



# Achat d'un duplex

## MISE EN SITUATION

- Henri, un résident du Québec, est un célibataire âgé de 27 ans.
- En 2021, il planifie de s'acheter un duplex. Il s'agira de sa toute première propriété.
- Henri habitera le logement du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble (60 % de la superficie totale) alors que le logement du rez-de-chaussée servira à la location (40 % de la superficie totale).
- Il dispose d'un solde de 55 000 \$ dans ses REER et il n'a aucune cotisation inutilisée.

## CRÉDITS D'IMPÔT DISPONIBLES

### 1- Crédit pour l'achat d'une première habitation

Le crédit pour l'achat d'une première habitation est offert autant au fédéral qu'au Québec. Les critères d'admissibilité sont similaires pour les deux gouvernements. De façon sommaire, Henri pourra demander ce crédit dans l'année de l'acquisition de sa résidence, car il fera l'acquisition d'une résidence située au Québec dont une partie deviendra son principal lieu de résidence et qu'il n'a pas été propriétaire d'une autre habitation au cours de l'année de l'achat et au cours des quatre (4) années précédentes.

Le montant du crédit, qui est le même tant au fédéral qu'au Québec, est de 5 000 \$. Il s'agit d'un montant fixe sans égard aux dépenses réellement engagées pour l'acquisition de la résidence. La valeur du crédit est calculée en multipliant le montant du crédit (5 000 \$) par le taux inférieur d'imposition du revenu des particuliers pour l'année (15 %). Ainsi, la valeur du crédit fédéral est de 626 \$ (5 000 \$ x 12,525 %) pour un particulier québécois, en tenant compte de l'abattement pour les résidents du Québec et la valeur du crédit au Québec est de 750 \$ (5 000 \$ x 15 %).

## RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (RAP)

De façon sommaire, Henri serait admissible au programme RAP, car il en remplit toutes les conditions d'admissibilité. En effet, Henri achètera une habitation admissible située au Canada, il occupera une partie de cette habitation comme son lieu principal de résidence et il n'a pas été propriétaire d'une autre d'une autre habitation qui constituait son lieu de résidence au cours des quatre (4) années précédentes.

Pour l'année 2021, le RAP permet de retirer un maximum de 35 000 \$<sup>1</sup> en provenance des REER afin d'acheter ou de construire une maison. Étant donné que le solde disponible dans le REER d'Henri est de 55 000 \$, ce dernier pourra retirer la somme maximale de 35 000 \$ s'il le désire. Cela dit, rien ne l'empêche d'y retirer une somme moins élevée.

Il est à noter que les retraits doivent tous s'effectuer dans la même année civile ou au maximum en janvier de l'année civile suivante, sinon chaque retrait sera imposable. Si Henri effectue son retrait dans l'année 2021, il pourra échelonner les remboursements au régime sur une période de 15 ans débutant à partir de l'année d'imposition 2023. Le remboursement annuel sera alors de 2 333 \$<sup>2</sup>. Chaque remboursement au REER effectué par Henri ne lui donnera pas droit à une déduction supplémentaire et n'affectera pas son maximum déductible au titre des REER. Dans l'éventualité où, pour une année donnée, Henri ne remboursait pas le montant requis, ce montant devra être inclus à titre de revenu provenant d'un REER à ligne 12900 de sa déclaration de revenus fédéral et à la ligne 122 de sa déclaration de revenus du Québec.

## REVENU DE LOCATION

Après l'acquisition de son duplex, Henri devra s'imposer chaque année sur le revenu de location qu'il gagnera de la location du logement situé au rez-de-chaussée. De ce revenu, il pourra déduire les dépenses engagées au cours de l'année. De façon plus précise, il pourra déduire 100 % les dépenses qu'il aura engagées exclusivement pour le loyer (entretien et réparation, publicité, etc.), mais pas celles engagées exclusivement pour la partie qu'il occupe à des fins personnelles. En ce qui concerne les dépenses relatives à l'ensemble du duplex (impôts fonciers, intérêts hypothécaires, assurance, etc.), il pourra les déduire en proportion de la superficie utilisée pour gagner le revenu, c'est-à-dire à 40 %. Henri pourra également demander une dépense d'amortissement pour la partie louée.

## DISPOSITION DU DUPLEX

À la vente du duplex, étant donné qu'Henri n'occupe pas la totalité de la surface habitable de sa propriété, il existe une particularité importante en ce qui concerne l'exemption pour résidence principale. En effet, seule la portion qu'il habite peut être désignée à titre de résidence principale.

Imaginons qu'Henri a acquis son duplex en 2021 pour un coût de 400 000 \$ et qu'il le revend, cinq ans plus tard, en 2026, pour un prix de 650 000 \$. Supposons aussi, que durant les cinq années de possession, qu'il a demandé un total de 15 000 \$ à titre de déduction pour amortissement relativement à la portion locative.

	PARTIE LOCATIVE	PARTIE RÉSIDENIELLE
Produit de disposition en 2026 <sup>3</sup>	260 000 \$	390 000 \$
Moins : Coût d'acquisition en 2021 <sup>4</sup>	-160 000 \$	-240 000 \$
Gain en capital	100 000 \$	150 000 \$
Moins : Exemption pour résidence principale	s.o.	-150 000 \$
Gain en capital imposable <sup>5</sup>	50 000 \$	0 \$

Ainsi, en 2026, Henri devra s'imposer sur un gain en capital imposable de 50 000 \$. Il devra également ajouter une récupération d'amortissement de 15 000 \$ à son revenu de location de 2026 étant donné que son duplex a pris de la valeur.

<sup>1</sup> Al. 146.01(1)h) « montant admissible principal » LIR.

<sup>2</sup> Calcul du remboursement : 35 000 \$ / 15 ans = 2 333 \$/an.

<sup>3</sup> Partie locative : 650 000 \$ x 40 % = 260 000 \$. Partie résidentielle : 650 000 \$ x 60 % = 390 000 \$.

<sup>4</sup> Partie locative : 400 000 \$ x 40 % = 160 000 \$. Partie résidentielle : 400 000 \$ x 60 % = 240 000 \$.

<sup>5</sup> (Gain en capital – exemption pour résidence principale) x 50 %.