

REVENU
QUÉBEC



LE PARTICULIER ET LES REVENUS LOCATIFS



revenuquebec.ca

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 978-2-550-93863-7 (version imprimée)

ISBN 978-2-550-93864-4 (PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2023

NOTE

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

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos	6
<hr/>	
Particularités liées à la déclaration de revenus	10
<hr/>	
Déclaration des revenus de location	10
Déduction des dépenses engagées pour la réalisation de travaux	10
Déduction des dépenses	12
<hr/>	
Dépenses courantes et dépenses en capital . . .	12
Dépenses courantes	12
Dépenses en capital	14
Autres dépenses liées à la location	17
Frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur ou d'un véhicule zéro émission	17
Dépenses relatives à la location d'un terrain vacant	18
Partie personnelle des dépenses	18
Location d'un bien pour un montant inférieur à sa juste valeur marchande	19
Déduction pour amortissement	20
Règle de la mise en service	21
Année et coût d'acquisition d'un bien locatif	21
Utilisation personnelle d'un bien locatif . .	22
Terrain	22
Taux d'amortissement des principaux biens locatifs	22
Exemple de calcul d'un amortissement et de revenus nets de location	25

Cas particuliers **27**

Aliénation d'un bien locatif	27
Gain en capital	27
Récupération d'amortissement	27
Perte finale	28
Location d'une résidence	30
Location de la totalité de la résidence	30
Location d'une partie de la résidence	31
Location d'un établissement d'hébergement touristique notamment par l'entremise d'une plateforme numérique	32
Relevé 31	34

Pièces justificatives **34**

AVANT-PROPOS

Cette publication 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 montants que vous devez inclure dans le calcul de vos revenus de location et les dépenses déductibles pour l'année.

Notez toutefois que cette publication 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

Opération par laquelle un particulier ou une fiducie dispose d'une immobilisation soit de façon volontaire (vente, cession, échange, donation, etc.), soit de façon involontaire (expropriation, vol, etc.).

Amortissement

Processus qui consiste à déduire une partie du coût d'un bien amortissable chaque année étant donné que sa valeur diminue au fil des ans en raison de son usure ou de sa désuétude.

Bien locatif

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

Dépense courante

Dépense engagée de façon récurrente et procurant un avantage à court terme, comme celle engagée pour des réparations visant à garder un bien de location dans l'état où il était quand il a été acheté.

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.

Établissement d'hébergement touristique

Établissement dans lequel au moins une unité d'hébergement, tels un lit, une chambre, une suite, un appartement, une maison, un chalet, un prêt-à-camper ou un site pour camper, est offerte en location à des touristes contre rémunération, pour une période n'excédant pas 31 jours.



Perte locative

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

Produit de l'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.

Véhicule à moteur

Véhicule mû par un moteur et conçu ou adapté pour être utilisé sur les routes et dans les rues.



Véhicule zéro émission

Véhicule à moteur qui est soit entièrement électrique, soit hybride rechargeable et équipé d'une batterie dont la capacité s'élève à au moins 7 kWh, soit alimenté entièrement à l'hydrogène, et qui remplit les conditions suivantes :

- s'il a été acquis avant le 2 mars 2020, il doit être neuf (c'est-à-dire qu'il n'a pas été utilisé, ni acquis en vue d'être utilisé, à une fin quelconque avant son acquisition);
- aucune aide financière du gouvernement du Canada n'a été reçue pour ce véhicule.

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



PARTICULARITÉS LIÉES À LA DÉCLARATION DE REVENUS

Déclaration des revenus de location

Si vous tirez des revenus de location d'un ou plusieurs biens immeubles 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. De plus, vous devez remplir un formulaire *Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble* (TP-128) pour chaque bien immeuble. Notez que vous pouvez fournir les états financiers de chacun plutôt que le formulaire TP-128. Ceux-ci doivent rendre compte de vos revenus et de vos dépenses de location.

Pour obtenir le formulaire TP-128, visitez notre site Internet, à revenuquebec.ca, ou communiquez avec nous.

Déduction des dépenses engagées 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 toute 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 toute 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.

Pour plus de détails sur la déduction de vos dépenses, voyez la partie suivante.



DÉDUCTION DES DÉPENSES

Dépenses courantes et 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.

Dépenses courantes

Les dépenses courantes servent généralement à réparer ou à entretenir un bien complet en soi, 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.



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 les dépenses engagées pour le remplacement de toutes les fenêtres ou pour la remise en état complète des balcons, du toit ou de la tuyauterie (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 (par exemple, les assurances exigées par le prêteur) 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 si l'immeuble est utilisé principalement en vue de gagner un revenu de location¹;
- les dépenses effectuées pour la location du terrain seulement;

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).



- 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.

Dépenses courantes non déductibles et exceptions

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

Il s'agit de dépenses faites au cours de la période de construction, de rénovation ou de transformation d'un édifice et se rapportant à cet édifice ou à la propriété du terrain qui est

- soit le terrain sur lequel est bâti l'édifice;
- soit le terrain contigu nécessaire à l'usage de celui-ci et 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 dépenses non déductibles doivent être incluses dans le coût en capital de l'édifice.

Toutefois, de telles dépenses peuvent être déductibles jusqu'à concurrence du montant du revenu tiré de la location de l'édifice pour l'année.

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.



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 « Déduction pour amortissement ».

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.



Autres dépenses liées à la location

Frais liés à l'utilisation d'un véhicule à moteur ou d'un véhicule zéro émission

Si vous tirez des revenus d'**un seul** bien locatif situé dans la région où vous habitez, vous pouvez déduire de ces revenus un montant raisonnable pour les frais d'utilisation d'un véhicule. 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. Vous pouvez voir un exemple de calcul des frais liés à l'utilisation d'un véhicule dans le guide *Les revenus d'entreprise ou de profession* (IN-155).

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 un montant raisonnable pour les frais d'utilisation d'un véhicule. 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.

Toutefois, si vous possédez deux biens locatifs dont l'un est situé à côté de votre résidence personnelle et l'autre à un endroit différent, vous ne pourrez pas déduire les frais d'utilisation d'un véhicule que vous avez engagés pour percevoir les loyers de l'immeuble situé à l'autre endroit.



Dépenses relatives à la location d'un terrain vacant²

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.

Le montant total que vous déduisez doit se limiter aux revenus de location qu'il vous reste après que toutes les autres dépenses sont déduites. Par ailleurs, ce montant 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.

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.

2. 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).



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 le montant 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.).

Location d'un bien pour un montant inférieur à sa juste valeur marchande

Pour pouvoir déduire des dépenses de location, vous devez les avoir effectuées pour gagner un revenu. Par exemple, si vous demandez à toute personne vivant avec vous de payer une somme pour couvrir certaines dépenses (par exemple, des dépenses pour l'épicerie ou l'entretien de la maison), vous **ne devez pas** inclure cette somme dans votre revenu **ni** déduire de dépenses de location. Il s'agit d'un partage des coûts, et vous **ne pouvez pas** déduire de perte de location à cet égard.

Si vous perdez de l'argent parce que vous louez un bien à une personne qui vous est liée³ moins cher qu'à un inconnu, vous **ne pouvez pas** déduire de perte de location. Cependant, si le loyer que vous demandez à cette personne est le même que celui que vous demanderiez à un autre locataire, vous pouvez déclarer une perte de location si vous vous attendiez à faire un profit.

3. Une personne est liée à une autre notamment par les liens du sang, du mariage, de l'union de fait ou de l'adoption.



Si vos dépenses de location sont souvent plus élevées que vos revenus de location, il se peut que vous ne puissiez pas déduire de perte de location, car votre activité de location ne sera pas considérée comme une source de revenus.

Déduction pour 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 un montant à titre de déduction pour amortissement (DPA).

Pour calculer le montant de la DPA que vous pouvez demander, 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 de la DPA 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 après que toutes les autres dépenses sont déduites.

Dans le cas où vous pouvez seulement demander une partie de la DPA à laquelle 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 DPA : 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 « Taux d'amortissement des principaux biens locatifs » de cette publication. Nous vous demandons de préciser la catégorie de votre bien locatif dans la colonne 1 de la partie 4 du formulaire TP-128.

Par ailleurs, un incitatif à l'investissement accéléré vous permet d'obtenir une DPA bonifiée pour un bien que vous avez acquis après le 20 novembre 2018, et ce, pour l'année durant laquelle il est devenu prêt à être mis en service.

De même, un incitatif à la passation en charges immédiate vous permet d'obtenir une DPA bonifiée pour un bien relatif à la passation en charges immédiate désigné qui est acquis après le 31 décembre 2021 et qui devient prêt à être mis en service avant 2025.

Pour plus de renseignements sur ces deux incitatifs, consultez le guide *Les revenus d'entreprise ou de profession* (IN-155).

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.

Année et coût d'acquisition d'un bien locatif

En ce qui concerne l'année d'acquisition d'un 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.

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.

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.

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 modifications ou les ajouts 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 et 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, c'est-à-dire les installations électriques, les appareils d'éclairage, la plomberie, les extincteurs automatiques d'incendie, le matériel de chauffage et de climatisation, les ascenseurs ainsi que 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 2014 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 2017.

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 précédemment	–	2 000 \$
Partie non amortie du coût en capital au début de la période	=	48 000 \$
Taux d'amortissement	×	4 %
Amortissement du coût en capital	=	1 920 \$



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

HYPOTHÈSE 1

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

HYPOTHÈSE 2

Revenus bruts de location		2 000 \$
Total des dépenses (autres que l'amortissement)	5 000 \$	
Dépenses liées à l'usage personnel (50 %)	– 2 500 \$	
Dépenses liées à la partie louée	= 2 500 \$	▶ 2 500 \$
Revenus nets (ou pertes nettes) avant amortissement	=	(500 \$)
Revenus nets (ou pertes nettes) de location	=	(500 \$)



CAS PARTICULIERS

Aliénation d'un bien locatif

Gain en capital

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

Récupération d'amortissement

Si 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 à la colonne 5 de la grille de calcul de 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.

Si 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 de l'aliénation du bien (prix de vente) et la partie non amortie du coût en capital.

Perte finale

Si le produit de l'aliénation 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 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 montants 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

Coût d'acquisition de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives (100 000 \$ × 50 % = 50 000 \$)		37 500 \$
Amortissement accumulé au moment de l'aliénation	–	2 000 \$
Partie non amortie du coût en capital	=	35 500 \$
Produit de l'aliénation brut de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives (170 000 \$ × 50 % = 85 000 \$)		63 000 \$
Commission (9 000 \$ × 50 % = 4 500 \$)	–	3 500 \$
Produit de l'aliénation net de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives	=	59 500 \$
Coût du bien locatif	–	37 500 \$
Gain en capital	=	22 000 \$
Pourcentage applicable après le 17 octobre 2000	×	50 %
Gain en capital imposable	=	11 000 \$
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 \$
Revenu supplémentaire	=	13 000 \$



TERRAIN

Coût d'acquisition de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives (100 000 \$ × 50 % = 50 000 \$)		12 500 \$
Produit de l'aliénation brut de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives (170 000 \$ × 50 % = 85 000 \$)		22 000 \$
Commission (9 000 \$ × 50 % = 4 500 \$)	–	1 000 \$
Produit de l'aliénation net de la partie du bien qui est utilisée à des fins locatives	=	21 000 \$
Coût du bien locatif	–	12 500 \$
Gain en capital	=	8 500 \$
Pourcentage applicable après le 17 octobre 2000	×	50 %
Gain en capital imposable	=	4 250 \$
Vous devez donc inclure dans vos revenus, pour l'année de l'aliénation du bien, le revenu supplémentaire suivant :		
Gain en capital imposable		4 250 \$
Revenu supplémentaire	=	4 250 \$

Location d'une résidence

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 généralement pas d'impôt à



payer si vous le désignez comme tel pour bénéficiaire de l'exemption pour résidence principale. 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 faire le choix, pour la déclaration de revenus fédérale, de reporter ce gain en capital et de le déclarer dans l'année d'imposition au cours de laquelle vous aurez réellement aliéné ce bien. Si vous faites ce choix, celui-ci s'appliquera automatiquement pour la déclaration de revenus du Québec. Pour plus d'information à ce sujet, voyez le guide *Gains et pertes en capital* (IN-120).

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 pour 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.



Location d'un établissement d'hébergement touristique notamment par l'entremise d'une plateforme numérique

Si vous louez un établissement d'hébergement touristique notamment par l'entremise d'une plateforme numérique, vous devez remplir certaines obligations.

Enregistrement

Si vous déteniez une attestation de classification valide au 1^{er} septembre 2022, votre établissement d'hébergement touristique est considéré comme enregistré. Sinon, vous devez demander votre enregistrement auprès de l'un des organismes reconnus par le ministère du Tourisme.

Déclaration de revenus

Vous devez inscrire le revenu de location brut et les dépenses engagées dans le but de gagner ce revenu dans votre déclaration de revenus. Selon les services que vous fournissez à vos locataires, il s'agira soit d'un revenu de bien, soit d'un revenu d'entreprise.

Si vous gagnez un revenu provenant de la location d'une unité d'hébergement et que vous fournissez seulement des services de base (comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement ou les services d'une salle de lavage), vous gagnez un revenu de location.

Si vous offrez des services supplémentaires à vos locataires, tels que des services de nettoyage, de sécurité ou de repas, ou si vous leur offrez des activités, telles qu'un tour guidé ou un atelier de cuisine, il se peut que votre activité de location soit considérée comme une entreprise.



Taxe sur l'hébergement

Il est possible que vous deviez vous inscrire au fichier de la taxe sur l'hébergement, percevoir cette taxe et nous la remettre si certaines conditions sont respectées. Pour plus de renseignements, consultez notre site Internet à revenuquebec.ca.

TPS/TVQ

Vous devez vous inscrire aux fichiers de la TPS et de la TVQ et percevoir ces taxes sur vos revenus de location si

- vous louez une habitation ou un immeuble d'habitation situé au Québec pour une période de moins d'un mois;
- le total de vos fournitures taxables, qui comprennent la location d'un ou plusieurs établissements d'hébergement, dépasse 30 000 \$ au cours des 12 derniers mois ou au cours d'un trimestre civil donné.

Attention au changement d'usage

Si vous commencez à louer un bien d'usage personnel (par exemple, votre résidence principale) autrement que d'une manière occasionnelle, cela engendre des incidences fiscales importantes. Nous considérerons en effet que vous avez changé l'usage du bien. Ainsi, vous serez réputé avoir aliéné le bien à la juste valeur marchande établie à la date du changement d'usage et l'avoir acquis de nouveau immédiatement après à cette même valeur. Il peut en résulter un gain (ou une perte) en capital que vous devez déclarer pour l'année d'imposition au cours de laquelle le changement d'usage a eu lieu. Vous pouvez choisir, en vertu de la législation fédérale, de ne pas appliquer les règles décrites ci-dessus.

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



Relevé 31

Le relevé 31 sert à déclarer les renseignements relatifs à l'occupation d'un logement au 31 décembre.

Vous devez produire un relevé 31 et le transmettre au locataire si vous êtes propriétaire d'un immeuble et que vous avez loué un logement pour lequel un loyer a été payé ou était payable pour le mois de décembre.

Pour plus d'information sur la production du relevé 31, consultez

- la page Modes de production de relevés et de sommaires, dans notre site Internet;
- le *Guide du relevé 31 – Renseignements sur l'occupation d'un logement* (RL-31.G);
- la publication *Quelques conseils pour vous aider à produire le relevé 31* (RL-31.G.A).

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

revenuquebec.ca



PAR TÉLÉPHONE

Renseignements fournis aux particuliers et aux particuliers en affaires

Lundi au vendredi : 8 h 30 – 16 h 30

Québec

418 659-6299

Montréal

514 864-6299

Ailleurs

1 800 267-6299 (sans frais)

Renseignements fournis aux entreprises, aux employeurs et aux mandataires

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

Mercredi : 10 h – 16 h 30

Québec

418 659-4692

Montréal

514 873-4692

Ailleurs

1 800 567-4692 (sans frais)

Bureau de la protection des droits de la clientèle

Lundi au vendredi : 8 h 30 – 12 h et 13 h – 16 h 30

Québec

418 652-6159

Ailleurs

1 800 827-6159 (sans frais)

Service offert aux personnes sourdes

Montréal

514 873-4455

Ailleurs

1 800 361-3795 (sans frais)

PAR LA POSTE

Particuliers et particuliers en affaires

Montréal, Laval, Laurentides, Lanaudière et Montérégie

Direction principale des relations
avec la clientèle des particuliers

Revenu Québec

C. P. 3000, succursale Place-Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1A4

Québec et autres régions

Direction principale
des relations avec 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

Bureau de la protection des droits de la clientèle

Revenu Québec

3800, rue de Marly

Québec (Québec) G1X 4A5