



Vente d'une résidence par un particulier qui possède également un chalet

MISE EN SITUATION

- Ivan est un résident du Québec âgé de 48 ans.
- En 2021, il a vendu sa résidence de Trois-Rivières au prix de 350 000 \$. Il habitait, avec sa famille, cette résidence acquise en 2007 au coût de 200 000 \$.
- Ivan possède aussi un chalet en bordure de la rivière St-Maurice à St-Jean-des-Piles. Il y passe environ 6 semaines par année avec sa famille. Ce chalet a été acquis en 2012 au coût de 400 000 \$ et la juste valeur marchande en 2021 est de 650 000 \$.
- En 2021, Ivan souhaite désigner sa résidence de Trois-Rivières à titre de résidence principale aux fins de l'exemption pour résidence principale.

EXEMPTION POUR RÉSIDENCE PRINCIPALE

La désignation à titre de résidence principale nécessite que le particulier soit propriétaire de la propriété désignée et qu'il « habite normalement » cette résidence. Un particulier « habite normalement » une résidence à partir du moment où il s'y rend régulièrement ou à l'occasion, et qu'il y réside dans une certaine mesure, ce qui est clairement le cas d'Ivan. Notons qu'Ivan aurait également pu désigner son chalet comme résidence principale puisqu'il est en mesure de démontrer qu'il l'habite normalement pendant environ 6 semaines par année.

En 2021, Ivan peut désigner sa résidence de Trois-Rivières aux fins de l'exemption pour résidence principale et ainsi, exempter la totalité du gain en capital réalisé à la disposition de ladite résidence. Toutefois, ce qu'Ivan doit savoir c'est que pour chaque année où il aura désigné sa résidence de Trois-Rivières à titre de résidence principale, il ne pourra désigner aucune autre résidence pour les mêmes années. Ainsi, à la disposition de son chalet, il ne pourra pas le désigner à titre de résidence principale pour les années 2012 à 2020 puisqu'il aura déjà désigné sa résidence de Trois-Rivières à ce titre.

CONSIDÉRATION

Lorsqu'un particulier possède plusieurs résidences pouvant se qualifier à l'exemption pour résidence principale, il est intéressant d'effectuer un comparatif de la plus-value annuel attribuable à chacune des résidences afin de faire la bonne désignation, soit celle qui permettra au particulier d'avoir l'imposition la plus basse.

	MAISON	CHALET
Admissibilité à l'exemption pour résidence principale	Oui	Oui
Coût d'acquisition	200 000 \$	400 000 \$
Nombre d'année de possession	15 ans	10 ans
Valeur actuelle en 2021	350 000 \$	650 000 \$
Plus-value totale	150 000 \$	250 000 \$
Plus-value annuelle ¹	10 000 \$	25 000 \$

Étant donné que la plus-value annuelle attribuable au chalet est plus importante que celle attribuable à la maison de Trois-Rivières, il serait judicieux pour Ivan de maximiser l'exemption utilisable lors de la vente de son chalet. La formule actuelle pour déterminer l'exemption du gain en capital est :

$$A - \left(\frac{A \times B}{C} \right)$$

Où :

A = Gain en capital résultant de la disposition.

B = (i) 1 + nombre d'années d'imposition qui se terminent après la date d'acquisition de la résidence principale (applicable seulement si le contribuable résidait au Canada au cours de l'année de la date d'acquisition);

(ii) nombre d'années d'imposition qui se terminent après la date d'acquisition de la résidence principale et durant lesquelles le contribuable est résident canadien (applicable si (i) ne s'applique pas).

C = Nombre d'années durant lesquelles le contribuable est propriétaire du bien.

De ce fait, Ivan pourrait tout de même désigner sa résidence de Trois-Rivières pour toutes les années où il n'était pas propriétaire du chalet – plus une année – ce qui représente 6 années sur une possibilité de 15. Une telle façon de faire lui permettrait de réduire au maximum le gain en capital qui surviendrait lors de la vente de son chalet, lequel serait considérablement plus élevé étant donné sa croissance de valeur plus importante.

¹ Plus-value totale / Nombre d'années de possession.