



## Implications fiscales d'un changement d'utilisation d'un bien immobilier

Le changement d'affectation d'un bien immobilier entraîne des conséquences fiscales.

### **De l'utilisation à des fins personnelles à l'utilisation de gagner un revenu locatif**

Supposons qu'une personne possède un appartement en copropriété qu'elle habite en tant que résidence personnelle en 2023. Si elle décide de vivre ailleurs et de louer le logement en 2023, il y a un "changement d'utilisation". L'incidence fiscale de ce changement d'utilisation est une cession *présumée* du bien à sa juste valeur marchande. Cela signifie qu'il est *présumé* que le particulier a reçu le produit de la vente en 2023 et qu'il doit déclarer toute plus-value sur le bien dans sa déclaration d'impôt sur le revenu. La personne pourrait peut-être demander l'exonération de la résidence principale pour exempter le gain de l'impôt sur la plus-value.

### **De l'utilisation à gagner un revenu locatif à l'utilisation à des fins personnelles**

Le même problème se pose lorsque le même logement en copropriété a toujours été utilisé pour gagner un revenu locatif, mais que le propriétaire décide d'y emménager et d'en faire sa résidence personnelle. Dans ce cas, le changement d'utilisation entraîne des problèmes de trésorerie, car il y a disposition *présumée*, mais il n'y a pas d'exonération de résidence principale pour compenser la plus-value. Le particulier devra déclarer toute plus-value dans sa déclaration de revenus et payer des impôts sur cette plus-value, sans avoir reçu le produit de la vente pour payer les impôts.

**Choix spéciaux** - il existe un choix fiscal qui peut être effectué dans les deux situations ci-dessus, afin d'éviter d'avoir à déclarer cette disposition *présumée* en cas de changement d'utilisation. Ce choix n'est pas toujours disponible pour tous les contribuables. L'une des conditions est que, dans le cas de biens locatifs passant à un usage personnel, le contribuable n'ait jamais déduit l'amortissement fiscal des revenus locatifs. De plus, ce choix permet de pouvoir prolonger de 4 ans, ou plus en cas de mutation professionnelle, la possibilité de bénéficier de l'exonération de la résidence principale. En fonction de votre situation, il peut y avoir un avantage évident à faire ce choix. L'essentiel est que de nombreux contribuables ne sont pas conscients des implications fiscales d'un changement d'utilisation et de ce choix potentiel. Il est toujours préférable de fournir à votre conseiller Padgett tous les faits concernant l'utilisation passée, actuelle et prévue de vos biens immobiliers.

