

A close-up portrait of a young man with short brown hair and light blue eyes, looking directly at the camera with a slight smile. He is wearing a light blue pinstriped button-down shirt. The background is a soft, out-of-focus light blue.

JUSTE.

POUR TOUS.

**REVENU
QUÉBEC**



LE PARTICULIER ET LES REVENUS LOCATIFS

revenuquebec.ca

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos	5
Définitions	6
Les documents à joindre à la déclaration de revenus	8
Les frais engagés pour la réalisation de travaux	9
Les dépenses courantes et les dépenses en capital	11
Les dépenses courantes.....	11
Les dépenses en capital	13
Les autres dépenses liées à la location	16
Les frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur	16
Les dépenses relatives à la location d'un terrain vacant.....	17
La partie personnelle des dépenses	17
La déduction de l'amortissement	19
La règle de la mise en service	20
L'année et le coût d'acquisition d'un bien locatif	20
L'utilisation personnelle d'un bien locatif	20
Le terrain	21
Les taux d'amortissement des principaux biens locatifs.....	21
Exemple de calcul d'un amortissement et de revenus nets de location	24



<u>L'aliénation d'un bien locatif</u>	<u>26</u>
Le gain en capital	26
La récupération d'amortissement	26
La perte finale	27
<u>La location d'une résidence</u>	<u>29</u>
La location de la totalité de la résidence	29
La location d'une partie de la résidence	30
<u>Le relevé 15</u>	<u>30</u>
<u>Les pièces justificatives</u>	<u>31</u>

Cette publication vous est fournie uniquement à titre d'information. Les renseignements qu'elle contient ne constituent pas une interprétation juridique des dispositions de la Loi sur les impôts ni d'aucune autre loi.

ISBN 978-2-550-67225-8 (version imprimée)

ISBN 978-2-550-67223-4 (PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2013

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives Canada, 2013

Note : Pour alléger le texte, nous employons le masculin pour désigner aussi bien les femmes que les hommes.



AVANT-PROPOS

Cette brochure s'adresse à vous si vous avez gagné des revenus en louant un ou des biens immeubles au cours d'une année d'imposition. Elle contient des renseignements généraux sur le traitement des revenus et des dépenses liés à l'exploitation de tels biens. Elle vous aidera donc à déterminer les sommes que vous devez inclure dans le calcul de vos revenus de location et les dépenses déductibles pour l'année.

Notez toutefois que cette brochure ne traite pas de tous les cas possibles. Si vous désirez obtenir plus de renseignements, n'hésitez pas à communiquer avec nous. Nos coordonnées se trouvent au dos de cette publication.



DÉFINITIONS

Aliénation

Vente d'un bien, de façon générale, ou toute opération qui donne droit au produit de l'aliénation d'un bien (somme d'argent, etc.).

Amortissement

Processus comptable qui consiste à imputer une partie du coût d'un bien amortissable sur les résultats d'un exercice.

Bien locatif

Bien immeuble (immeuble, maison, appartement, chambre, espace dans un immeuble à bureaux, etc.) qui est loué et qui procure un revenu à son ou ses propriétaires.

Dépense courante

Dépense engagée en vue de gagner un revenu de location (par exemple, une dépense liée à la réparation ou à l'entretien d'un bien, une dépense relative à l'électricité ou au chauffage, ou encore le paiement des impôts fonciers).

Dépense en capital

Dépense engagée dans le but d'acquérir un bien, de faire un ajout à un bien ou d'y apporter une amélioration.

Perte locative

Perte résultant d'un excédent de dépenses de location par rapport aux revenus de location.

Produit d'aliénation

Prix de vente d'un bien, de façon générale, ou indemnité reçue pour des biens expropriés, détruits, endommagés ou volés.



Revenu de location

Revenu brut tiré de la location de biens immeubles auquel s'ajoute tout revenu connexe à la location de tels biens, par exemple

- une somme reçue pour la résiliation ou la prolongation d'un bail ou d'un contrat de sous-location;
- des profits tirés de services fournis aux locataires (distributrices, machines à laver ou sècheuses mises à leur disposition);
- un revenu provenant de la location d'enseignes ou de places de stationnement.

Revenu net de location

Revenu brut tiré de la location de biens immeubles duquel sont soustraits l'amortissement de ces biens ainsi que les dépenses engagées pendant l'année en vue du gain de ce revenu.

Dans votre déclaration de revenus, vous devez inclure vos revenus nets de location.



LES DOCUMENTS À JOINDRE À LA DÉCLARATION DE REVENUS

Si vous tirez des revenus de location d'un bien immeuble dont vous êtes le propriétaire unique ou le copropriétaire, vous devez inclure vos revenus nets de location lorsque vous calculez votre revenu total dans votre déclaration de revenus. Vous devez aussi joindre l'un des deux documents suivants à la déclaration : vos états financiers (ce document doit rendre compte de vos revenus et de vos dépenses de location) ou le formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128) dûment rempli.

Si vous choisissez de joindre le formulaire TP-128 à votre déclaration, vous devez utiliser **un exemplaire distinct** pour chaque bien immeuble que vous exploitez et, chaque fois, remplir les parties 1, 2, 4 et 5. Quant à la partie 3, remplissez-la **une seule fois**, en tenant compte de **tous** vos biens, car le but de cette partie est de présenter globalement le revenu total que vous avez tiré de l'ensemble de ces biens. Pour obtenir le formulaire TP-128, vous pouvez visiter notre site Internet, au www.revenuquebec.ca, ou communiquer avec nous.



LES FRAIS ENGAGÉS POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX

Au cours d'une année d'imposition, il peut arriver que vous engagiez des dépenses pour la réalisation de travaux de rénovation, d'amélioration, d'entretien ou de réparation sur un bien immeuble que vous louez en vue de gagner un revenu. Dans ce cas, vous devez remplir le formulaire *Frais engagés pour réaliser des travaux sur un immeuble* (TP-1086.R.23.12), qui est disponible dans notre site Internet, et le joindre à votre déclaration de revenus. Si vous n'avez pas à produire de déclaration de revenus pour l'année, vous devez quand même nous retourner ce formulaire dûment rempli en respectant le délai prévu pour la transmission des déclarations de revenus.

Notez que, dans ce formulaire, vous devez fournir les renseignements demandés pour toute personne ou entreprise qui a contribué à la réalisation des travaux, sauf s'il s'agit

- d'un exploitant d'un réseau de distribution de gaz, de télécommunications ou d'électricité;
- d'un organisme gouvernemental;
- de vous-même ou d'un de vos employés.

Sachez que, si vous omettez de fournir ces renseignements, vous encourez une pénalité de 200 \$ applicable à chaque omission concernant une personne ou une entreprise donnée. De même, toute personne ou entreprise qui omet de vous fournir des renseignements s'expose à une pénalité de 500 \$.



Par ailleurs, si vous utilisez un bien locatif principalement en vue de gagner un revenu et que vous effectuez des travaux pour répondre aux besoins de personnes handicapées, comme l'installation d'appareils ou d'accessoires adaptés, ou toute autre rénovation ou transformation de cette nature, vous devez remplir le formulaire *Attestation d'admissibilité des dépenses de rénovation ou de transformation* (TP-157). Nous vous demandons **de ne pas** nous transmettre ce formulaire. Conservez-le plutôt dans vos dossiers, car vous pourriez avoir à le fournir sur demande. Voyez la partie « Les dépenses en capital » pour plus de détails.

LES DÉPENSES COURANTES ET LES DÉPENSES EN CAPITAL

En tant que propriétaire d'un bien locatif, vous avez probablement effectué

- des **dépenses courantes** dans le but d'entretenir ou de réparer votre bien;
- des **dépenses en capital** en vue d'augmenter la valeur de votre bien.

Il est important de différencier ces deux types de dépenses, car, en règle générale, les dépenses courantes engagées en cours d'année peuvent être déduites de vos revenus de location, tandis que les dépenses en capital ne peuvent pas l'être.

Les dépenses courantes

Les dépenses courantes servent généralement à réparer ou à entretenir un bien complet par lui-même, et non ses composantes. Elles sont à renouveler au bout d'un certain temps, car elles ne procurent pas d'avantages durables. Elles sont normalement déductibles de vos revenus de location, mais il y a des exceptions.

Les dépenses courantes déductibles

Les dépenses courantes qui sont déductibles de vos revenus de location comprennent, entre autres,

- les frais d'entretien et de réparation visant à rétablir l'état initial d'un immeuble (par exemple, si vous avez engagé des dépenses pour le remplacement de toutes les fenêtres ou pour la remise en état complète des balcons, du toit ou de la tuyauterie,



vous pouvez les déduire). Notez que, si vous avez effectué vous-même les réparations, vous pouvez déduire le coût du matériel, mais non la valeur de votre travail;

- les frais liés à un emprunt ainsi que les dépenses engagées pour l'obtention d'un prêt hypothécaire ou de tout autre prêt destiné à l'achat, à l'entretien ou à l'amélioration de l'immeuble (ces frais ou ces dépenses sont déductibles, mais seulement en fractions égales sur une période de cinq ans; si vous remboursez ce prêt avant la fin de la période de cinq ans, vous pouvez déduire, l'année du remboursement, tout solde restant non déduit);
- les frais de publicité associés à la recherche de locataires;
- les primes d'assurance et les impôts fonciers relatifs à l'immeuble;
- l'intérêt sur l'argent emprunté en vue d'acheter, d'entretenir ou d'améliorer l'immeuble;
- les frais d'embellissement du terrain entourant l'immeuble, à l'exception des trottoirs, des sentiers, des aires de stationnement et des murs de soutènement lorsque l'immeuble est utilisé principalement en vue de gagner un revenu de location¹;
- les dépenses effectuées pour la location du terrain seulement;
- les honoraires versés pour la tenue ou la vérification des livres et des registres;
- les frais juridiques (sauf ceux liés à l'achat ou à la vente de l'immeuble);
- les salaires ou les autres rémunérations versés aux personnes affectées à l'entretien ou à l'exploitation de l'immeuble;
- le coût du chauffage, de l'électricité et de l'eau.

1. Pour plus d'information à ce sujet, voyez le bulletin d'interprétation *Frais d'embellissement de terrains et coûts des travaux de défrichage et de nivellement* (IMP.157-1/R2).

Les dépenses courantes non déductibles et les exceptions

Certaines dépenses courantes ne peuvent pas être déduites de vos revenus de location pour une année d'imposition.

Ces dépenses sont attribuables à la période de construction, de rénovation ou de transformation d'un édifice et se rapportent

- soit à la propriété du terrain sur lequel est bâti l'édifice;
- soit à la propriété du terrain contigu nécessaire à l'utilisation de l'édifice (terrain contigu destiné, par exemple, à la mise en place d'une aire de stationnement, d'une voie d'accès, d'une cour ou d'un jardin).

Ces sommes non déductibles doivent plutôt être incluses dans le coût en capital du bien.

Il existe toutefois des dépenses attribuables à la période de construction, de rénovation ou de transformation d'un édifice qui peuvent être déductibles, dans la mesure où des travaux ont temporairement empêché la location d'un ou de plusieurs logements. Ces frais sont alors considérés comme des coûts accessoires et sont traités selon la règle de la mise en service (voyez la partie « La déduction de l'amortissement »). Dans ce cas, ils ne peuvent pas occasionner de pertes de revenus de location, ni être additionnés à de telles pertes.

Les dépenses en capital

Par définition, les dépenses en capital servent à acquérir un bien, à faire un ajout à un bien ou à y apporter une amélioration. Elles procurent des avantages durables. Généralement non déductibles de vos revenus de location, elles doivent plutôt être ajoutées au coût en capital de votre bien. Il existe toutefois des exceptions.



Les dépenses en capital non déductibles

Voici des exemples de dépenses en capital non déductibles :

- le coût d'acquisition d'un bien locatif;
- les frais liés à des travaux de réparation ou de rénovation qu'il est nécessaire d'effectuer avant de pouvoir louer un vieil immeuble nouvellement acquis (ces travaux ont pour effet de rétablir la valeur normale de l'immeuble, dans le cas où il a été acquis à un prix inférieur);
- les frais juridiques, les frais d'ingénierie et les autres frais liés à l'achat de l'immeuble (droits de mutation immobilière, frais de relocalisation, etc.);
- le prix d'achat du matériel loué avec l'immeuble (par exemple, le réfrigérateur, la cuisinière et les meubles d'un appartement loué meublé) et du matériel de remplacement;
- le coût de l'ajout d'un foyer (il s'agit d'une dépense en capital, car elle a pour effet d'accroître la valeur normale de l'immeuble);
- le coût de l'ajout d'un garage (il s'agit d'une dépense en capital, car il y a création d'un bien nouveau).

Toutes ces dépenses, sauf le coût d'acquisition du terrain, peuvent être incluses dans le calcul de l'amortissement à effectuer à la partie 4 du formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128). Ces dépenses permettent en effet d'augmenter le coût en capital du bien locatif et donnent droit à la déduction relative à l'amortissement. Pour plus de détails sur cette déduction, voyez la partie « La déduction de l'amortissement ».

Les dépenses en capital déductibles

Au cours d'une année d'imposition, il est néanmoins possible de déduire certaines dépenses en capital plutôt que de les ajouter au coût en capital d'un bien locatif.

Ces dépenses doivent avoir servi à rénover ou à transformer un immeuble pour permettre à une personne ayant un handicap moteur d'y accéder ou de s'y déplacer. Voici les travaux de rénovation ou d'adaptation admissibles à cet égard :

- la pose d'un portier (ouvre-porte) électrique à commande manuelle;
- l'installation de rampes intérieures et extérieures;
- la transformation d'une salle de bain, d'un ascenseur ou d'une porte pour en faciliter l'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

De plus, certaines dépenses visant à répondre aux besoins de personnes déficientes peuvent être déduites. C'est le cas des dépenses liées à l'acquisition ou à l'installation

- d'indicateurs d'étage pour cabines d'ascenseur (panneaux en braille ou signaux sonores) destinés aux personnes ayant une déficience visuelle;
- d'avertisseurs d'incendie à signal visuel destinés aux personnes ayant une déficience auditive;
- de dispositifs d'écoute ou d'appareils téléphoniques destinés aux personnes ayant une déficience auditive;
- de logiciels ou de matériel informatique conçus en fonction des limitations de certaines personnes.

Si vous utilisez un bien locatif principalement en vue de gagner un revenu et que vous engagez de telles dépenses, vous devez remplir le formulaire *Attestation d'admissibilité des dépenses de rénovation ou de transformation* (TP-157) et le conserver dans vos dossiers. Vous pourriez avoir à nous le fournir sur demande.



LES AUTRES DÉPENSES LIÉES À LA LOCATION

Les frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur

Si vous tirez des revenus d'**un seul** bien locatif situé dans la région où vous habitez, vous pouvez déduire de ces revenus une somme raisonnable pour les frais d'utilisation d'un véhicule à moteur. Pour que ce soit possible, vous devez avoir utilisé le véhicule pour transporter des outils ou des matériaux en vue d'effectuer vous-même, en totalité ou en partie, des travaux d'entretien ou de réparation. Si cette condition n'est pas remplie, nous considérerons que ces frais sont des dépenses personnelles non déductibles.

De même, si vous tirez des revenus d'**au moins deux** biens locatifs, qu'ils soient situés ou non dans la région où vous habitez, vous pouvez déduire de ces revenus une somme raisonnable pour les frais d'utilisation d'un véhicule à moteur. Pour que ce soit possible, vous devez avoir utilisé le véhicule pour percevoir des loyers, superviser des travaux de réparation ou, de façon générale, veiller à la gestion de vos biens locatifs.

Les dépenses relatives à la location d'un terrain vacant¹

Si vous tirez des revenus de la location d'un terrain vacant, vous pouvez déduire de ces revenus

- l'intérêt sur les emprunts que vous avez contractés pour acquérir ce terrain;
- le montant des impôts fonciers que vous devez verser à la municipalité où se trouve le terrain, y compris les taxes scolaires.

Cependant, vous ne pouvez pas déduire l'impôt se rapportant au transfert de biens.

La somme totale que vous déduisez doit se limiter aux revenus de location qu'il vous reste une fois déduites toutes les autres dépenses. Par ailleurs, cette somme ne peut pas servir à créer ou à augmenter une perte de location, ni à réduire vos revenus d'autres sources.

Notez que la partie des dépenses que vous ne pouvez pas déduire doit être ajoutée au coût du terrain. Par conséquent, votre gain en capital sera moins important ou votre perte en capital sera plus importante, selon le cas, quand vous vendrez le terrain.

La partie personnelle des dépenses

Si vous louez une partie de l'immeuble dans lequel vous habitez, vous gagnez un revenu de location que vous devez déclarer. Cependant, vous pouvez déduire les frais raisonnables engagés pour gagner ce revenu.

Les frais admissibles qui se rapportent **uniquement à la partie louée** de l'immeuble peuvent être déduits en entier.

1. Pour plus d'information à ce sujet, voyez le bulletin d'interprétation *Traitement fiscal de certaines dépenses (intérêts et impôts fonciers) relatives à un terrain* (IMP.164-1/R1).



Les frais admissibles qui se rapportent à **tout l'immeuble** doivent être répartis entre les frais de location et les frais personnels selon une base de calcul raisonnable, par exemple la superficie ou le nombre de pièces occupées.

Si vous avez des pensionnaires ou des chambreurs, vous pouvez déduire une autre partie des frais qui se rapportent à tout l'immeuble. Pour calculer la somme supplémentaire que vous pouvez déduire, vous devez vous baser sur une estimation (un pourcentage) du temps que les pensionnaires ou les chambreurs passent dans les pièces non louées de l'immeuble (cuisine, salle de séjour, etc.).



LA DÉDUCTION DE L'AMORTISSEMENT

Les dépenses en capital ne sont pas entièrement déductibles au cours de l'année d'imposition où elles sont engagées. Cependant, vous pouvez répartir ce type de dépenses sur un certain nombre d'années en déduisant annuellement une somme à titre d'amortissement.

Pour calculer le montant de l'amortissement que vous pouvez déduire, remplissez la partie 3 du formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128). Remplissez cette partie une seule fois pour l'ensemble de vos biens locatifs.

Ensuite, inscrivez le montant d'amortissement que vous demandez à la ligne 500 (partie 4 du formulaire TP-128), après avoir vérifié qu'il se limite aux revenus de location qu'il vous reste une fois déduites toutes les autres dépenses.

Dans le cas où vous ne pouvez demander qu'une partie de l'amortissement auquel vous avez droit, vous devrez rajuster les montants des colonnes 9 et 10 de la partie 4 du formulaire TP-128 afin qu'ils correspondent à ce qui est inscrit à la ligne 393.

Notez que vous n'êtes pas obligé de demander la déduction de l'amortissement : elle est facultative. Il y a même des situations où il ne serait pas de votre intérêt de la demander : par exemple, si vous n'avez aucun impôt à payer. Si vous ne la demandez pas, n'inscrivez aucun montant dans les colonnes 6, 7, 8 et 9 de la grille de calcul de la partie 4 du formulaire TP-128.

Le taux d'amortissement dépend de la catégorie du bien que vous louez. Les taux applicables aux principales catégories de biens locatifs figurent à la partie « Les taux d'amortissement des principaux biens locatifs » de cette brochure. Nous vous demandons de préciser la catégorie de votre bien locatif dans la colonne 1 de la partie 4 du formulaire TP-128.



La règle de la mise en service

Vous pouvez commencer à calculer l'amortissement d'un bien à partir de la date à laquelle vous le mettez en service en vue d'en tirer un revenu de location. Cette date varie selon les situations. Pour plus de détails sur l'application de la règle relative à la mise en service, communiquez avec nous.

L'année et le coût d'acquisition d'un bien locatif

En ce qui concerne l'année d'acquisition du bien locatif, vous n'avez aucun montant à inscrire dans la colonne 2 de la partie 4 du formulaire TP-128.

Quant au coût d'acquisition du bien locatif, dont il est question à la colonne 3, il comprend notamment le prix d'achat du bien, les frais juridiques et comptables liés à l'achat ainsi que le coût des ajouts apportés au bien pendant l'année d'acquisition. Vous devez réduire de moitié le coût des acquisitions nettes de la catégorie (montant de la colonne 3 moins celui de la colonne 4) dans le calcul de votre déduction. Inscrivez le résultat de ce calcul dans la colonne 6.

L'utilisation personnelle d'un bien locatif

Si vous utilisez un bien à la fois à des fins personnelles et pour gagner un revenu de location, vous avez droit à l'amortissement uniquement pour la partie du coût en capital qui correspond à la partie louée du bien. Vous ne pouvez donc pas demander l'amortissement pour la partie du bien correspondant à l'endroit où vous habitez.

Le terrain

Puisqu'un terrain n'est pas un bien amortissable, vous ne pouvez pas en demander l'amortissement. Ainsi, si vous avez acheté un bien locatif qui comprend un terrain et un immeuble, vous pouvez seulement demander l'amortissement de la partie du coût d'acquisition correspondant à l'immeuble. Pour savoir quelle est la partie du coût d'acquisition se rattachant au terrain, référez-vous à votre contrat d'achat. Vous pouvez aussi consulter le rôle d'évaluation de votre municipalité : vous y trouverez la proportion correspondant à la valeur du terrain par rapport à l'évaluation totale du bien locatif.

Les taux d'amortissement des principaux biens locatifs

En général, si vous possédez plusieurs biens locatifs qui font tous partie de la même catégorie, vous devez calculer l'amortissement sur le coût en capital total de ces biens. Cependant, si vous avez acquis vos biens après 1971 au coût unitaire de 50 000 \$ ou plus, vous devez classer chacun d'eux dans une catégorie distincte. Pour les distinguer, vous pouvez, par exemple, inscrire une lettre à côté du numéro de la catégorie (3A, 3B, 3C, etc.).

Vous trouverez ci-dessous les différentes catégories de biens ainsi que les taux d'amortissement correspondants.



Catégorie 1 : taux de 4 %

Cette catégorie comprend les trottoirs et les parcs de stationnement acquis avant le 26 mai 1976 ainsi que les immeubles de la catégorie 3 qui ont été acquis après 1987, à l'exception des immeubles suivants, qui appartiennent à la catégorie 3 ou à la catégorie 6, selon le cas :

- tout immeuble qui a été acquis en vertu d'un accord écrit conclu avant le 18 juin 1987;
- tout immeuble en construction au 18 juin 1987.

Les biens qui étaient auparavant compris dans la catégorie 3 ou 6 et que vous avez acquis avant 1988 ne changent pas de catégorie : vous ne devez pas les transférer dans la catégorie 1. Toutefois, les ajouts ou les modifications apportés à des immeubles de la catégorie 3 doivent être classés dans la catégorie 1 si le coût de l'ensemble de ces ajouts ou de ces modifications dépasse le moins élevé des montants suivants :

- 500 000 \$;
- 25 % du coût en capital de l'immeuble au 31 décembre 1987 ainsi que des modifications ou des ajouts effectués après 1987. Si l'immeuble était en construction au 31 décembre 1987, il faut calculer ce pourcentage en se basant sur le coût en capital de l'immeuble à la date d'achèvement de la construction.

Catégorie 3 : taux de 5 %

Cette catégorie comprend la plupart des immeubles acquis après 1978 et avant 1988, à l'exception de ceux qui font expressément partie d'une autre catégorie. Elle comprend aussi les parties constituantes de ces immeubles : les installations électriques, les appareils d'éclairage, la plomberie, les extincteurs automatiques d'incendie, le matériel de chauffage et de climatisation, les ascenseurs et les escaliers mécaniques.

Catégorie 6 : taux de 10 %

Les immeubles en pans de bois, en bois rond, en stuc sur pans de bois, en tôle galvanisée ou en métal ondulé, ainsi que leurs parties constituantes, appartiennent à cette catégorie s'ils remplissent l'une des conditions suivantes :

- ils ont été acquis avant 1979;
- ils ont été acquis après 1978 en vertu d'une entente écrite conclue avant 1979;
- ils ont été construits sans fondations ni assises sous terre.

Vous pouvez inclure dans la catégorie 3, plutôt que dans la catégorie 6, certaines modifications et certains ajouts que vous avez faits aux immeubles après 1978. Ainsi, si vous avez acquis un immeuble avant 1979, ajoutez à la catégorie 6 la première tranche de 100 000 \$ pour les modifications et les ajouts faits après 1978, et incluez le reste dans la catégorie 3. Dans le cas d'un immeuble construit sans fondations ni assises sous terre, incluez le coût total des modifications et des ajouts dans la catégorie 6.

Catégorie 8 : taux de 20 %

Cette catégorie comprend les biens que vous utilisez dans le cadre de l'exploitation de votre bien locatif et qui n'appartiennent pas aux autres catégories. Elle inclut notamment les meubles, les appareils, les installations fixes, les panneaux d'affichage, les panneaux publicitaires extérieurs, les machines et le matériel.

Catégorie 17 : taux de 8 %

Cette catégorie comprend les trottoirs et les parcs de stationnement acquis après le 25 mai 1976.



Exemple de calcul d'un amortissement et de revenus nets de location

Vous avez acquis en 2008 un bien locatif au coût de 130 000 \$; l'immeuble vaut 100 000 \$ et le terrain, 30 000 \$. Vous n'avez effectué aucun ajout. Vous utilisez 50 % de l'immeuble à des fins personnelles.

Amortissement du coût en capital

Voici ce que pourrait être le calcul de l'amortissement du coût en capital de votre immeuble pour l'année 2011.

Coût du bien locatif		130 000 \$
Coût du terrain	–	30 000 \$
Coût de l'immeuble		100 000 \$
Partie du coût de l'immeuble liée à l'usage personnel (50 %)	–	50 000 \$
Amortissement déduit antérieurement	–	2 000 \$
Partie non amortie du coût en capital au début de la période		48 000 \$
Taux d'amortissement	x	4 %
Amortissement du coût en capital		1 920 \$





Revenus nets (ou pertes nettes) de location selon deux hypothèses de revenus

	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Revenus bruts de location	6 000 \$	2 000 \$
Total des dépenses (autres que l'amortissement)	5 000 \$	
Dépenses liées à l'usage personnel (50 %)	<u>- 2 500 \$</u>	
Dépenses liées à la partie louée	2 500 \$	- 2 500 \$
Revenus nets (ou pertes nettes) avant amortissement	3 500 \$	(500 \$)
Amortissement du coût en capital (calculé au tableau précédent)	<u>- 1 920 \$</u>	—
Revenus nets (ou pertes nettes) de location	1 580 \$	(500 \$)



L'ALIÉNATION D'UN BIEN LOCATIF

Le gain en capital

Lorsque vous aliérez un bien locatif et que vous réalisez un profit, vous faites un gain en capital. Vous devez déclarer une partie de ce gain à la ligne 139 de votre déclaration de revenus.

Pour de plus amples renseignements, voyez le guide *Gains et pertes en capital* (IN-120).

La récupération d'amortissement

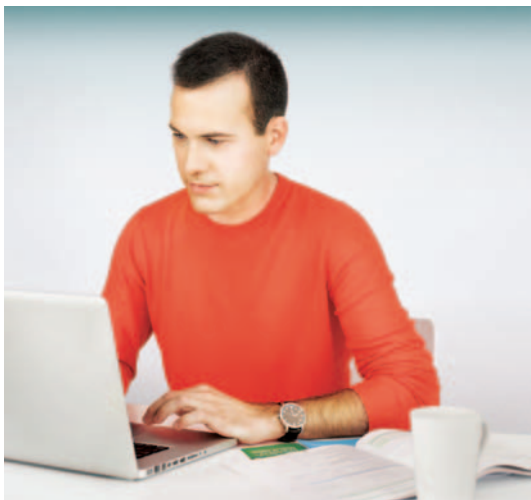
Lorsque vous aliérez un bien locatif à un **prix supérieur au coût d'achat**, vous devez, en plus de déclarer un gain en capital, ajouter la récupération d'amortissement à vos revenus de location pour l'année de l'aliénation du bien. La récupération d'amortissement est la différence entre le coût en capital (prix d'achat) et la partie non amortie du coût en capital du bien au moment de l'aliénation. La récupération d'amortissement correspond donc à la totalité de l'amortissement que vous avez déduit pour ce bien depuis que vous en êtes le propriétaire. Ce montant doit être calculé dans la colonne 5 de la grille de calcul à la partie 4 du formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128). Il faut ensuite le reporter à la ligne 375 de ce formulaire.

Lorsque vous aliérez un bien locatif à un prix inférieur au coût d'achat, mais supérieur à la partie non amortie du coût en capital, vous ne faites pas de gain en capital. Dans ce cas, vous devez uniquement inclure la récupération d'amortissement dans vos revenus. La récupération d'amortissement équivaut alors à la différence entre le produit d'aliénation du bien (prix de vente) et la partie non amortie du coût en capital.

La perte finale

Si le produit d'aliénation de votre bien locatif est inférieur à la partie non amortie du coût en capital du bien, la différence entre ces deux sommes constitue la perte finale. Cette perte finale doit être calculée dans la colonne 5 de la grille de calcul à la partie 4 du formulaire TP-128. Elle doit ensuite être soustraite à la ligne 377 de ce formulaire, dans la mesure où il ne reste aucun bien dans la catégorie.

L'exemple qui suit vous aidera à calculer les sommes à inclure dans vos revenus lors de l'aliénation d'un bien locatif. Notez qu'il s'applique uniquement aux biens acquis après 1971.



**Exemple**

En 1990, vous avez acquis un immeuble au coût de 100 000 \$ et décidé d'habiter la moitié de sa superficie. Vous l'avez aliéné après le 17 octobre 2000 au prix de 170 000 \$ et avez versé une commission de 9 000 \$ au moment de l'aliénation.

	Immeuble		Terrain	
Coût d'acquisition de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives (100 000 \$ x 50 % = 50 000 \$)		37 500 \$		12 500 \$
Amortissement accumulé au moment de l'aliénation	—	2 000 \$		
Partie non amortie du coût en capital		35 500 \$		
Produit d'aliénation brut de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives (170 000 \$ x 50 % = 85 000 \$)		63 000 \$		22 000 \$
Commission (9 000 \$ x 50 % = 4 500 \$)	—	3 500 \$	—	1 000 \$
Produit d'aliénation net de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives		59 500 \$		21 000 \$
Coût du bien locatif	—	37 500 \$	—	12 500 \$
Gain en capital		22 000 \$		8 500 \$
Pourcentage applicable après le 17 octobre 2000	x	50 %	x	50 %
Gain en capital imposable		11 000 \$		4 250 \$
Vous devez donc inclure dans vos revenus, pour l'année de l'aliénation du bien, le revenu supplémentaire suivant :				
Récupération d'amortissement		2 000 \$		—
Gain en capital imposable	+	11 000 \$	+	4 250 \$
Revenu supplémentaire		13 000 \$		4 250 \$



LA LOCATION D'UNE RÉSIDENCE

La location de la totalité de la résidence

Quand vous décidez de louer à autrui la résidence que vous habitez et dont vous êtes propriétaire, vous changez l'usage que vous faites de votre propriété. Dès que vous commencez à louer votre résidence à une autre personne, vous êtes réputé l'avoir aliénée à sa juste valeur marchande et l'avoir acquise aussitôt après à cette même valeur. L'aliénation réputée d'un bien considéré comme résidence principale depuis son acquisition n'entraîne pas d'impôt à payer sur le gain en capital réalisé. Quand vous mettez fin à la location, vous êtes de nouveau réputé avoir aliéné le bien. Le gain en capital résulte de l'augmentation de la valeur du bien depuis le changement d'usage.

Si vous transformez votre résidence principale en bien servant à gagner un revenu, vous devez remplir le formulaire *Désignation d'un bien comme résidence principale* (TP-274) et le joindre à votre déclaration de revenus de l'année où le changement d'usage a eu lieu.

Malgré le changement d'usage et la présomption de vente qui s'ensuit, vous pouvez choisir, en vertu de la législation fédérale, de ne pas joindre à votre déclaration de revenus le formulaire TP-274 dûment rempli. Pour plus d'information à ce sujet, voyez la brochure *Gains et pertes en capital* (IN-120).

La location d'une partie de la résidence

Si vous louez une partie de la résidence que vous habitez (par exemple, si vous louez une ou deux pièces à des pensionnaires), votre maison ne perd pas son statut de résidence principale. Cependant, vous ne pouvez pas demander la déduction de l'amortissement pour la partie louée.

Si vous louez **occasionnellement** des chambres (par exemple, pendant un festival annuel), vous n'êtes pas tenu d'inclure vos revenus de location dans le calcul de votre revenu si les **deux** conditions suivantes sont remplies :

- la période de location n'excède pas 20 jours au cours d'une même année;
- vous n'avez pas d'autres revenus provenant de la location de chambres.

LE RELEVÉ 15

Le relevé 15 fournit à tout membre d'une société de personnes des renseignements sur les résultats d'exploitation de la société, notamment sur les revenus et les pertes de même que sur les sommes qui sont attribuées à chaque membre au cours d'un exercice financier.

Si vous êtes membre d'une société de personnes gagnant des revenus de location et que vous n'avez pas reçu de relevé 15, vous devez plutôt joindre les états financiers de la société à votre déclaration.



LES PIÈCES JUSTIFICATIVES

Vous n'avez pas à joindre de pièces justificatives à votre déclaration de revenus. Cependant, vous devez conserver les documents attestant les dépenses que vous avez effectuées relativement à vos revenus de location, puisque nous pourrions exiger des preuves en vue d'établir si ces dépenses sont déductibles. La déduction que vous demandez pourrait vous être refusée si vous n'êtes pas en mesure de nous fournir ces pièces justificatives.

Vous devez aussi conserver les factures qui font état de vos dépenses en capital, puisqu'elles sont prises en compte dans l'établissement du coût du bien. Nous pourrions avoir besoin de les vérifier au moment de l'aliénation du bien.

POUR NOUS JOINDRE

Par Internet

www.revenuquebec.ca

Par téléphone

Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 8 h 30 – 16 h 30

Mercredi : 10 h – 16 h 30

Renseignements fournis aux particuliers et aux particuliers en affaires

Québec	Montréal	Ailleurs
418 659-6299	514 864-6299	1 800 267-6299 (sans frais)

Renseignements fournis aux entreprises, aux employeurs et aux mandataires

Québec	Montréal	Ailleurs
418 659-4692	514 873-4692	1 800 567-4692 (sans frais)

Service offert aux personnes sourdes

Montréal	Ailleurs
514 873-4455	1 800 361-3795 (sans frais)

Par la poste

Particuliers et particuliers en affaires

Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie

Direction principale
des services à la clientèle
des particuliers
Revenu Québec
C. P. 3000, succursale Place-Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1A4

Québec et autres régions

Direction principale
des services à la clientèle
des particuliers
Revenu Québec
3800, rue de Marly
Québec (Québec) G1X 4A5

Entreprises, employeurs et mandataires

Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière, Montérégie, Estrie et Outaouais

Direction principale des relations
avec la clientèle des entreprises
Revenu Québec
C. P. 3000, succursale Place-Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1A4

Québec et autres régions

Direction principale
des relations avec
la clientèle des entreprises
Revenu Québec
3800, rue de Marly
Québec (Québec) G1X 4A5

2012-05

This publication is also available in English under the title *Individuals and Rental Income* (IN-100-V).