



Règle sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels

De nouvelles règles fiscales sont entrées en vigueur le 1er janvier 2023 pour les ventes de **biens immobiliers résidentiels détenus depuis moins de 365 jours**. Nous avons abordé ce sujet dans notre Solutions PME de mai 2023, mais nous avons pensé qu'un rappel de ces règles serait souhaitable. Le profit découlant d'une revente précipitée d'un bien immobilier résidentiel 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**.

Quels biens sont visés ?

- Des biens immobiliers résidentiels situés au Canada qui sont détenus depuis moins de 365 jours et qui ne sont pas considérés comme des stocks pour le contribuable.
- Le droit d'acquérir un bien immobilier résidentiel. Cela signifie que la vente d'un droit sur un bien immobilier résidentiel avant construction ("cession de contrat de vente") est également couverte par ces nouvelles règles.

Les exceptions :

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

[...suite]

Situations à surveiller :

- L'utilisation d'un choix de "roulement" pour transférer un bien à une société. La société doit être propriétaire du bien pendant 365 jours, sinon elle tombe sous le coup de la règle de présomption.
- Lorsqu'un bien construit est acquis par le biais d'un contrat de pré-construction, le critère des 365 jours est réinitialisé. En d'autres termes, la période pendant laquelle le droit était détenu ne compte pas dans les 365 jours une fois que le bien est acquis.
- L'ARC n'est pas très claire sur la manière dont les règles s'appliquent dans certaines situations de fiducie.

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.



Padgett offre une gamme complète de services de gestion comptable et fiscale, ainsi qu'un service de paie aux petites entreprises des secteurs de service et de détail. La présente publication souligne certains faits nouveaux en matière de fiscalité, de finances et de commerce. Elle propose également certaines idées générales de planification fiscale pouvant appliquer à certaines situations. Cependant, vu la complexité des lois fiscales, la constance des changements découlant de faits nouveaux et la nécessité de déterminer si le contenu est applicable à un contribuable en particulier, il est important de consulter notre bureau avant de mettre en œuvre toute idée pouvant y être suggérée.