



# Déménagement dans une maison intergénérationnelle<sup>1</sup>

## MISE EN SITUATION

- Bernard, un résident du Québec âgé de 71 ans, est veuf et vivait seul dans une maison unifamiliale.
- En novembre 2023, Bernard a vendu sa maison et a emménagé dans la maison de son fils François et de sa conjointe Nathalie, âgés de 45.
- François a rénové sa résidence en janvier 2024 pour y accueillir son père. Il a alors créé un sous-sol autonome comme appartement privé pour son père. L'ensemble des travaux admissibles a coûté 25 000\$. Ainsi, l'appartement de Bernard comporte sa propre cuisine, salle de bain, compteur d'électricité et adresse.
- Bernard verse un loyer mensuel de 800 \$ à son fils. Ce montant correspond à la juste valeur marchande locative du loyer.
- François agit à titre de proche aidant auprès de son père Bernard étant donné que ce dernier est atteint d'un handicap physique.
- Bernard est admissible au crédit d'impôt pour personne handicapée depuis plus de 10 ans.
- Pour l'année 2024, le revenu familial de François et Nathalie a été d'environ 175 000 \$.
- De son côté, Bernard a eu les revenus suivants en 2024 :

	BERNARD
Pension de la sécurité de la vieillesse	8 618 \$
Régime des rentes du Québec	5 832 \$
Revenus d'un FERR	5 558 \$
Total des revenus	20 008 \$

## CRÉDITS D'IMPÔT ET AUTRES MESURES FISCALES DISPONIBLES EN 2024

### 1- Crédit canadien pour aidant naturel (fédéral)

Le crédit canadien pour aidant naturel (CCAN) est un crédit d'impôt non remboursable du fédéral qui vise « à reconnaître l'incidence des frais non discrétionnaires engagés par les aidants naturels sur la capacité à payer de l'impôt de ces derniers ».

Un particulier peut demander le CCAN à l'égard d'un proche admissible qui est à sa charge au cours de l'année en raison d'un handicap physique ou mental. Il est à noter qu'il n'est pas nécessaire que la personne à charge réside avec l'aidant naturel.

Pour 2024, le CCAN correspond à un montant maximal de 8 375 \$. Toutefois, ce montant est réduit d'une somme correspondant au revenu net de la personne à charge qui excède 19 666 \$. Pour 2024, en considérant l'abattement pour les résidents du Québec, la valeur du CCAN pour François est de 1 006 \$ (8 033 \$ X 12.525 %).

## 2- Crédit d'impôt pour les personnes aidantes (Québec)

Le crédit pour personne aidante se décline en deux volets :

- Volet 1 : Vise une personne aidante prenant soin d'une personne de 18 ans ou plus atteinte d'une déficience grave et prolongée qui a besoin d'assistance pour accomplir une activité courante de la vie quotidienne.
- Volet 2 : Vise une personne aidante qui soutient et cohabite avec un proche âgé de 70 ans ou plus.

En 2024, François peut demander le crédit à l'égard du volet 1.

Puisque Bernard et François ne cohabitent pas dans le même établissement domestique autonome, le montant du crédit est de 1 453 \$, réductible en fonction du revenu de Bernard. Puisque le revenu de Bernard n'excède pas le seuil de réduction (25 785 \$ en 2024), aucune réduction ne sera applicable.

Soulignons que si Bernard et François avaient cohabité dans le même établissement domestique autonome, le montant du crédit aurait pu atteindre 2 906 \$.

## 3- Crédit d'impôt pour personne vivant seule, en raison de l'âge et pour revenus de retraite

Au Québec, ces trois crédits sont calculés ensemble à l'Annexe B et ils sont réductibles en fonction du revenu. En 2024, la réduction équivaut à 18,75% de chaque dollar de revenu net qui excède 40 925 \$.

### Crédit pour personne vivant seule

Le crédit pour personne vivant seule est un crédit non remboursable afin de reconnaître que les coûts des besoins essentiels sont plus élevés pour une personne vivant seule que pour une personne vivant en couple. Pour l'année 2024, le montant maximal admissible au crédit est de 2 069 \$.

Le caractère distinct et autonome d'une unité ou partie de maison est une question de fait. Si le logement d'une maison intergénérationnelle occupé par un aîné est distinct et autonome, cet aîné sera admissible au crédit pour personne vivant seule. Ce caractère autonome et distinct serait par exemple renforcé par des pièces et des entrées qui lui sont propres. À la lumière des faits exposés dans la présente mise en situation, tout porte à croire que le logement de de Bernard est autonome et distinct. Ainsi, Bernard pourra bénéficier du montant pour personne vivant seule.

### Crédit en raison de l'âge et pour revenus de retraite

Le crédit en raison de l'âge est un crédit d'impôt non remboursable qui vise à alléger le fardeau fiscal des personnes âgées ayant un faible ou moyen revenu. Pour avoir droit à ce montant, le particulier doit être âgé de 65 ans ou plus à la fin de l'année d'imposition. Pour 2024, le montant maximal admissible au crédit est de 3 798 \$.

Le crédit pour revenus de retraite, qui est aussi un crédit non remboursable, vise à « protéger contre l'inflation le revenu de retraite des personnes âgées à faible ou à moyen revenu ». Un particulier est admissible à ce crédit s'il reçoit des revenus de pension admissibles durant l'année d'imposition. Pour 2024, le montant maximal admissible au crédit équivaut au moins 3 374 \$ et du produit de la multiplication de 1,25 par le montant correspondant à l'ensemble des revenus de retraite admissibles pour l'année.

Pour 2024, Bernard aura droit à ces crédits.

CALCUL DU CRÉDIT POUR PERSONNE VIVANT SEULE, EN RAISON DE L'ÂGE ET POUR REVENUS DE RETRAITE	
Calcul de la réduction en fonction du revenu	Bernard
Revenu net pour l'année	20 008 \$
Moins : Seuil de revenu à partir duquel le crédit est réduit	-40 925 \$
	s.o.
Taux de réduction	18,75 %
Montant de la réduction en fonction du revenu	s.o.
Calcul du crédit	
Montant maximum pour personne vivant seule	2 069 \$
Montant maximum en raison de l'âge	3 798 \$
Montant maximum pour revenus de retraite	3 374 \$
	9 241 \$
Moins : montant de la réduction	s.o.
Montant pouvant servir à calculer le crédit	9 241 \$
Taux du crédit	14 %
Valeur du crédit	1 294 \$

### 4- Crédit pour revenu de pension (fédéral)

Un particulier est admissible au crédit pour revenu de pension du fédéral s'il reçoit des revenus de pension admissibles. Il convient donc de déterminer si Bernard a reçu de tels revenus en 2024. Parmi les revenus reçus (pension de la Sécurité de la vieillesse, rente du RRQ et FERR), seul le revenu de 5 558 \$ en provenance du FERR, se qualifie de revenu de pension admissible. En ce qui a trait à la pension de la Sécurité de la vieillesse et la rente du RRQ, ce ne sont pas des montants considérés comme admissibles aux fins du calcul de ce crédit d'impôt.

Même si Bernard habite maintenant dans un appartement, il pourra se prévaloir de ce crédit. Ainsi, en 2024, la valeur maximale du crédit pour revenu de pension du fédéral, pour Bernard est de 251 \$ (2 000 X 12.525 %), en tenant compte de l'abattement pour les résidents du Québec.

## 5- Crédit en raison de l'âge (fédéral)

Un particulier est admissible au crédit en raison de l'âge du fédéral s'il est âgé de 65 ans ou plus à la fin de l'année d'imposition se qualifie donc à ce crédit. Au fédéral, en 2024, le montant maximal du crédit est de 7 713 \$. Ce montant est toutefois réductible en fonction du revenu net de la personne. En 2024, la réduction équivaut à 15 % de chaque dollar qui excède 44 325 \$.

Même si Bernard habite maintenant dans un appartement, il pourra toujours se prévaloir de ce crédit. Ainsi, en 2024, la valeur maximale du crédit en raison de l'âge du fédéral, pour Bernard est de 1 101 \$ (8 790 \$ X 12.525%), en tenant compte de l'abattement pour les résidents du Québec.

## 6- Crédit pour la TPS/TVH (fédéral) et crédit pour solidarité (Québec)

Bernard pourra se prévaloir du crédit d'impôt pour la TPS/TVH et du crédit pour solidarité puisqu'il est âgé d'au moins 19 ans et qu'il est résident canadien. Il peut également bénéficier du crédit d'impôt pour solidarité puisqu'il est âgé d'au moins 18 ans et qu'il réside au Québec. Le montant attribuable à chacun des crédits dépend de plusieurs paramètres dont la situation familiale (avec ou sans conjoint, ayant ou non des personnes à charge) et le revenu familial.

Puisque le logement de Bernard est autonome et distinct, il aura droit à la composante relative au logement, mais, il est à noter, que François devra produire annuellement un relevé 31 à son père Bernard.

Pour la période de versement du 1<sup>er</sup> juillet 2025 au 30 juin 2026, Bernard, un particulier célibataire sans personne à charge, touchera la somme 519 \$ (basé sur les paramètres 2023) par l'entremise du crédit pour la TPS/TVH. En ce qui concerne le crédit pour solidarité, Bernard recevra un montant de 1 221 \$ (basé sur les paramètres 2023).

Vu l'ampleur de leur revenu, François et Nathalie ne profiteront pas de ces crédits.

## 7- Crédit d'impôt pour maintien à domicile des aînés (Québec)

Le crédit pour maintien à domicile des aînés est un crédit d'impôt remboursable qui vise à soutenir financièrement les aînés pour qu'ils demeurent, le plus longtemps possible, dans leur milieu de vie et, de ce fait, prévenir ou retarder leur hébergement dans le réseau public de la santé et des services sociaux. Ce crédit s'adresse aux aînés âgés de 70 ans ou plus résidant au Québec et se procurant des services de soutien à domicile auprès d'un entrepreneur ou de leurs propres employés. Les dépenses admissibles à ce crédit d'impôt doivent être engagées pour des services de maintien à domicile rendus ou à être rendus à partir du jour du 70<sup>e</sup> anniversaire du particulier et varient en fonction du niveau d'autonomie de la personne et de son conjoint, le cas échéant. Pour 2024, le crédit est réduit de 3 % de chaque dollar de revenu familial qui excède 69 040 \$ et de 7 % de chaque dollar de revenu familial qui excède 111 845 \$.

Aux fins du crédit, le terme « immeuble à logements » exclut les résidences privées pour aînés ainsi que les établissements du réseau public de la santé et des services sociaux tels que les CHSLD.

Les frais qui donneront droit au crédit peuvent être inclus ou non dans le montant du loyer. Le montant des frais admissibles considérés comme inclus dans les paiements de loyer correspond à 5 % du loyer mensuel qui est inscrit dans le bail jusqu'à concurrence d'un loyer de 1 200 \$ par mois (en 2024). Ainsi, en 2024,

le montant du crédit d'impôt pour maintien à domicile de Bernard sera de 182 \$ ((5 % x coût du loyer (800\$) x 12 mois) X 38 %).

## 8- Exemption pour résidence principale

La non-imposition du gain en capital sur la résidence principale est une exemption fiscale qui existe tant au fédéral qu'au Québec et qui vise à favoriser l'accession à la propriété et la constitution d'un patrimoine pour les particuliers canadiens et québécois. L'exemption pour résidence principale permet d'exonérer, en partie ou en totalité, le gain en capital réalisé à la disposition d'un bien lorsque celui-ci se qualifie de résidence principale du particulier.

Afin de pouvoir désigner une résidence comme « résidence principale » au moment de la vente, l'aménagement général des lieux doit suggérer qu'il s'agit d'un seul logement. Déterminer si c'est le cas demeure une question de fait. À titre d'exemple, le fait de construire une unité avec une cuisine, une salle de bain, un compteur électrique distinct et une adresse distincte suggère qu'il y a deux logements<sup>2</sup>. Dans ce cas, chacun des logements devrait se qualifier à l'exemption pour résidence principale de façon individuelle. En d'autres mots, deux particuliers devront demander l'exemption. Dans un scénario de maison intergénérationnelle, il y aurait donc avantage à ce que l'enfant et le parent soient copropriétaires. De cette façon, ils pourraient tous deux désigner un des logements à titre de résidence principale aux fins de l'exemption pour résidence principale.

Dans l'éventualité où les parents paieraient un loyer aux enfants, comme c'est le cas dans la présente mise en situation, cela pourrait avoir comme conséquence de restreindre la non-imposition du gain en capital à la vente de la résidence, puisque la partie de la résidence occupée par le parent serait considérée comme un logement locatif. Ainsi, cette portion de l'habitation ne serait pas admissible à l'exemption. Seule la partie normalement habitée par l'enfant propriétaire le serait.

En vertu de l'aménagement de la maison intergénérationnelle, il est raisonnable de considérer qu'il y a deux logements distincts qui sont tous deux la propriété de François. Étant donné qu'un loyer est payé par Bernard, la partie de la maison occupée par celui-ci devrait être considérée comme un logement locatif.

De plus, à partir du moment où Bernard a commencé à occuper le logement situé dans la maison de son fils, cela a eu comme conséquence de causer un changement d'usage pour la partie où Bernard demeure. Ainsi, il y a eu disposition présumée de la partie louée à Bernard, car l'usage de François est passé d'un usage personnel à un usage ayant pour but de produire un revenu. C'est pourquoi François devra possiblement s'imposer sur un gain en capital, à moins qu'il ne réclame son exemption pour résidence principale pour ce logement ou qu'il exerce le choix fiscal visant à reporter l'imposition au moment de la vente réelle de la résidence.

Dans le futur, François pourrait tout de même réclamer l'exemption pour résidence principale relativement à la partie qu'il habite, mais seulement pour les années suivant la vente, dans la mesure où l'exemption a été réclamée lors de la disposition présumée. Dans les années futures, aucune exemption ne pourra être demandée pour le logement que Bernard habite, puisqu'il s'agit d'un logement locatif et François devra s'imposer annuellement sur le revenu net de loyer.

## 9- Crédit pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles (fédéral)

Le crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles est un crédit d'impôt remboursable fédéral qui vise à soutenir les particuliers désirant maintenir une tradition de vie commune dans des maisons multigénérationnelles, où les grands-parents, les parents et les enfants vivent sous le même toit.

Les travaux de rénovation admissible sont définis comme étant une rénovation ou modification, ou un ajout à un logement admissible qui :

- est de nature durable et fait partie intégrante du logement admissible;
- est entrepris pour permettre au particulier déterminé d'y résider avec un proche admissible du particulier déterminé, en établissant **un deuxième logement** au sein de l'habitation qui sera occupé par le particulier déterminé ou le proche admissible. Un deuxième logement est un logement indépendant ayant une entrée privée, une cuisine, une salle de bain et un espace pour dormir. Le deuxième logement peut être une nouvelle construction ou créé à même un espace existant qui ne répondait pas déjà aux exigences d'un deuxième logement.

Puisque François a effectué des travaux de rénovation admissible pour y accueillir son père, il est considéré comme étant un proche admissible et pourra demander le crédit. François peut réclamer toutes les dépenses admissibles engagées durant la période de rénovation. Ainsi, la valeur du crédit pour François est de 3 131 \$ (25 000 \$ X 12.525 %).

---

<sup>1</sup> Selon l'article 1029.8.159 LI, une maison intergénérationnelle désigne une maison individuelle dans laquelle est aménagé un logement indépendant permettant à plusieurs générations de la même famille de cohabiter tout en conservant leur intimité.

<sup>2</sup> ARC, Interprétation technique 2016-0625141C6, « Principal residence – duplex » (21 janvier 2016).