



Non-imposition du gain en capital sur la résidence principale

OBJECTIFS ET DESCRIPTION

La non-imposition du gain en capital sur la résidence principale¹ est une exemption fiscale qui existe tant au fédéral qu'au Québec et qui vise à favoriser l'accès à la propriété et la constitution d'un patrimoine pour les particuliers canadiens et québécois². Elle favorise également la souplesse du marché du logement, ce qui permet aux particuliers de déménager plus facilement lorsque cela est nécessaire³. Elle 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.

Pour l'année d'imposition 2025, la non-imposition du gain en capital sur la résidence principale entraîne une dépense fiscale estimée à 10,745 G\$ pour le gouvernement fédéral. Pour l'année d'imposition 2022, environ 410 000 particuliers ont demandé cette exemption⁴.

Pour l'année d'imposition 2025, la non-imposition du gain en capital sur la résidence principale entraîne une dépense fiscale estimée à 1,845 G\$⁵ pour le gouvernement du Québec, ce qui en fait une des cinq dépenses fiscales les plus importantes visant l'impôt sur le revenu des particuliers. Pour l'année d'imposition 2022, 124 087 particuliers ont demandé cette exemption.

UTILISATION ET COÛT DE LA MESURE		
	Fédéral	Québec
Utilisation	± 410 000 particuliers (2022)	124 087 particuliers (2022)
Coût	10,745 G\$ (2025)	1,845 G\$ (2025)

PARAMÈTRES ET CALCUL

Règle générale

Une seule résidence par famille, par année, peut être exemptée sur le gain en capital réalisé.

La résidence comprend le fonds de terre sous-jacent et contigu, jusqu'à concurrence d'une superficie d'un demi-hectare. Si la superficie du terrain est excédentaire, le particulier doit établir quelle portion est nécessaire à l'usage de la résidence⁶.

La non-imposition du gain en capital sur la résidence principale équivaut généralement à la fraction correspondant à 1 plus le nombre d'années après 1971 durant lesquelles le particulier était propriétaire de la résidence, l'avait désignée comme résidence principale et résidait au Canada, divisé par le nombre d'années après 1971 durant lesquelles la propriété était détenue par l'individu⁷.

Règles particulières

Des règles transitoires s'appliquent pour les particuliers qui possédaient une résidence principale au 31 décembre 1981 pour tenir compte du fait, qu'à l'époque, il était possible de désigner une résidence par particulier, plutôt qu'une résidence par famille⁸.

Des règles particulières s'appliquent pour un particulier qui dispose d'un fonds de terre utilisé dans une entreprise agricole, mais qui comprend sa résidence principale⁹.

Dans le cas où une fiducie est propriétaire d'un logement, ce dernier peut être qualifié de résidence principale et bénéficier de l'exemption pour résidence principale lors de sa vente si certaines conditions sont remplies¹⁰.

Si un particulier dispose d'une résidence principale en faveur de son conjoint et qu'il y a eu roulement libre d'impôt¹¹, la détention de la résidence par le conjoint est réputée débuter lorsque le particulier est devenu propriétaire¹². Par exemple, un particulier est propriétaire d'une maison depuis 2001. Il décède et lègue sa maison à sa conjointe en 2024. Elle la vend en 2025. Aux fins du calcul de l'exemption pour résidence principale, la conjointe est réputée propriétaire de la maison depuis 2001.

Pour qu'un particulier puisse être exempté du gain en capital réalisé lors de la vente de sa résidence, celle-ci doit se qualifier de « résidence principale »¹³. Une résidence principale est :

- un logement¹⁴ (maison, appartement, unité de duplex, immeuble d'habitation, immeuble en copropriété, chalet, maison mobile, roulotte, maison flottante¹⁵);
- normalement habitée par le particulier, qui n'est pas une fiducie personnelle, au cours de l'année, par son époux ou conjoint de fait ou son ex-époux ou ancien conjoint de fait ou par son enfant;
- désignée¹⁶ par le particulier, qui n'est pas une fiducie personnelle, comme étant sa résidence principale pour l'année.

Le critère « normalement habitée » est une question de fait. Une durée minimale ou une occupation continue n'est pas exigée, d'où la possibilité de désigner une résidence saisonnière seulement occupée pendant les vacances¹⁷.

Une cellule familiale ne peut désigner qu'une seule résidence principale par année¹⁸. La cellule familiale comprend les personnes suivantes¹⁹ :

- le particulier;
- son époux ou conjoint de fait (à moins que l'époux ou le conjoint ait vécu séparé du particulier en vertu d'une séparation judiciaire ou d'un accord écrit de séparation);

- son enfant (à moins qu'il soit marié, qu'il vive en union de fait ou soit âgé de plus de 18 ans au cours de l'année).

Si le particulier n'est pas marié, ne vit pas en union de fait ou n'est pas âgé de plus de 18 ans, sa cellule familiale comprend les personnes suivantes²⁰ :

- le particulier;
- ses parents;
- ses frères et sœurs (à moins qu'ils soient mariés, qu'ils vivent en union de fait ou soient âgés de plus de 18 ans au cours de l'année).

L'exemption du gain en capital est calculée comme suit²¹ :

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

Où :

A = Gain en capital déterminé.

B = (i) si le contribuable résidait au Canada au cours de l'année qui comprend la date d'acquisition, le nombre 1 plus le nombre d'années d'imposition qui se terminent après la date d'acquisition pour lesquelles le bien est la résidence principale du contribuable et au cours desquelles celui-ci résidait au Canada,

(ii) sinon, le nombre d'années d'imposition qui se terminent après la date d'acquisition pour lesquelles le bien était la résidence principale du contribuable et au cours desquelles celui-ci résidait au Canada²²,

Le « 1 + » est nécessaire pour éviter qu'une personne perde une année d'exonération à l'égard d'une résidence lorsqu'elle vend sa résidence principale et en acquiert une autre dans la même année. Puisqu'une seule résidence par année peut bénéficier de l'exemption, le « 1 + » permet de ne pas perdre l'exonération sur l'autre maison.

C = le nombre d'années d'imposition terminées après 1971 pendant lesquelles le particulier était propriétaire du bien.

D = si la date d'acquisition est antérieure au 23 février 1994 et que le particulier ou son époux ou conjoint de fait a fait le choix d'être imposé sur un gain en capital qui a été exonéré²³ :

- 4/3 du moindre de :
 - gain en capital imposable déclaré à la suite du choix après déduction de l'exonération de résidence principale;
 - gain en capital maximal qui aurait été déclaré et exonéré si le choix avait porté sur la juste valeur marchande de la résidence au 22 février 1994.

Si les conditions d'application de l'élément D ne sont pas remplies, la réduction D = 0.

BON À SAVOIR ET POINTS À RETENIR

Voici une liste, non exhaustive, de certains points bons à savoir et à retenir²⁴.

- Relativement à la notion de « normalement habité », un contribuable qui habite un logement pendant une courte période de l'année et que son motif principal pour détenir le logement est d'en tirer un revenu, le logement n'est généralement pas considéré comme normalement habité au cours de l'année par le contribuable. Toutefois, si le logement est loué à l'enfant du contribuable et que cet enfant habite normalement le logement dans l'année, le contribuable pourra désigner ce logement comme sa résidence principale à condition de remplir les autres conditions.
- Un contribuable a l'obligation de déclarer la disposition d'une résidence principale dans sa déclaration de revenus, et ce, peu importe que le contribuable ait à s'imposer sur une partie du gain en capital ou qu'il puisse exempter son gain en totalité.
- Des règles particulières s'appliquent lorsqu'une résidence principale commence à être utilisée afin de gagner un revenu de location (changement d'usage). À cet effet, le contribuable sera alors réputé avoir disposé de sa résidence à un prix équivalent à sa juste valeur marchande au moment où il commence à l'utiliser pour gagner le revenu. Le contribuable a toutefois la possibilité de faire un choix fiscal afin de reporter le moment de l'imposition au moment de la disposition réelle de la résidence.
- Lors d'une séparation et dans la situation où le couple possédait deux résidences (p.ex. : une résidence unifamiliale et un chalet) pouvant se qualifier à titre de résidence principale, il est important de déterminer qui utilisera l'exemption pour résidence principale et pour quelles années.
- Si un contribuable acquiert un fonds de terre au cours d'une année d'imposition et y construit un logement au cours d'une année ultérieure, le bien ne peut pas être désigné comme résidence principale pour les années qui précèdent l'année au cours de laquelle le contribuable commence à normalement habiter le logement. Ces années antérieures (où le contribuable était propriétaire seulement du fonds de terre vacant ou du fonds de terre sur lequel il y avait un logement en construction) ne seront pas incluses à l'élément B de la formule.
- Si la superficie totale du fonds de terre sur lequel est situé un logement est supérieure à un demi-hectare, l'excédent est réputé ne pas avoir facilité l'usage du logement comme résidence, et n'est donc pas admis comme faisant partie d'une résidence principale, sauf si le contribuable établit qu'il était nécessaire à cet usage. L'excédent doit être clairement nécessaire, et non seulement souhaitable, pour que le logement puisse remplir convenablement son rôle de résidence. En règle générale, l'utilisation d'un fonds de terre de plus d'un demi-hectare dans le but de s'adonner à un loisir ou de mener un mode de vie spécifique (comme l'élevage d'animaux de compagnie ou la vie à la campagne) ne signifie pas que la partie excédentaire est nécessaire pour faciliter l'usage du logement comme résidence.
- Comme il est possible d'exempter une seule résidence par année par unité familiale depuis 1982, il est important d'établir qui prendra l'exemption pour résidence principale dans la situation où un couple se sépare alors qu'il possédait plus d'une résidence pouvant se qualifier à ce titre. Par exemple, dans la situation où le couple possède une maison en ville et un chalet à la campagne et que chacun conserve une des résidences après la séparation.

- Pour les dispositions effectuées après 2022, de règles s'appliquent dans la situation où la résidence appartenait au contribuable depuis moins de 12 mois²⁵. Ces règles considèrent que le gain réalisé à la disposition ne serait pas un gain en capital, mais plutôt un revenu tiré d'une entreprise²⁶. Dans le cas d'une telle qualification, aucune exemption pour résidence principale ne pourrait alors être utilisée.

ILLUSTRATION DE LA MESURE

Exemple 1

En 2011, un couple, qui a toujours résidé au Canada, achète une maison pour 150 000 \$ à Sherbrooke. En 2018, le couple acquiert un chalet dans Charlevoix pour 200 000 \$ et y passe la majeure partie de leurs vacances. En 2025, le couple vend sa maison de Sherbrooke pour 300 000 \$, alors que le chalet en vaut 250 000 \$. Les frais de vente de la maison sont de 5 000 \$. Puis, le couple achète une nouvelle propriété la même année.

Afin de déterminer le montant d'exemption pour résidence principale sur la maison de Sherbrooke, il faut déterminer si la maison est désignée comme résidence principale de 2011 à 2024. Puisque la maison a pris de la valeur pour environ 10 000 \$ par année de détention (150 000 \$ de plus-value / 15 années), tandis que le chalet a pris environ 6 250 \$ de valeur par année de détention (50 000 \$ de plus-value / 8 années), il est plus avantageux pour la cellule familiale de désigner la maison de Sherbrooke comme résidence principale de 2011 à 2024.

L'exemption pour résidence principale se calcule comme suit :

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

Où

A correspond à 145 000 \$.

CALCUL DE « A »

Produit de disposition	300 000 \$
(Prix de base rajusté)	(150 000 \$)
(Frais de vente)	(5 000 \$)
Gain en capital	145 000 \$

B correspond à 1 + 14 (les années d'imposition 2011 à 2024).

C correspond à 15 (les années d'imposition 2011 à 2025).

D correspond à 0 :

$$= 145 000 \$ - \left(\frac{145 000 \$ \times 15}{15} \right) - 0$$

= 145 000 \$ - 145 000 \$

= 0

Le gain en capital réalisé à la vente de la maison pourra être exempté en totalité.

Exemple 2

Même situation que l'exemple 1, mais le couple décide de conserver le plus d'années pour exempter le gain futur qui sera réalisé lors de la vente du chalet dans Charlevoix.

Dans ce cas, ils pourront désigner la résidence de Sherbrooke pour les années 2011 à 2018 et garderont les années 2019 et suivantes pour le gain éventuel du chalet dans Charlevoix. L'exemption pour résidence principale se calculera alors comme suit :

A correspond au gain en capital réalisé à la vente, soit 145 000 \$

B correspond à 1 + 8 (les années d'imposition 2011 à 2018).

C correspond à 15 (les années d'imposition 2011 à 2025).

D correspond à 0 :

$$= 145 000 \$ - \left(\frac{145 000 \$ \times 9}{15} \right) - 0$$

$$= 145 000 \$ - 87 000 \$$$

$$= 58 000 \$$$

Le gain en capital réalisé à la vente de la maison sera exempté en partie et un montant de 29 000 \$, soit 58 000 \$ x 50 %, devra être ajouté aux revenus.

HISTORIQUE DE LA MESURE

La non-imposition du gain en capital sur la résidence principale existe depuis l'année d'imposition 1972. Ce budget a annoncé l'imposition du gain en capital. Pour faire suite aux recommandations du Livre blanc de 1969 « Proposition de réforme fiscale »²⁷, le gouvernement a toutefois annoncé que le gain en capital tiré de la disposition de la résidence principale resterait exempt d'impôt.

Pour éviter que les deux époux d'un ménage désignent un logement comme résidence principale, de sorte que le ménage se retrouve avec deux résidences principales, le 12 novembre 1981, le ministère des Finances annonce que la loi sera modifiée pour limiter l'exemption à une résidence principale par famille (la famille inclut alors les deux conjoints et tout enfant de moins de 18 ans)²⁸.

Le 3 octobre 2016²⁹, des mesures ont été annoncées par le gouvernement afin d'accroître l'équité par rapport à l'exonération des gains en capital sur la vente d'une résidence principale. D'abord, un particulier non-résident du Canada qui acquiert une propriété ne pourra bénéficier de l'exonération du gain en capital sur cette résidence principale pour l'année d'acquisition. Ensuite, le type de fiducies

admissibles à l'exonération est restreint, entre autres aux fiducies au profit de l'époux ou du conjoint de fait, fiducies mixtes en faveur de l'époux ou du conjoint, et les fiducies en faveur de soi-même.

De plus, afin d'améliorer l'observation et l'administration du régime fiscal, l'Agence du revenu du Canada a également annoncé un changement administratif à l'exigence en matière de déclaration liée à la vente d'une résidence principale. Un particulier sera désormais tenu, pour les années d'imposition 2016 et suivantes, de déclarer des renseignements de base concernant la vente d'une résidence principale afin de pouvoir demander l'exemption pour résidence principale (adresse, date d'acquisition, produit de disposition, etc.).

Le budget fédéral de 2024³⁰ avait annoncé une augmentation du taux d'inclusion des gains en capital d'une demie aux deux tiers pour les sociétés et les fiducies, et d'une demie aux deux tiers sur la portion des gains en capital réalisés au cours d'une année excédant 250 000 \$ pour les particuliers, pour les gains en capital réalisés à compter du 25 juin 2024.

Le gouvernement du Canada a annoncé le report de l'augmentation du taux d'inclusion des gains en capital passant d'une demie à deux tiers, initialement prévue pour le 25 juin 2024, au 1^{er} janvier 2026³¹.

Toutefois, le 21 mars 2025³², le gouvernement du Canada a annoncé l'annulation de la modification du taux d'inclusion des gains en capital.

La législation québécoise s'est harmonisée en totalité avec le régime de non-imposition du gain en capital sur la résidence principale du fédéral.

Ressources complémentaires

Revenu Québec, *Désignation d'une résidence principale*, [En ligne] :

<https://www.revenuquebec.ca/fr/citoyens/votre-situation/achat-vente-revente-precipitee-location-ou-renovation-d'une-propriete/vente-de-votre-propriete/designation-d'une-residence-principale/#:~:text=Une%20propri%C3%A9t%C3%A9%20peut%20%C3%AAtre%20d%C3%A9sign%C3%A9e,%C3%A9t%C3%A9%20que%20de%20courte%20dur%C3%A9e>.

Agence du revenu du Canada, *Résidence principale et biens immobiliers*, [En ligne] :

<https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/particuliers/sujets/tout-votre-declaration-revenus/declaration-revenus/remplir-declaration-revenus/revenu-personnel/ligne-12700-gains-capital/residence-principale-biens-immobiliers.html>

¹ Loi de l'impôt sur le revenu, L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.), al. 40(2)b) et Loi sur les impôts, RLRQ, c. I-3, art. 271.

² MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, Dépenses fiscales – Édition 2024 (mars 2025), p. C.187.

³ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Rapport sur les dépenses fiscales fédérales (2025), p. 264.

⁴ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Rapport sur les dépenses fiscales fédérales (2025), p. 265.

⁵ MINISTÈRE DES FINANCES DU QUÉBEC, Dépenses fiscales – Édition 2024 (mars 2025), p. C.187.

⁶ Art. 54 « résidence principale » alinéa e) LIR et art. 277 LI.

⁷ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Rapport sur les dépenses fiscales fédérales (2025), p. 264.

⁸ Par. 40(6) LIR et art. 274.1 LI.

⁹ Plutôt que d'utiliser l'exemption générale pour résidence principale, l'agriculteur peut choisir de réclamer un montant de 1 000 \$, plus 1 000 \$ pour chaque année additionnelle après 1971 au cours de laquelle il s'agissait de sa résidence principale et qu'il était un résident du Canada.

¹⁰ Art. 54 « résidence principale » alinéa c.1) LIR et art. 274.0.1 LI.

¹¹ Par. 70(6) ou 73(1) LIR s'appliquaient.

¹² Par. 40(4) LIR et art. 272 LI.

¹³ Art. 54 LIR et art. 274 LI.

¹⁴ Ou un droit de tenure à bail y afférent ou une part du capital social d'une société coopérative d'habitation acquise dans l'unique but d'acquérir le droit d'habiter un logement dont la coopérative est propriétaire, dont le particulier est propriétaire au cours de l'année conjointement avec une autre personne ou autrement.

¹⁵ ARC, Folio de l'impôt sur le revenu S1-F3-C2, « Résidence principale » (30 janvier 2024), par. 2.7.

¹⁶ Formulaire T2091 au fédéral et Formulaire TP-274 au Québec.

¹⁷ Un jugement de la Cour canadienne de l'impôt (Ennist c. MRN 85 D.T.C. 669 (C.C.I.)) établit qu'un séjour de 24 heures dans un logement est insuffisant pour respecter le test. Voir aussi : ARC, Folio de l'impôt sur le Revenu S1-F3-C2, « Résidence principale » (30 janvier 2024), par. 2.11.

¹⁸ Art. 54 « résidence principale » alinéa c) LIR et art. 274 al. 2(b) LI.

¹⁹ Art. 54 « résidence principale » sous alinéa(c)(ii) LIR et art. 274 al.2(b) LI.

²⁰ Art. 54 « résidence principale » division (c)(ii)(D) LIR et art. 274 al. 2(b)(iv) LI.

²¹ Al. 40(2)(b) LIR et art. 271 LI.

²² Ainsi, un particulier non-résident du Canada qui acquiert une propriété ne peut bénéficier de l'exonération du gain en capital sur cette résidence principale pour l'année d'acquisition. Voir : MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Avis de motion de voies et moyens en vue de modifier la Loi de l'impôt sur le revenu (3 octobre 2016), p. 1.

²³ Par. 110.6(19) LIR et art. 726.9.2 LI. Ce choix permettait aux particuliers de cristalliser leur gain en capital accumulé au 22 février 1994 et de se prévaloir d'une exonération des gains en capital de 100 000 \$. Le choix devait être joint à la déclaration de revenus pour 1994.

²⁴ ARC, Folio de l'impôt sur le revenu S1-F3-C2, « Résidence principale » (30 janvier 2024).

²⁵ Par. 12(12) LIR.

²⁶ Selon l'al. 12(13)b) LIR, certaines exceptions s'appliquent (décès du contribuable, une ou plusieurs personnes s'ajoutent ou quittent le ménage, etc.)

²⁷ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Exposé budgétaire (18 juin 1971), p. 11.

²⁸ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Budget 1981-1982, Documents budgétaires (12 novembre 1981), p. 27.

²⁹ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, Avis de motion de voies et moyens en vue de modifier la Loi de l'impôt sur le revenu (3 octobre 2016), p. 1.

³⁰ MINISTÈRE DES FINANCES DU CANADA, budget 2024-2025, *Mesures fiscales : Renseignements supplémentaires* (16 avril 2024), p.7.

³¹ ARC, Communiqué de presse « *Le gouvernement du Canada annonce le report de la mise en œuvre du changement au taux d'inclusion des gains en capital* » du 31 janvier 2025, en ligne : < <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/nouvelles/2025/01/le-gouvernement-du-canada-annonce-le-report-de-la-mise-en-uvre-du-changement-au-taux-dinclusion-des-gains-en-capital.html> >

³² Communiqué du Premier ministre du Canada du 21 mars 2025, en ligne :
< <https://www.pm.gc.ca/fr/nouvelles/communiques/2025/03/21/premier-ministre-mark-carney-annule-la-hausse-proposee-de-impot-gains-capital> >