



## Règle sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels

La revente précipitée d'un bien comprend l'achat d'un bien immobilier résidentiel, parfois avec des rénovations qui ont été effectuées, dans le but de le revendre dans une courte période pour réaliser un profit.

Depuis le 1er janvier 2023, une nouvelle règle fiscale s'applique aux ventes de biens immobiliers résidentiels détenus depuis moins de 365 jours. Le profit découlant d'une revente précipitée d'un bien est entièrement imposable comme revenu tiré d'une entreprise. Il ne sera pas traité comme un « gain en capital » dont normalement seulement 50 % du gain est soumis à l'impôt. De plus, même si le contribuable habitait cette propriété, il ne pourra pas réclamer l'exemption pour résidence principale sur celle-ci.

### **Pourquoi cette nouvelle règle ?**

- Le gouvernement fédéral introduit cette nouvelle règle pour aider à réduire la demande spéculative sur le marché de l'habitation, ce qui, espérons-le, rendra l'accession à la propriété plus abordable pour les Canadiens.
- Les règles fiscales prévoient déjà que les biens immobiliers détenus dans le but d'être vendus à profit sont imposables à titre de revenu d'entreprise. Si le bien est détenu dans le but d'en tirer un revenu de location ou pour un usage personnel, lors de la vente, le gain sera généralement traité comme un gain en capital. Les lignes entre ces deux traitements fiscaux différents peuvent devenir floues et avec 50% d'un gain en capital non imposable, nous savons de quel côté un contribuable veut plaider. L'ARC est préoccupée par le fait que les contribuables revendent des propriétés et les déclarent comme des gains en capital au lieu de revenus d'entreprise et peuvent également demander leur exemption de résidence principale pour exonérer le gain de l'impôt. Il s'agit d'un processus coûteux pour l'ARC de plaider chaque cas de manière indépendante, c'est pourquoi elle se contente de légiférer sur le traitement fiscal pour la propriété à court terme. Il existe des exceptions qui seront soulignées plus loin dans cet article.

### **Quels biens sont visés ?**

- Des unités d'habitation au Canada, soit pour usage résidentiel personnel ou détenues comme des propriétés locatives, qui sont détenues depuis moins de 365 jours. Cette nouvelle règle ne s'applique pas aux ventes de biens étrangers par des résidents canadiens.

[...suite]

- Cependant, comme mentionné ci-dessus, tout gain sur la vente d'un bien, qu'il soit détenu à l'extérieur du pays ou détenu pendant un an ou plus, pourrait être imposé comme un revenu d'entreprise plutôt qu'un gain en capital si le but principal de la détention du bien était de le revendre avec profit.

### Les exceptions :

Comme toujours, la vie est faite de rebondissements et ces exceptions tiennent compte des circonstances qui pourraient déclencher une vente de la propriété avant qu'un an ne se soit écoulé depuis l'achat.

- Décès du propriétaire ou d'une personne apparentée
- Une personne apparentée rejoignant le ménage du propriétaire ou vice-versa
- Une rupture de mariage ou d'union de fait
- Une menace pour la sécurité personnelle du propriétaire
- Le propriétaire ou une personne apparentée souffrant d'un handicap ou d'une maladie grave
- Une cessation involontaire de l'emploi du propriétaire ou de son époux/conjoint de fait
- Un transfert d'emploi ou un déménagement pour permettre au propriétaire d'accepter un nouvel emploi, d'exploiter une entreprise ou de poursuivre des études postsecondaires. Le nouveau domicile doit être situé à au moins 40 kilomètres plus près du nouveau lieu de travail.
- Insolvabilité
- Destruction ou expropriation du bien

### Qu'en est-il des pertes?

- Il est important de noter que toute perte résultant de la revente précipitée d'une propriété est réputée nulle. Cela signifie que même si le revenu peut être imposé comme un revenu d'entreprise, toute perte sera refusée de sorte qu'il ne peut pas s'agir d'un avantage fiscal pour le contribuable pour compenser d'autres types de revenus.

### Revenu d'entreprise

- Étant donné que la règle déterminative considère le profit comme un revenu d'entreprise, davantage de dépenses peuvent être réclamées, comme les intérêts hypothécaires, les frais de copropriété, les réparations et l'entretien, les assurances. Cela s'ajouterait aux frais de vente habituels tels que les commissions immobilières et les frais juridiques.
- Il peut être conseillé de détenir ces propriétés dans une société pour bénéficier des taux d'imposition réduits sur les bénéfices des entreprises, mais cela dépend des taux d'imposition provinciaux et des projets du contribuable une fois la propriété vendue.

### Autres

- Il existe un projet de loi, avec effet rétroactif au 1er janvier 2023, que ces mêmes règles s'appliquent au bénéfice découlant d'une cession d'un contrat de vente. La période de 365 jours est réinitialisée si le contribuable qui a conclu un contrat d'achat et de vente obtient la propriété du bien.