

# Le particulier et les revenus locatifs



Les renseignements contenus dans cette brochure ne constituent pas une interprétation juridique des dispositions de la *Loi sur les impôts* ni d'aucune autre loi. Si vous désirez un supplément d'information, adressez-vous au bureau du ministère du Revenu du Québec de votre région.

**Note :** En vue d'alléger ce texte, on n'y emploie généralement que le masculin pour désigner les femmes et les hommes.

---

# Table des matières

À qui s'adresse cette brochure ? .....	4
Quelques définitions .....	5
Les frais engagés pour la réalisation de travaux .....	7
Les dépenses courantes et les dépenses en capital .....	8
Les dépenses courantes .....	8
Les dépenses en capital .....	9
Les pièces justificatives .....	11
Les frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur .....	11
Les dépenses relatives à la location d'un terrain vacant .....	11
Le calcul de la partie personnelle des frais de location .....	12
La déduction de l'amortissement .....	13
La règle de mise en service .....	14
L'année de l'acquisition d'un bien locatif .....	14
L'utilisation personnelle d'un bien locatif .....	14
Le terrain .....	14
Les taux d'amortissement des principaux biens locatifs .....	15
Exemples de calcul de l'amortissement et des revenus nets de location .....	17
A) Amortissement du coût en capital (ACC) .....	17
B) Revenus nets (ou pertes nettes) de location (selon deux hypothèses de revenus) .....	17
La vente d'un bien locatif .....	18
Le gain en capital .....	18
La récupération d'amortissement .....	18
La perte finale .....	18
La location d'une résidence .....	20
La location de la totalité de la résidence .....	20
La location d'une partie de la résidence .....	20
La conversion d'un bien locatif en résidence .....	21
Le relevé 4 .....	22
Le relevé 15 .....	23

---

## **À qui s'adresse cette brochure ?**

Cette brochure s'adresse à vous si vous avez gagné des revenus en louant des biens immeubles au cours de l'année d'imposition. Elle contient des renseignements généraux sur le traitement des revenus et des dépenses provenant de l'exploitation de biens immeubles. Elle vous aidera à déterminer les montants que vous devez inclure dans votre revenu locatif et les dépenses que vous pouvez déduire dans le calcul de votre revenu net de location pour l'année.

Cette brochure ne traite pas de tous les cas pouvant se présenter. Si vous désirez obtenir plus de renseignements après l'avoir consultée, communiquez avec un représentant du Ministère à l'un de nos bureaux (voyez la liste à la fin du guide).

---

# Quelques définitions

## Amortissement

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

## Dépense courante

Dépense engagée dans le but d'effectuer une réparation ou pour faire l'entretien d'un bien, y compris notamment les impôts fonciers, l'électricité et le chauffage. Cette dépense est déductible chaque année.

## Dépense en capital

Dépense engagée dans le but de faire l'acquisition d'un bien ou dans le but d'apporter un ajout ou une amélioration à un bien.

## Perte locative

Perte due à l'excédent des dépenses de location sur les revenus de location. Généralement, cette perte peut être admise en déduction.

## Produit de l'aliénation

Généralement, prix de vente du bien moins tous les frais liés à la vente.

## Revenu locatif

Revenu brut tiré de la location de biens immeubles, qu'il s'agisse d'une maison, d'un appartement, d'une pièce, ou d'un espace dans un immeuble de bureaux. Le revenu locatif comprend également tout revenu connexe tel qu'une prime reçue pour l'annulation ou la prolongation d'un bail ou d'un sous-bail, les profits tirés des services fournis aux locataires (machines distributrices, laveuses et sècheuses) ainsi qu'un revenu provenant de la location d'enseignes ou de places de stationnement.

## Revenu net de location

Revenu brut de location, duquel sont soustraites les dépenses engagées pendant l'année pour gagner ce revenu et l'amortissement. C'est ce revenu qui doit être déclaré.

Si vous tirez des revenus de la location d'un bien immeuble dont vous êtes propriétaire ou dont vous avez l'usage, individuellement ou conjointement, vous devez inclure vos revenus nets de location dans le calcul de votre revenu. Pour ce faire, vous devez joindre à votre déclaration de revenus un état de vos revenus et de vos dépenses de location, ou le formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128).

Si vous utilisez le formulaire TP-128, vous devez remplir **un formulaire distinct** (parties A, B, D et E) pour chaque immeuble que vous exploitez. Toutefois, la partie C du formulaire, intitulée « Calcul du revenu net (ou de la perte nette) », constitue un sommaire qui doit tenir compte du revenu provenant de **tous** vos immeubles. Par conséquent, **la partie C ne doit être remplie qu'une seule fois pour l'ensemble de vos immeubles.**

Si aucun exemplaire de ce formulaire n'est joint à votre déclaration de revenus et que vous désirez en obtenir un, veuillez communiquer avec l'un de nos bureaux régionaux (voyez la liste à la fin du guide). Le formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128) est également offert dans Internet à l'adresse suivante : [www.revenu.gouv.qc.ca](http://www.revenu.gouv.qc.ca)

---

## Les frais engagés pour la réalisation de travaux

Si, au cours d'une année d'imposition, vous avez engagé des frais pour réaliser des travaux de rénovation, d'amélioration, d'entretien ou de réparation à l'égard d'un édifice, d'une structure ou d'un terrain situés au Québec et utilisés dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou pour en tirer un revenu, vous devez remplir le formulaire *État des frais engagés pour la réalisation de travaux à l'égard d'un immeuble* (TP-1086.R.23.12) et le joindre à votre déclaration de revenus.

Vous devez fournir les renseignements demandés concernant toute personne qui a effectué les 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 ou d'un de vos employés.

Même si vous n'avez pas à remplir de déclaration de revenus pour l'année, vous devez transmettre ce formulaire dans le **déla**i prévu pour la production de votre déclaration de revenus.

Si vous omettez de fournir les renseignements demandés, vous encourez une pénalité de 200 \$ à l'égard de chaque personne pour laquelle les renseignements n'auront pas été fournis. De même, toute personne qui omet de vous fournir des renseignements encourt une pénalité de 500 \$.

Si aucun exemplaire de ce formulaire n'est joint à votre déclaration de revenus et que vous désirez en obtenir un, veuillez communiquer avec l'un de nos bureaux régionaux (voyez la liste à la fin du guide). Le formulaire *État des frais engagés pour la réalisation de travaux à l'égard d'un immeuble* (TP-1086.R.23.12) est également offert dans Internet à l'adresse suivante : [www.revenu.gouv.qc.ca](http://www.revenu.gouv.qc.ca)

---

# Les dépenses courantes et les dépenses en capital

À titre de propriétaire d'un bien locatif, vous avez consacré des sommes plus ou moins importantes à l'entretien ou à la réparation de votre immeuble pour le maintenir en bon état ; de plus, vous avez peut-être effectué des dépenses pour en augmenter la valeur.

Pour déterminer la nature d'une dépense, il importe donc de savoir si cette dépense a eu pour effet

- de créer un bien nouveau ;
- d'accroître la valeur normale du bien ;
- de remplacer un bien disparu ;
- de ramener un bien à sa valeur normale, c'est-à-dire à celle qu'il aurait s'il était en très bon état.

## Les dépenses courantes

Généralement, les dépenses engagées dans le but d'effectuer une réparation ou pour faire l'entretien d'un bien sont considérées comme des dépenses courantes et sont **admises en déduction** dans le calcul de votre revenu. Tant qu'on ne crée pas un bien nouveau, qu'on n'accroît pas la valeur normale du bien et qu'on ne remplace pas un bien disparu par un autre, il s'agit de réparation et d'entretien visant à ramener le bien à sa valeur normale. Le terme *bien* désigne un bien complet par lui-même et non ses composantes.

Vous pouvez donc déduire de vos revenus locatifs les dépenses courantes engagées dans l'année en vue de gagner ces revenus, notamment

- les frais de publicité en vue de trouver des locataires ;
- les primes d'assurance et les impôts fonciers relatifs au bien locatif ;
- l'intérêt sur l'argent emprunté en vue d'acheter, d'entretenir ou d'améliorer un bien locatif ;
- les frais d'emprunt ou les dépenses engagées pour obtenir un prêt hypothécaire ou un autre prêt destiné à l'achat ou à l'amélioration du bien locatif. Ces frais ou dépenses sont déductibles, mais en fractions égales sur une période de cinq ans. Toutefois, si vous remboursez ce prêt avant la fin de la période de cinq ans, vous pouvez déduire, l'année du remboursement, tout solde non encore déduit ;

- les frais d'entretien et de réparation visant à ramener l'immeuble à sa valeur normale. Par exemple, une dépense faite pour le remplacement de toutes les fenêtres d'un immeuble ou pour la remise en état complète des balcons, du toit ou de la tuyauterie sera considérée comme une dépense ouvrant droit à une déduction si elle a pour effet de ramener l'immeuble à sa valeur normale. Si vous effectuez vous-même les réparations, vous pouvez déduire le coût du matériel mais non la valeur de votre travail ;
- les frais d'embellissement d'un terrain entourant un bien locatif (pour plus d'information à ce sujet, consultez le bulletin d'interprétation IMP-157-1/R1 du 24 octobre 1986) ;
- 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 qui sont liés à l'achat ou à la vente du bien) ;
- les salaires ou les autres rémunérations versés aux personnes affectées à l'entretien ou à l'exploitation du bien ;
- le coût du chauffage, de l'électricité et de l'eau.

## Les dépenses en capital

Les dépenses engagées dans le but de faire l'acquisition d'un bien, d'y faire un ajout ou d'y apporter une amélioration sont habituellement considérées comme des dépenses **n'ouvrant pas droit à une déduction** dans le calcul du revenu provenant de la location de ce bien et doivent être additionnées au capital de ce bien.

Les dépenses suivantes **ne peuvent pas être déduites** à titre de dépenses d'exploitation, car elles sont des dépenses en capital :

- le coût d'acquisition d'un bien locatif ;
- les frais juridiques, les frais d'ingénierie ainsi que les autres frais liés à l'achat du bien locatif (droits de mutation, frais de relocalisation, etc.) ;
- le prix d'achat du matériel loué avec le bien (par exemple le réfrigérateur, la cuisinière et les meubles d'un appartement loué meublé) et des articles de remplacement ;
- le coût de l'ajout d'un foyer (il s'agit d'une dépense en capital, car la valeur normale de l'immeuble en est accrue) ;
- le coût de l'ajout d'un garage (c'est une dépense en capital, puisqu'il y a alors création d'un bien nouveau).

Toutes ces dépenses, à l'exclusion du coût du terrain, peuvent être incluses dans le coût des ajouts ou des acquisitions, à la partie D du formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128) ; elles augmentent ainsi le coût en capital d'un bien et donnent droit à une déduction relative à l'amortissement. Il sera question de cette déduction plus loin.

Dans le cas où vous auriez acquis un immeuble à un prix inférieur à sa valeur normale et qu'en raison de son mauvais état lors de l'acquisition vous devez effectuer des travaux pour le remettre en bon état, vous devez considérer la dépense qui découle de ces travaux comme une capitalisation.

Certaines dépenses en capital **peuvent être admises en déduction** dans le calcul de votre revenu l'année même où elles ont été engagées, plutôt qu'être ajoutées au coût de l'immeuble.

Ces dépenses ont trait à des transformations afin d'adapter un immeuble aux besoins des personnes ayant un handicap moteur. Ces dépenses sont

- l'installation de dispositifs d'ouverture de portes à commande manuelle ;
- l'installation de rampes à l'intérieur et à l'extérieur d'un immeuble ;
- la transformation d'une salle de bain ou la modification d'un ascenseur ou d'une porte pour faciliter l'utilisation d'un fauteuil roulant.

D'autres dépenses peuvent également être admises en déduction l'année où elles ont été engagées, notamment pour l'installation ou l'acquisition de matériel répondant aux besoins de personnes ayant une déficience. Ces dépenses sont l'installation ou l'acquisition

- d'indicateurs de position de la cabine d'ascenseur, comme des panneaux en braille ou des indicateurs auditifs ;
- d'indicateurs visuels d'alarme en cas d'incendie ;
- de dispositifs téléphoniques pour aider les personnes sourdes.

## Les pièces justificatives

Vous n'avez pas à joindre les pièces justificatives au moment où vous produisez votre déclaration de revenus. Cependant, vous devez conserver ces pièces attestant les dépenses que vous avez effectuées à l'égard de vos revenus locatifs parce que le ministère du Revenu pourrait exiger des preuves pour établir si ces dépenses ouvrent droit à une déduction. Ainsi, la déduction que vous demandez pourrait vous être refusée si vous n'êtes pas en mesure de fournir ces pièces justificatives.

## 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 vos frais seulement si votre véhicule personnel sert à transporter des outils ou des matériaux en vue d'effectuer vous-même une partie ou la totalité des travaux d'entretien et de réparation. Dans ce cas, les frais de déplacement sont déductibles.

Dans tous les autres cas, les frais de déplacement que vous avez engagés sont considérés comme des dépenses personnelles et ne sont pas admis en déduction.

Si vous possédez **au moins deux** biens locatifs, peu importe que ces propriétés se trouvent ou non dans la région où vous habitez, vous pouvez déduire les frais raisonnables d'utilisation d'un véhicule dans la mesure où ces frais sont engagés en vue de la perception des loyers, de la supervision des travaux de réparation ou, de façon générale, de la gestion de ces biens.

## Les dépenses relatives à la location d'un terrain vacant

Si vous tirez des revenus de la location d'un terrain, vous pouvez déduire l'intérêt des emprunts contractés pour acquérir ce terrain et régler les impôts fonciers payables à une municipalité, y compris les taxes municipales et scolaires. Toutefois, la déduction totale ne doit pas être supérieure aux revenus de location qui vous restent après déduction de toutes les autres dépenses. Vous ne pouvez pas créer ni augmenter une perte de location, ni réduire vos revenus d'autres sources, en demandant la déduction de l'intérêt et des impôts fonciers. Par contre, si vous ne pouvez pas déduire une partie de ces dépenses parce qu'elles excèdent vos revenus de location, vous pouvez ajouter cette partie au coût du terrain.

## Le calcul de la partie personnelle des frais de location

Si vous louez une partie du bâtiment dans lequel vous habitez, vous devez déclarer votre revenu de location. Cependant, vous pouvez déduire les frais raisonnables engagés pour gagner ce revenu.

Les frais qui se rapportent uniquement à la partie louée du bâtiment peuvent être déduits en entier. Toutefois, les frais qui se rapportent à tout le bien immobilier doivent être répartis entre les frais de location et les frais personnels. Cette répartition doit se faire selon une base de calcul raisonnable, qu'il s'agisse de la superficie louée ou du nombre de pièces louées dans le bâtiment. Par exemple, si vous louez quatre des 10 pièces de votre maison, vous pouvez déduire

- la totalité des dépenses qui se rapportent uniquement aux pièces louées, comme les réparations et l'entretien de ces pièces ;
- **plus** 40 % (quatre des 10 pièces) des dépenses attribuables à l'ensemble de la maison, comme les impôts fonciers et les assurances.

Si vous avez des pensionnaires ou des chambreurs, vous pouvez déduire une autre partie des frais qui ne se rapportent pas uniquement à la partie louée du bâtiment. Le calcul du montant supplémentaire admis en déduction est basé sur une estimation (un pourcentage) du temps que le ou les pensionnaires ou chambreurs passent dans les pièces non louées du bâtiment (cuisine, salle de séjour, etc.).

---

## La déduction de l'amortissement

Contrairement aux dépenses courantes, les **dépenses en capital ne sont pas entièrement déductibles** pour l'année où elles sont effectuées. Cependant, vous pouvez répartir le montant des dépenses en capital sur un certain nombre d'années en déduisant annuellement un montant à titre d'amortissement.

Pour déterminer le montant de l'amortissement que vous pouvez demander, remplissez la partie C du formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128). **Cette partie ne doit être remplie qu'une fois pour l'ensemble de vos immeubles.**

Ce montant, que vous devez inscrire à la ligne 500 du formulaire TP-128, ne peut pas être supérieur aux revenus nets de location pour l'année. Le fait de demander une déduction à titre d'amortissement ne peut donc augmenter ou créer une perte nette de location. Vous pouvez cependant demander une partie de l'amortissement auquel vous avez droit ; dans ce cas, vous devrez rajuster les montants des colonnes 9 et 10 de la partie D du formulaire TP-128 afin qu'ils correspondent à l'amortissement réellement demandé à la ligne 393.

La déduction de l'amortissement est facultative ; vous n'êtes pas obligé de la demander. Par exemple, vous n'avez pas intérêt à demander cette déduction 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 à la partie D du formulaire TP-128.

Le taux de votre amortissement dépend du type de bien que vous louez. Les taux applicables aux principales catégories de biens locatifs sont mentionnés plus loin.

## **La Règle de mise en service**

Depuis 1990, la date à laquelle l'amortissement peut commencer à être demandé à l'égard d'un bien est repoussée à la date à laquelle le bien est prêt à être mis en service afin d'en tirer un revenu. Les dates à partir desquelles un bien acquis est réputé prêt à sa mise en service peuvent varier. Pour plus de détails, communiquez avec un représentant du ministère du Revenu.

## **L'année de l'acquisition d'un bien locatif**

Pour l'année de l'acquisition d'un bien locatif, vous n'avez aucun montant à inscrire dans la colonne 2 de la partie D du formulaire TP-128 (partie non amortie du coût en capital au début de la période visée). Vous devez réduire de moitié le montant de la colonne 3 (coût des ajouts ou des acquisitions dans la période visée) dans le calcul de votre déduction. Ce montant comprend notamment le prix d'achat du bien locatif, les frais juridiques et comptables liés à l'achat du bien ainsi que le coût des ajouts apportés au bien locatif durant l'année de l'acquisition. Le montant de la colonne 10 (partie non amortie du coût en capital à la fin de la période visée) est le montant que vous devrez inscrire dans la colonne 2 pour l'année suivante.

## **L'utilisation personnelle d'un bien locatif**

Si vous utilisez un bien à la fois pour gagner des revenus de location et à des fins personnelles, seule la partie du coût en capital qui correspond à la partie louée du bien donne droit à l'amortissement. Vous ne pouvez donc pas demander l'amortissement à l'égard de la partie du bien que vous habitez.

## **Le terrain**

Puisqu'un terrain n'est pas un bien amortissable, vous ne pouvez pas en demander l'amortissement. Si vous avez acheté un bien locatif qui comprend un terrain et un bâtiment, le montant amortissable doit comprendre seulement la partie du coût qui correspond au bâtiment. Afin de déterminer le coût attribuable au terrain (s'il n'est pas mentionné dans le contrat d'achat du bien locatif), vous pouvez consulter le rôle d'évaluation de votre municipalité pour connaître 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 règle générale, si vous possédez plusieurs biens locatifs qui font tous partie de la même catégorie, vous devez calculer l'amortissement sur le montant total de ces biens. Cependant, dans le cas des immeubles acquis après 1971 au coût de 50 000 \$ ou plus, vous devez identifier chacun de ces immeubles dans la catégorie en question. Par exemple, vous pouvez les distinguer en inscrivant une lettre à côté du numéro de la catégorie (3A, 3B, 3C).

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

CATÉGORIE	TAUX
-----------	------

<b>1</b> Cette catégorie comprend les trottoirs et les parcs de stationnement acquis avant le 26 mai 1976, et les bâtiments de la catégorie 3 qui ont été acquis après 1987, sauf les bâtiments suivants qui appartiennent à la catégorie 3 ou à la catégorie 6, selon le cas :	<b>4 %</b>
---	------------

- le bâtiment qui a été acquis en vertu d'un accord écrit conclu avant le 18 juin 1987 ;
- le bâtiment dont la construction était commencée le 18 juin 1987.

Les biens qui étaient auparavant compris dans la catégorie 3 ou dans la catégorie 6 et que vous avez acquis avant 1988 ne changent pas de catégorie ; vous ne devez pas les transférer à la catégorie 1. Toutefois, les ajouts apportés à des bâtiments de la catégorie 3 peuvent relever de la catégorie 1 si les coûts liés à ces ajouts dépassent le moins élevé des montants suivants :

- 500 000 \$ ;
- 25 % du coût en capital du bâtiment le 31 décembre 1987, sauf si le bâtiment était en construction à cette date. Dans ce cas, le pourcentage de 25 % s'applique au coût en capital du bâtiment à la date de l'achèvement de la construction.

**3**

Cette catégorie comprend la plupart des bâtiments acquis après 1978, mais avant 1988, sauf ceux qui font expressément partie d'une autre catégorie. Les parties constituantes des bâtiments sont également comprises dans cette catégorie : 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.

**5 %****6**

Les bâtiments en bois, en bois rond, en stuc sur pans de bois, en tôle galvanisée ou en métal ondulé et leurs parties constituantes appartiennent à cette catégorie. Ces bâtiments doivent

**10 %**

- avoir été acquis avant 1979 ou après 1978 en vertu d'un contrat conclu par écrit avant 1979 ;
- ou avoir été construits sans fondations ni assises sous terre.

Vous pouvez inclure dans la catégorie 3, plutôt que dans la catégorie 6, certaines transformations et certains ajouts que vous avez apportés aux bâtiments après 1978. Si vous avez acquis un bâtiment avant 1979, ajoutez à la catégorie 6 la première tranche de 100 000 \$ pour les transformations et les ajouts faits après 1978 et inscrivez le reste à la catégorie 3.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment construit sans fondations ni assises sous terre, additionnez le coût total des transformations et des ajouts à la catégorie 6.

**8**

Cette catégorie comprend les biens que vous utilisez dans l'exploitation de votre bien locatif et qui ne sont pas compris dans les autres catégories, notamment les meubles, les appareils, les installations fixes, un tableau d'affichage ou un panneau publicitaire extérieur, les machines et le matériel.

**20 %****17**

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

**8 %**

## Exemples de calcul de l'amortissement et des revenus nets de location

Vous avez acquis en 1998 un bien locatif au coût de 130 000 \$ ; l'édifice vaut 100 000 \$, et le terrain 30 000 \$. Vous n'avez effectué aucun ajout. Vous utilisez 50 % de l'immeuble à des fins personnelles.

### A) Amortissement du coût en capital (ACC)

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

### B) 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 %)	— 2 500 \$		
	<hr/>		
Dépenses attribuables à la partie louée	2 500 \$	— 2 500 \$	— 2 500 \$
		<hr/>	<hr/>
Revenus nets (ou pertes nettes) avant amortissement		3 500 \$	(500 \$)
Amortissement du coût en capital (déterminé en A)		— 1 920 \$	—
		<hr/>	<hr/>
<b>Revenus nets (ou pertes nettes) de location</b>		<b>1 580 \$</b>	<b>(500 \$)</b>

---

# La vente d'un bien locatif

## Le gain en capital

Si vous disposez d'un bien locatif et que vous réalisez un profit, ce profit constitue un gain en capital que vous devez déclarer à la ligne 139 de votre déclaration de revenus. Vous noterez que depuis le 23 février 1994, ce gain en capital n'ouvre plus droit à une exemption sur les gains en capital.

Pour de plus amples renseignements concernant les gains et les pertes en capital, consultez la brochure *Gains et pertes en capital* (IN-120).

## La récupération d'amortissement

Lorsque vous disposez d'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 la disposition du bien. Il s'agit de la différence entre le coût en capital (prix d'achat) et la partie non amortie du coût en capital du bien au moment de la vente. La récupération d'amortissement correspond dans ce cas à la totalité de l'amortissement que vous avez déduit à l'égard de cet immeuble depuis que vous en êtes le propriétaire. Ce montant doit être calculé à la colonne 5 de la grille de calcul de l'amortissement (voyez la partie D du formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* [TP-128]) et reporté à la ligne 375 de la partie B de ce même formulaire.

Lorsque le prix de vente de votre bien locatif est inférieur au coût d'achat mais supérieur à la partie non amortie du coût en capital, seule la récupération d'amortissement doit être incluse dans vos revenus, car il n'y a pas de gain en capital. La récupération d'amortissement équivaut alors à la différence entre le prix de vente et la partie non amortie du coût en capital.

## La perte finale

**Si le prix de vente de votre bien locatif est inférieur à la partie non amortie du coût en capital** du bien, la différence entre ces deux montants constitue la perte finale. Cette perte finale doit être calculée à la colonne 5 de la grille de calcul de l'amortissement (voyez la partie D du formulaire TP-128) et soustraite à la ligne 377 de la partie B de ce même formulaire.

## Exemple

L'exemple qui suit vous aidera à calculer les sommes à inclure dans votre revenu lors de la vente d'un bien locatif. Il ne s'applique qu'aux biens locatifs acquis après 1971.

En 1990, vous avez acquis un immeuble au coût de 100 000 \$. Vous habitez la moitié de cet immeuble. Vous l'avez vendu après le 17 octobre 2000 au prix de 170 000 \$ et vous avez versé une commission de 9 000 \$ au moment de la vente.

	<b>Immeuble</b>	<b>Terrain</b>
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 \$	
	<hr/>	
Partie non amortie du coût en capital	35 500 \$	
Produit brut de l'aliénation 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 \$
	<hr/>	<hr/>
Produit net de l'aliénation de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives	59 500 \$	21 000 \$
Coût du bien locatif	– 37 500 \$	– 12 500 \$
	<hr/>	<hr/>
Gain en capital	22 000 \$	8 500 \$
Pourcentage applicable après le 17 octobre 2000	x 50 %	x 50 %
	<hr/>	<hr/>
<b>Gain en capital imposable</b>	<b>11 000 \$</b>	<b>4 250 \$</b>
Vous devez donc inclure dans vos revenus, pour l'année de la disposition du bien, le revenu supplémentaire suivant :		
Récupération d'amortissement	2 000 \$	—
Gain en capital imposable	+ 11 000 \$	+ 4 250 \$
	<hr/>	<hr/>
<b>Revenu supplémentaire</b>	<b>13 000 \$</b>	<b>4 250 \$</b>

---

# La location d'une résidence

## La location de la totalité de la résidence

Si vous décidez de louer la résidence que vous habitez et dont vous êtes propriétaire, il se produit un changement d'usage. Dès que vous commencez à louer votre résidence, vous êtes réputé l'avoir aliénée ou vendue à sa juste valeur marchande et l'avoir acquise aussitôt après à la même valeur. L'aliénation présumée d'un bien considéré comme résidence principale depuis que vous l'avez acquis n'entraîne aucun gain en capital. Lorsque 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 depuis le changement d'usage.

Toutefois, une règle spéciale vous permet de louer votre résidence durant une période maximale de quatre ans et de la déclarer tout de même comme résidence principale, libre d'impôt sur tout gain en capital. Pour vous prévaloir de cette mesure, vous devez joindre à votre déclaration de revenus de l'année d'imposition au cours de laquelle vous avez commencé à louer votre résidence une lettre dans laquelle vous décrivez le bien qui est désigné comme résidence principale. Vous ne pouvez cependant pas demander l'amortissement pour cette résidence.

## 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 perdra pas son statut de résidence principale. Cependant, vous ne pourrez demander aucune déduction à titre d'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 la période de location n'excède pas 20 jours au cours d'une même année et si vous n'avez pas d'autres revenus provenant de la location de chambres.

## La conversion d'un bien locatif en résidence

Si vous avez acquis un bien pour le louer et qu'à un moment quelconque vous décidez de l'utiliser comme résidence principale, votre bien est réputé avoir été aliéné à sa juste valeur marchande au moment du changement d'usage, sauf si vous avez fait le choix de déclarer votre gain en capital uniquement au moment où vous aurez réellement aliéné votre bien en vertu de l'article 286.1 de la *Loi sur les impôts*.

Si vous décidez de déclarer votre gain en capital uniquement au moment où vous aurez réellement aliéné votre bien, vous devrez

- joindre à votre déclaration de revenus une lettre dûment signée décrivant le bien et indiquant que vous faites ce choix en vertu de l'article 286.1 de la *Loi sur les impôts* ;
- signaler votre choix au plus tard au plus rapproché des moments suivants : 90 jours après que le ministre vous aura demandé de soumettre ce choix, ou à la date d'échéance de production qui est applicable pour l'année d'imposition au cours de laquelle vous avez effectivement aliéné le bien.

**Note :** Un tel choix ne peut pas être fait si vous avez demandé l'amortissement à l'égard du bien pour une année d'imposition qui s'est terminée après le 31 décembre 1984 ou au plus tard à la date du changement d'usage du bien. Par ailleurs, ce choix n'a pas pour effet de vous exempter, au moment du changement d'usage du bien, de déclarer la récupération d'amortissement relative à l'amortissement effectué pour une année d'imposition qui s'est terminée avant 1985.

---

## Le relevé 4

À titre de propriétaire d'un immeuble locatif, vous devez remplir un relevé 4 au nom de chaque locataire qui habitait l'immeuble le 31 décembre de l'année d'imposition et lui en remettre une copie au plus tard le dernier jour de février de l'année suivante. Cette date constitue la limite pour expédier au Ministère le sommaire 4, une copie des relevés 4 et une copie du compte de taxes pour l'immeuble.

Si vous habitez une partie de l'immeuble que vous louez, vous n'avez pas à produire de relevé 4 à votre nom. Vous pouvez demander un remboursement d'impôts fonciers pour la partie de l'immeuble que vous habitez.

Vous trouverez toutes les explications relatives à la production des relevés 4 dans le guide du relevé 4 (RL-4.G) que vous pouvez vous procurer en communiquant avec l'un de nos bureaux régionaux (voyez la liste à la fin du guide). Le guide du relevé 4 (RL-4.G) est également offert dans Internet à l'adresse suivante : [www.revenu.gouv.qc.ca](http://www.revenu.gouv.qc.ca)

---

## Le relevé 15

Si vous êtes membre d'une société de personnes qui a des revenus de location et que vous avez reçu un relevé 15, vous devez joindre ce relevé à votre déclaration de revenus en remplacement des états financiers. Le relevé 15 fournit à l'associé des renseignements sur les résultats d'exploitation de la société de personnes, notamment sur les revenus et les pertes, de même que sur les montants qui lui sont attribués pour un exercice financier. C'est pourquoi il doit utiliser ces renseignements pour remplir sa propre déclaration de revenus.

Si vous n'avez pas reçu de relevé 15, vous devez joindre les états financiers de la société à votre déclaration de revenus.

## Encore plus de bureaux : pour mieux vous servir

### Hull

170, rue de l'Hôtel-de-Ville, 6<sup>e</sup> étage  
Hull (Québec) J8X 4C2  
(819) 770-1768 ou 1 800 267-6299

### Jonquière

2154, rue Deschênes  
Jonquière (Québec) G7S 2A9  
(418) 548-4322 ou 1 800 267-6299

### Laval

- 4, Place-Laval, bureau RC-150  
Laval (Québec) H7N 5Y3  
(450) 972-3320 ou 1 866 540-2500

- 705, chemin du Trait-Carré  
Laval (Québec) H7N 1B3  
(514) 873-6120 ou 1 866 570-2500

*Veillez noter que les services à cette adresse sont accessibles uniquement par écrit ou par téléphone.*

### Longueuil

Place-Longueuil  
825, rue Saint-Laurent Ouest  
Longueuil (Québec) J4K 5K5  
(450) 928-8820 ou 1 866 490-2500

### Montréal

- Complexe Desjardins  
C. P. 3000, succursale Desjardins  
Montréal (Québec) H5B 1A4  
(514) 873-2600 ou 1 866 440-2500
- Village Olympique, pyramide Est  
5199, rue Sherbrooke Est, bureau 4000  
Montréal (Québec) H1T 4C2  
(514) 873-2610 ou 1 866 460-2500

### Québec

200, rue Dorchester  
Québec (Québec) G1K 5Z1  
(418) 659-6299 ou 1 800 267-6299

### Rimouski

212, avenue Belzile, bureau 250  
Rimouski (Québec) G5L 3C3  
(418) 727-3572 ou 1 800 267-6299

### Rouyn-Noranda

19, rue Perreault Ouest, 3<sup>e</sup> étage  
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 6N5  
(819) 764-6761 ou 1 800 267-6299

### Saint-Jean-sur-Richelieu

855, boulevard Industriel  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 7Y7  
(450) 349-1120 ou 1 866 470-2500

### Sainte-Foy

3800, rue de Marly  
Sainte-Foy (Québec) G1X 4A5  
(418) 659-6299 ou 1 800 267-6299

### Sept-Îles

391, avenue Brochu, bureau 1.04  
Sept-Îles (Québec) G4R 4S7  
(418) 968-0203 ou 1 800 267-6299

### Sherbrooke

2665, rue King Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Sherbrooke (Québec) J1L 2H5  
(819) 563-3034 ou 1 800 267-6299

### Sorel-Tracy

101, rue du Roi  
Sorel-Tracy (Québec) J3P 4N1  
(450) 928-8820 ou 1 866 490-2500

### Trois-Rivières

225, rue des Forges, bureau 400  
Trois-Rivières (Québec) G9A 2G7  
(819) 379-5360 ou 1 800 267-6299

Service offert aux personnes sourdes : à Montréal : 873-4455 ; ailleurs au Canada : 1 800 361-3795

Nous vous invitons à visiter notre site : [www.revenu.gouv.qc.ca](http://www.revenu.gouv.qc.ca)