d'interprétation IT-120R6*.

⁵ Paragraphe 220(3.2) LIR, *Règlement fédéral 600* et paragraphe 25 du *Bulletin d'interprétation IT-120R6*; article 1056.4 LI et *Règlement du Québec 1056.4R1*.

