

Objet : Disposition d'un immeuble locatif dans l'année

Au moment de la vente, nous avons besoin des informations suivantes :

- Prix de vente (copie de l'acte de vente);
- Les frais liés à la vente, soit : (si applicable)
 - a) La commission de l'agent d'immeuble;
 - b) Le coût du certificat de localisation;
 - c) Les pénalités sur le remboursement de l'hypothèque;
 - d) Les frais de notaire (pour la quittance);
 - e) Tous autres frais liés à la vente.
- Le mémoire du notaire faisant état de la répartition des dépenses à la vente.
- Si l'immeuble est détenu depuis avant l'an 1994, le détail de la déduction pour gain en capital réclamé pour cette année, s'il y a lieu;
- Le total de toutes les déductions pour amortissement qui furent prises depuis l'acquisition;
- Le coût en capital du bien (voir la lettre type des acquisitions + dépenses capitalisées);
- Les années ainsi que le pourcentage d'utilisation à des fins personnelles (années où vous avez habité l'immeuble, soit en partie, soit en totalité).

Est-ce qu'une partie du gain serait admissible pour la déduction pour résidence principale :

Le fait de désigner un immeuble (ou une partie, normalement un des logements utilisés personnellement) comme résidence principale (sous réserve de respecter les critères donnant droit à la désignation pour résidence principale) pourrait faire réduire la partie du gain en capital qui serait imposable. Une consultation est grandement recommandée pour vous assurer réduire au maximum l'impôt sur le gain en capital découlant de la vente de l'immeuble.

Récupération d'amortissement :

Si vous avez demandé des déductions pour amortissement (DPA) par le passé, la totalité des montants réclamés de DPA seront alors inclus comme un revenu dans l'année de la disposition si vous vendez l'immeuble à un prix plus élevé que la portion du coût en capital qui n'a pas encore été amorti. Ce montant est en plus de tous gains en capital qui pourraient être réalisés. (Voir l'exemple plus bas)

Gain en capital :

Un gain est réalisé, si vous disposez du bien pour un montant plus élevé que le total du coût en capital du bien et des frais liés à la vente.

Exemple :

Si vous avez un coût en capital de 200 000 \$ et que par le passé, l'ensemble des DPA réclamées totalisent 50 000 \$ (donc, un coût non amorti de 150 000 \$) et que vous disposez de l'immeuble pour un montant de 300 000 \$, vous aurez alors à déclarer :

Gain en capital : $300\ 000\ \$ - 200\ 000\ \$ = 100\ 000\ \$$ (dont 50 % seulement est un revenu imposable)

Gain en capital imposable : $100\ 000\ \$ \times 50\ \% = 50\ 000\ \$$

Récupération d'amortissement : $200\ 000\ \$ - 150\ 000\ \$ = 50\ 000\ \$$

Ceci n'est qu'un résumé, pour plus de détail, consultez le guide T-4036 de l'agence du revenu du Canada