

Les incidences fiscales de l'aide financière reçue à la suite d'un sinistre



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 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

Introduction	5
Chapitre 1 – Renseignements généraux	6
A. Définitions	6
B. Désignation d'une résidence principale	6
C. Facteurs qui déterminent si une résidence conserve son caractère de résidence principale	7
D. Résidence située sur une terre agricole	7
Chapitre 2 – Règles de base	8
A. Sinistre occasionnant une perte totale du bien	8
B. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien	8
1. Aide financière utilisée dans un délai raisonnable pour réparer le bien	8
2. Aide financière non utilisée dans un délai raisonnable pour réparer le bien	8
Chapitre 3 – Aide financière relative à un bien	9
A. Résidence principale et résidence secondaire	9
1. Sinistre occasionnant une perte totale du bien	9
2. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien	9
B. Biens d'usage personnel (meuble d'une résidence, automobile utilisée uniquement à des fins personnelles, biens précieux, etc.)	9
1. Sinistre occasionnant une perte totale du bien	9
2. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien	10
C. Bâtiment utilisé en partie pour gagner un revenu et en partie comme résidence (immeuble locatif qui vous appartient et dans lequel se trouve votre résidence, résidence située dans un bâtiment qui vous appartient et dans lequel se trouve une entreprise que vous exploitez)	10
1. Sinistre occasionnant une perte totale du bien	10
2. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien	10
D. Immeuble locatif, immeuble utilisé uniquement pour gagner un revenu d'entreprise, machinerie et équipement utilisés dans une entreprise	10
1. Sinistre occasionnant une perte totale du bien	10
2. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien	11
E. Marchandise en stock	11
F. Répartition de l'aide financière entre plusieurs biens ou entre les parties d'un bien	11

Chapitre 4 – Aide financière relative à des dépenses personnelles	13
Chapitre 5 – Aide financière relative à des dépenses ouvrant droit à une déduction ou à un crédit d'impôt	13
Chapitre 6 – Information supplémentaire concernant un bâtiment utilisé à des fins personnelles et pour gagner un revenu	14
A. Sinistre occasionnant une perte totale du bien	14
1. Prix de vente	14
2. Prix de base rajusté (PBR)	14
3. Règles fiscales	15
B. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien	15
Règles fiscales	15
Chapitre 7 – Gain ou perte en capital	17
A. Année de déclaration d'un gain en capital	17
B. Calcul du gain ou de la perte en capital	17
1. Biens non amortissables	17
2. Biens amortissables	18
3. Biens acquis avant le 1 ^{er} janvier 1972 et détenus sans interruption depuis le 31 décembre 1971	19
C. Provision	19
D. Coût d'acquisition différent du coût d'acquisition réel	19
E. Exemption sur les gains en capital	20
Chapitre 8 – Répartition du prix de vente entre le terrain et le bâtiment	21
A. Terrain et bâtiment vendus dans la même année	21
B. Terrain et bâtiment vendus dans des années distinctes	21
Chapitre 9 – Règles relatives aux biens de remplacement	22
Chapitre 10 – Tableau des incidences fiscales	23

Introduction

Cette brochure s'adresse à toute personne qui reçoit ou qui a reçu de l'aide financière relativement à un sinistre. On y explique, à l'aide de plusieurs cas, quel traitement fiscal s'applique et, selon les sommes reçues, quelles peuvent être les incidences fiscales qui s'y rattachent.

Plus spécifiquement, les chapitres de cette brochure énumèrent les principales aides financières sans qu'on les lie à un type de sinistre en particulier. Certaines particularités y sont également développées. Enfin, vous trouverez au dernier chapitre un tableau qui résume les incidences fiscales relatives à l'aide financière reçue de différentes sources.

Pour de plus amples renseignements ou pour connaître les particularités applicables à votre situation, communiquez avec le bureau du ministère du Revenu le plus près de chez vous.

Renseignements généraux

A. Définitions

Biens amortissables

Il s'agit de biens acquis par un contribuable et pour lesquels il peut effectuer une déduction relative à l'amortissement. Les biens amortissables regroupent donc tous les biens acquis aux fins de l'exploitation d'une entreprise ou en vue de tirer un revenu de biens, sauf les terrains qui sont des biens non amortissables, peu importe qu'ils soient acquis à des fins personnelles ou pour gagner un revenu.

Aux fins du calcul de la déduction relative à l'amortissement, de tels biens sont regroupés en différentes catégories prescrites par le *Règlement sur les impôts*. Il existe un taux de déduction pour l'amortissement, un calcul différent et une limite du coût amortissable propres à chaque catégorie.

Bien d'usage personnel

L'expression *bien d'usage personnel* désigne un bien qui appartient à un contribuable, en tout ou en partie, et qui sert principalement à son usage ou à son agrément personnel ou à celui d'une ou de plusieurs personnes qui font partie d'un groupe auquel lui et les personnes qui lui sont liées appartiennent. Il peut s'agir d'effets personnels, de meubles, d'automobiles, de maisons, de bateaux, d'antiquités, etc. De tels biens ne sont pas amortissables puisqu'ils ne sont pas acquis dans le but de gagner un revenu d'entreprise ou de biens.

Juste valeur marchande (JVM)

Il s'agit du prix le plus élevé qui puisse être obtenu sur un marché libre, lorsque l'acheteur et le vendeur sont consentants, bien informés et indépendants l'un de l'autre.

Partie non amortie du coût en capital (PNACC)

La *partie non amortie du coût en capital d'un bien* correspond généralement

- à son coût en capital,
- moins le total des montants déduits à titre d'amortissement, pour les années antérieures.

La *partie non amortie du coût en capital des biens d'une catégorie donnée* correspond généralement

- au total du coût en capital de chaque bien de cette catégorie,
- moins la somme
 - du total de chaque prix de vente des biens de cette catégorie, jusqu'à concurrence de leur coût en capital,
 - et du total des montants déduits à titre d'amortissement, pour les années antérieures.

Prix de base rajusté (PBR)

L'expression *prix de base rajusté* désigne généralement le coût d'acquisition d'un bien plus les frais engagés pour son acquisition (frais juridiques, frais d'arpentage, d'évaluation ou de courtage) et le coût des ajouts ou celui des améliorations (dépenses en capital) apportés à ce bien. Pour un bien amortissable, le résultat ainsi obtenu constitue son coût en capital. Pour les autres biens, ce résultat constitue leur coût et, dans certains cas, il doit faire l'objet de corrections.

B. Désignation d'une résidence principale

Vous pouvez désigner comme résidence principale, pour une année donnée, un bien que vous, votre conjoint ou votre ex-conjoint, ou encore votre enfant, avez normalement habité dans l'année et qui est

- une maison, un appartement dans un duplex, dans un immeuble locatif ou dans un immeuble en copropriété (condominium), un chalet, une maison mobile, une caravane ou une maison flottante ;
- une tenure à bail dans un logement ;
- une part du capital social d'une coopérative d'habitation, acquise dans le but d'obtenir le droit d'habiter un logement dont la coopérative est propriétaire.

Une résidence principale est réputée comprendre le terrain sous-jacent et le terrain contigu nécessaire à votre usage et à votre agrément en tant que propriétaire. Toutefois, si la superficie totale du terrain dépasse un demi-hectare, l'excédent n'est pas considéré comme faisant partie de la résidence principale, à moins que vous puissiez démontrer que cet excédent est nécessaire à l'utilisation de votre résidence.

De plus, la désignation d'un bien comme résidence principale ne peut se faire que dans la mesure où **toutes** les conditions suivantes sont respectées :

- vous étiez propriétaire de ce bien, seul ou conjointement avec une autre personne ;
- vous désignez ce bien, à l'exclusion de tout autre, comme étant votre résidence principale pour cette année ;
- s'il s'agit d'une année postérieure à 1981, aucun autre bien n'est désigné comme résidence principale pour l'année en question
 - par vous,
 - par votre conjoint, sauf si celui-ci a vécu, durant **toute** cette année, séparé de vous en vertu d'une séparation judiciaire ou d'une entente écrite de séparation,
 - par votre enfant, sauf si celui-ci était, durant cette année, marié ou âgé de 18 ans ou plus,
 - par votre père, votre mère, votre frère ou votre sœur (sauf si ces deux dernières personnes étaient, durant cette année, mariées ou âgées de 18 ans ou plus), dans le cas où, durant l'année, vous n'étiez ni marié ni âgé de 18 ans ou plus.

Afin de désigner votre résidence comme résidence principale, vous devez remplir le formulaire *Désignation d'un bien comme résidence principale* (TP-274) et le joindre à votre déclaration de revenus. Vous trouverez également sur ce formulaire des renseignements additionnels concernant le traitement fiscal applicable à la vente d'une résidence principale.

C. Facteurs qui déterminent si une résidence conserve son caractère de résidence principale

En règle générale, le Ministère considère que l'ensemble du bien conserve son caractère de résidence principale si **toutes** les conditions suivantes sont remplies :

- il n'y a pas de changement structurel du bien ;
- la partie du bien utilisée pour gagner un revenu n'est pas importante par rapport à celle utilisée comme résidence ;
- aucune déduction relative à l'amortissement n'est demandée à l'égard du bien.

Voici des exemples de situations où le bien conserve son caractère de résidence principale même si une pièce faisant partie intégrante de la résidence est utilisée pour gagner un revenu :

- une chambre est louée à un pensionnaire, pour autant qu'elle ne constitue pas une habitation autonome ;
- une pièce est utilisée pour la garde d'enfants ;
- une pièce est utilisée comme bureau ou comme local de travail.

D. Résidence située sur une terre agricole

Si votre résidence se situe sur un terrain agricole dont vous êtes propriétaire et que, à la suite d'un sinistre, vous êtes considéré avoir vendu ces biens (la résidence et le terrain), l'article 273 de la *Loi sur les impôts* vous permet de choisir entre deux méthodes de calcul pour établir le gain en capital provenant d'une telle vente. Pour obtenir des renseignements à ce sujet, communiquez avec un représentant du Ministère au bureau situé dans votre région.

Règles de base

A. Sinistre occasionnant une perte totale du bien

Du point de vue fiscal, le bien est considéré comme vendu. Il y a évidemment vente involontaire, mais le traitement fiscal applicable à ce genre de situation est le même que pour une vente réelle. Ainsi, l'indemnité ou l'aide financière reçue à l'égard du bien (qui est une perte totale) représente son prix de vente.

En règle générale, la vente d'un bien produit soit un gain en capital si son prix de vente est supérieur à son prix de base rajusté, soit une perte en capital si son prix de vente est inférieur à son prix de base rajusté. La partie imposable du gain en capital ou la partie déductible de la perte en capital équivaut à un pourcentage du montant de ce gain ou de cette perte. Voyez le chapitre 7.

Il est à noter qu'une perte en capital est déductible uniquement d'un gain en capital. Toutefois, la vente à perte d'un bien amortissable ne constitue pas une perte en capital mais une perte finale qui est déductible à 100 % dans le calcul du revenu provenant d'une entreprise ou d'un bien, si le bien vendu est le dernier de sa catégorie. Par ailleurs, la perte en capital subie lors de la vente d'un bien d'usage personnel n'est pas déductible, sauf si le bien est classé comme un bien précieux.

B. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien

Deux situations doivent être dégagées pour connaître les incidences fiscales. Ainsi, vous devez déterminer si l'aide financière a été utilisée dans un délai raisonnable ou non pour réparer le bien endommagé partiellement.

1. Aide financière utilisée dans un délai raisonnable pour réparer le bien

L'aide financière doit être incluse dans votre revenu si elle vise un bien utilisé pour gagner un revenu. Par contre, les dépenses engagées pour réparer le bien sont déductibles de votre revenu.

L'aide financière ne doit pas être incluse dans votre revenu si elle est accordée pour un bien personnel. De même, les dépenses engagées pour réparer un bien personnel ne sont pas déductibles.

2. Aide financière non utilisée dans un délai raisonnable pour réparer le bien

Si l'aide financière n'a pas été utilisée dans les délais, le bien est considéré comme vendu du point de vue fiscal. Il y a vente involontaire du bien.

Le traitement fiscal applicable à cette sorte de vente est le même que pour une vente réelle. Ainsi, l'indemnité ou l'aide financière reçue à l'égard du bien représente son prix de vente.

Aide financière relative à un bien

A. Résidence principale et résidence secondaire

1. Sinistre occasionnant une perte totale du bien

L'aide financière représente le prix de vente de la résidence.

Étant donné qu'au point de vue fiscal, il y a vente involontaire de votre résidence, il peut en résulter un gain ou une perte en capital. Si vous réalisez un gain en capital, une partie ou la totalité de ce gain sera exemptée d'impôt si vous désignez le bien comme résidence principale. Si cette désignation s'applique pour toutes les années où vous en étiez propriétaire, la totalité du gain en capital est exempté d'impôt.

Si vous ne désignez pas votre résidence comme résidence principale, les règles relatives à la vente d'un bien d'usage personnel s'appliquent (voyez la section B ci-après).

De plus, s'il y a gain en capital, vous pouvez faire le choix prévu à l'article 279 de la *Loi sur les impôts* si vous avez acquis un bien de remplacement (voyez le chapitre 9).

Enfin, s'il y a perte en capital, celle-ci n'est pas déductible dans votre déclaration de revenus.

2. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien

Lorsque les dommages causés à votre résidence principale n'équivalent pas à une perte totale, il n'y a pas vente involontaire de l'immeuble **si l'aide financière que vous recevez à l'égard de ces dommages est utilisée, dans un délai raisonnable, pour leur réparation**. Ainsi, l'aide financière reçue est non imposable et les dépenses engagées pour réparer les dommages ne sont pas admises en déduction.

Lorsque les dommages ne sont pas réparés dans un délai raisonnable, vous êtes considéré avoir vendu votre bien.

B. Biens d'usage personnel (mobiliers d'une résidence, automobile utilisée uniquement à des fins personnelles, biens précieux, etc.)

Voyez la définition de l'expression *bien d'usage personnel* au chapitre 1.

1. Sinistre occasionnant une perte totale du bien

L'aide financière représente le prix de vente du bien. Étant donné qu'au point de vue fiscal, il y a vente du bien, il peut en résulter un gain ou une perte en capital.

Vous devez déclarer le gain en capital réalisé lors de la vente d'un bien d'usage personnel **seulement si le prix de vente est supérieur à 1 000 \$**. Dans ce cas, le prix de base rajusté (PBR) est réputé le plus élevé des deux montants suivants :

- 1 000 \$;
- le montant réel du PBR.

Le gain en capital que vous devez déclarer doit être inscrit à la ligne 16 ou 18 de l'annexe G de votre déclaration de revenus.

De plus, s'il y a gain en capital, vous pouvez faire le choix prévu à l'article 279 de la *Loi sur les impôts* si vous avez acquis un bien de remplacement (voyez le chapitre 9).

Enfin, si la vente d'un bien d'usage personnel entraîne une perte, celle-ci n'est pas déductible, **sauf** s'il est classé comme un bien précieux (voyez la note ci-dessous).

Note : Sont classés biens précieux, les biens d'usage personnel tels que les estampes, gravures, dessins, tableaux, sculptures ou autres œuvres d'art de même nature, bijoux, in-folios rares, manuscrits et livres rares, timbres et pièces de monnaie. La perte provenant d'un tel bien peut seulement servir à réduire le gain réalisé sur un autre bien précieux. Si vos pertes de l'année sur de tels biens excèdent vos gains sur ces biens, l'excédent peut réduire vos gains en capital sur des biens précieux pour les sept années suivantes et les trois années précédentes. Si vous désirez réduire vos gains en capital d'années antérieures, remplissez le formulaire *Report rétrospectif d'une perte* (TP-1012.A), que vous devez produire séparément de votre déclaration de revenus.

2. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien

Lorsque les dommages causés à un bien d'usage personnel n'équivalent pas à une perte totale, il n'y a pas vente involontaire du bien **si l'aide financière que vous recevez à l'égard de ces dommages est utilisée, dans un délai raisonnable, pour leur réparation**. Ainsi, l'aide financière reçue est non imposable et les dépenses engagées pour réparer les dommages ne sont pas admises en déduction.

Lorsque les dommages ne sont pas réparés dans un délai raisonnable, vous êtes considéré avoir vendu votre bien.

C. Bâtiment utilisé en partie pour gagner un revenu et en partie comme résidence (immeuble locatif qui vous appartient et dans lequel se trouve votre résidence, résidence située dans un bâtiment qui vous appartient et dans lequel se trouve une entreprise que vous exploitez)

1. Sinistre occasionnant une perte totale du bien

L'aide financière représente le prix de vente du bien. Étant donné qu'au point de vue fiscal il y a vente du bien, il peut en résulter un gain ou une perte en capital. De plus, l'aide financière doit être répartie entre la partie utilisée comme résidence et celle utilisée pour gagner un revenu (voyez la section F à la page 11).

Si l'aide financière se rapportant à la partie utilisée pour gagner un revenu est inférieure au moins élevé des montants suivants : son coût en capital **ou** la partie non amortie de son coût en capital, consultez le chapitre 8.

La totalité du gain en capital se rapportant à la partie utilisée comme résidence est exempte d'impôt si la résidence est désignée comme résidence principale pour toutes les années où vous en étiez propriétaire. Dans le cas contraire, la résidence est considérée comme un bien d'usage personnel et le gain en capital que vous devez déclarer doit être inscrit à la ligne 16 ou 18 de l'annexe G de votre déclaration de revenus.

Le gain en capital se rapportant à la partie utilisée pour gagner un revenu se calcule sur l'annexe G de la déclaration de revenus (consultez la section B du chapitre 7).

De plus, s'il y a gain en capital, vous pouvez faire le choix prévu à l'article 279 de la *Loi sur les impôts* si vous avez acquis un bien de remplacement (voyez le chapitre 9).

S'il y a perte,

- pour la partie utilisée comme résidence, la perte en capital ne peut pas être déduite ;
- pour la partie utilisée pour gagner un revenu, la perte peut être déduite dans le calcul du revenu d'entreprise ou de location, selon le cas, s'il n'y a plus aucun bien dans la catégorie (perte finale). S'il y a récupération d'amortissement, vous devez l'inclure dans votre revenu d'entreprise ou de location, selon le cas.

Pour des renseignements additionnels, voyez le chapitre 6.

2. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien

Lorsque les dommages causés au bâtiment utilisé à des fins personnelles et pour gagner un revenu n'équivalent pas à une perte totale, il n'y a pas vente involontaire du bien **si l'aide financière que vous recevez à l'égard de ces dommages est utilisée, dans un délai raisonnable, pour leur réparation**.

Pour la partie utilisée comme résidence, l'aide financière reçue est non imposable et les dépenses engagées pour réparer les dommages ne sont pas admises en déduction.

Pour la partie utilisée pour gagner un revenu,

- la partie de l'aide financière utilisée au cours de l'année pour réparer les dommages doit être incluse dans le revenu d'entreprise ou de location, selon le cas ;
- les dépenses engagées pour la réparation des dommages sont déductibles dans le calcul du revenu d'entreprise ou de location (selon le cas), suivant les règles habituelles.

Pour des renseignements additionnels, voyez le chapitre 6.

Lorsque les dommages ne sont pas réparés dans un délai raisonnable, vous êtes considéré avoir vendu votre bien.

D. Immeuble locatif, immeuble utilisé uniquement pour gagner un revenu d'entreprise, machinerie et équipement utilisés dans une entreprise

1. Sinistre occasionnant une perte totale du bien

L'aide financière représente le prix de vente du bien. Étant donné qu'au point de vue fiscal il y a vente du bien, il peut en résulter un gain ou une perte en capital ou une perte finale. Le gain en capital doit être déclaré lors de la vente d'un bien.

Lorsque le prix de vente (l'aide financière) se rapportant à un bâtiment amortissable est inférieur au moins élevé des montants suivants :

- son coût en capital,
- ou la partie non amortie de son coût en capital,

et que le terrain appartient au propriétaire du bâtiment ou à une personne ayant un lien de dépendance avec lui, des règles spéciales prévues aux articles 93.1 à 93.3 de la *Loi sur les impôts* établissent une répartition du prix de vente entre le terrain et le bâtiment (consultez le chapitre 8 à ce propos).

De plus, s'il y a gain en capital, vous pouvez faire le choix prévu à l'article 279 de la *Loi sur les impôts* si vous avez acquis un bien de remplacement (chapitre 9).

De même, s'il y a récupération d'amortissement, vous devez l'inclure dans votre revenu d'entreprise ou de location, selon le cas.

Enfin, s'il y a perte finale, vous pouvez déduire celle-ci dans le calcul du revenu d'entreprise ou de location, selon le cas, s'il n'y a plus aucun bien dans la catégorie.

2. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien

Lorsque les dommages causés à un bien n'équivalent pas à une perte totale, il n'y a pas vente involontaire du bien **si l'aide financière que vous recevez à l'égard de ces dommages est utilisée, dans un délai raisonnable, pour leur réparation**. Ainsi, la partie de l'aide financière utilisée au cours de l'année pour réparer les dommages doit être incluse dans le revenu d'entreprise ou de location, selon le cas. De même, les dépenses engagées pour la réparation des dommages sont déductibles dans le calcul du revenu d'entreprise ou de location (selon le cas), suivant les règles habituelles.

Lorsque les dommages ne sont pas réparés dans un délai raisonnable, vous êtes considéré avoir vendu votre bien.

E. Marchandise en stock

L'aide financière doit être ajoutée au revenu d'entreprise (cet ajout devrait être compensé par la réduction de la valeur des stocks).

F. Répartition de l'aide financière entre plusieurs biens ou entre les parties d'un bien

Si vous recevez une aide financière pour un ensemble de biens et qu'il vous est impossible de déterminer le montant de l'aide qui se rapporte à un bien en particulier, vous devez, en utilisant une méthode raisonnable, répartir cette aide financière entre les biens visés afin d'établir la partie de cette aide afférente à chacun de ces biens.

Si vous recevez une aide financière à l'égard d'un bien que vous utilisez à des fins personnelles et pour gagner un revenu, et qu'aucune somme n'est spécifiquement versée à l'égard de la partie que vous utilisez à des fins personnelles ni à l'égard de celle que vous utilisez pour gagner un revenu, vous devez répartir cette aide entre chacune des parties en la multipliant d'une part par le pourcentage d'utilisation du bien à des fins personnelles et, d'autre part, par le pourcentage d'utilisation du bien pour gagner un revenu.

Exemple 1

Vous êtes propriétaire d'un terrain et d'un bâtiment (maison, chalet ou immeuble utilisé pour gagner un revenu d'entreprise ou de location) qui, à la suite d'une inondation, sont une **perte totale**. La valeur de votre bâtiment et de votre terrain s'établit à 100 000 \$, dont 20 000 \$ (20 % de 100 000 \$) se rapportent au terrain et 80 000 \$ à votre bâtiment (80 % de 100 000 \$). Vous recevez une aide financière de 75 000 \$. La partie de l'aide financière qui représente le prix de vente du terrain pourrait être de 15 000 \$ (75 000 \$ x 20 %) et celle qui représente le prix de vente du bâtiment pourrait être de 60 000 \$ (75 000 \$ x 80 %).

Exemple 2

Vous habitez un logement de votre immeuble locatif. À la suite d'un sinistre, votre immeuble ainsi que le terrain sur lequel il est construit sont une **perte totale**. Vous recevez les sommes suivantes :

Aide financière reçue pour votre logement	50 000 \$
Aide financière reçue pour la partie locative de l'immeuble	250 000 \$
Aide financière reçue pour le terrain	100 000 \$
	400 000 \$

Partie du terrain nécessaire à l'usage de votre logement	15 %
Partie du terrain attribuable à la partie louée de l'immeuble	85 %

Partie de l'aide financière qui représente le prix de vente	
• de la partie de l'immeuble utilisée comme résidence (votre logement)	50 000 \$
• de la partie du terrain se rattachant à la résidence : 100 000 \$ x 15 % =	15 000 \$
• de la partie locative de l'immeuble	250 000 \$
• de la partie du terrain attribuable à la partie locative de l'immeuble : 100 000 \$ x 85 % =	85 000 \$
	400 000 \$

Exemple 3

Votre résidence et votre entreprise sont situées dans le même bâtiment. À cause du verglas, le bâtiment est une **perte totale** et vous avez dû céder votre terrain en contrepartie des sommes suivantes :

Aide financière reçue pour l'ensemble du bâtiment et du terrain	175 000 \$
Prix de base rajusté du bâtiment	150 000 \$
Prix de base rajusté du terrain	50 000 \$

Partie du bâtiment qui constitue votre résidence	40 %
Partie du bâtiment utilisée pour l'exploitation de votre entreprise	60 %
Partie du terrain relative à la résidence	50 %
Partie du terrain relative à l'entreprise	50 %

Partie de l'aide financière qui représente le prix de vente

- de la partie du bâtiment utilisée comme résidence

$175\ 000 \$ \times \frac{150\ 000 \$}{200\ 000 \$} \times 40\ % =$	52 500 \$
---	-----------
- de la partie du terrain relative à la résidence

$175\ 000 \$ \times \frac{50\ 000 \$}{200\ 000 \$} \times 50\ % =$	21 875 \$
--	-----------
- de la partie du bâtiment utilisée pour l'entreprise

$175\ 000 \$ \times \frac{150\ 000 \$}{200\ 000 \$} \times 60\ % =$	78 750 \$
---	-----------
- de la partie du terrain utilisée pour l'entreprise

$175\ 000 \$ \times \frac{50\ 000 \$}{200\ 000 \$} \times 50\ % =$	21 875 \$
--	-----------

175 000 \$

Exemple 4

Votre immeuble locatif (dans lequel vous habitez) et le terrain sur lequel il est construit ont subi des dommages **qui n'équivalent pas à une perte totale** et pour lesquels vous recevez une aide financière.

Aide financière reçue pour l'ensemble de l'immeuble locatif et du terrain	50 000 \$
Dommages causés à l'immeuble	45 000 \$
Dommages causés au terrain	10 000 \$

Partie de l'immeuble locatif qui constitue le logement que vous habitez	10 %
Partie de l'immeuble utilisée pour la location	90 %
Partie du terrain nécessaire à l'usage de votre logement	20 %
Partie du terrain relative à la partie louée de l'immeuble	80 %

Partie de l'aide financière se rapportant

- à la partie de l'immeuble utilisée comme résidence (votre logement)

$50\ 000 \$ \times \frac{45\ 000 \$}{55\ 000 \$} \times 10\ % =$	4 091 \$
--	----------
- à la partie du terrain relative à la résidence

$50\ 000 \$ \times \frac{10\ 000 \$}{55\ 000 \$} \times 20\ % =$	1 818 \$
--	----------
- à la partie locative de l'immeuble

$50\ 000 \$ \times \frac{45\ 000 \$}{55\ 000 \$} \times 90\ % =$	36 818 \$
--	-----------
- à la partie du terrain relative à la partie locative de l'immeuble

$50\ 000 \$ \times \frac{10\ 000 \$}{55\ 000 \$} \times 80\ % =$	7 273 \$
--	----------

50 000 \$

Aide financière relative à des dépenses personnelles

On entend par *aide financière relative à des dépenses personnelles* une aide qui couvre de telles dépenses, par exemple une aide financière versée aux personnes qui ont dû quitter leur résidence principale ou une aide financière versée relativement aux frais d'hébergement temporaire d'un particulier qui a dû quitter sa résidence principale.

L'aide financière reçue n'est pas imposable puisqu'elle couvre des dépenses personnelles. De plus, les frais que vous avez engagés à cet égard (par exemple les frais d'hébergement temporaire et les frais de repas) ne sont pas déductibles dans le calcul de votre revenu puisqu'ils constituent des frais personnels et de subsistance.

Aide financière relative à des dépenses ouvrant droit à une déduction ou à un crédit d'impôt

L'aide financière relative à des dépenses ouvrant droit à une déduction ou à un crédit d'impôt peut s'appliquer, par exemple, sur les frais de garde ou les frais médicaux. Si vous avez reçu une aide financière qui couvre ce genre de dépenses, cette aide financière réduit le montant de ces dépenses. Lorsque les dépenses que vous avez engagées excèdent l'aide financière, l'excédent peut être inscrit dans votre déclaration de revenus si vous respectez les conditions vous permettant de demander la déduction ou le crédit d'impôt en question.

Si vous recevez une aide financière qui couvre un ensemble de dépenses et qu'il vous est impossible de déterminer le montant qui se rapporte spécifiquement à un type de dépenses, vous devez, en utilisant une méthode raisonnable, répartir l'aide financière entre les différents types de dépenses qu'elle couvre.

Information supplémentaire concernant un bâtiment utilisé à des fins personnelles et pour gagner un revenu

Le traitement fiscal décrit ci-après s'applique si vous êtes propriétaire d'un bâtiment et que vous en utilisez une partie pour gagner un revenu d'entreprise ou de location et le reste comme résidence (par exemple si vous habitez, dans votre immeuble locatif, un logement qui constitue votre résidence).

A. Sinistre occasionnant une perte totale du bien

Lorsque les dommages causés au bâtiment sont tels que la perte est totale, il y a **vente involontaire** de votre bâtiment. Il en est de même du terrain sur lequel le bâtiment est construit, s'il a été complètement détruit ou s'il a dû être cédé en contrepartie d'une aide financière visant à compenser la perte totale du bâtiment. Étant donné que votre bâtiment est utilisé en partie comme résidence,

- les règles régissant la vente d'une résidence s'appliquent à la partie du bâtiment utilisée à ce titre ;
- les règles régissant la vente d'un terrain relatif à une résidence s'appliquent à la partie du terrain nécessaire à l'usage de cette résidence ;
- les règles régissant la vente d'un bien amortissable s'appliquent à la partie du bâtiment utilisée pour gagner un revenu d'entreprise ou de location ;
- les règles régissant la vente d'un terrain relatif à un bien amortissable s'appliquent à la partie du terrain utilisée pour gagner un revenu d'entreprise ou de location.

Avant d'effectuer ces transactions, il vous faut établir le prix de vente et le prix de base rajusté applicables à chacune des parties dont il est question ci-dessus.

Note : Les quatre transactions ci-dessus représentent la vente de deux biens (le terrain et le bâtiment) et non de quatre biens, puisque chacune des parties de ces biens ne constitue pas un bien en soi.

1. Prix de vente

Le montant de l'aide financière reçue en raison de la destruction ou de la perte totale d'un bien est considéré comme le prix de vente de ce bien. Ainsi, l'aide financière reçue pour la partie de l'immeuble que vous utilisez comme résidence constitue le prix de vente de celle-ci ; l'aide reçue relativement à la partie de l'immeuble utilisée pour gagner un revenu d'entreprise ou de location constitue le prix de vente de cette partie de l'immeuble.

Si l'aide financière que vous recevez vise l'ensemble du bien et qu'aucune somme n'est spécifiquement versée pour la partie utilisée à des fins personnelles ni pour celle servant à gagner un revenu, vous devez répartir cette aide entre chacune des parties en la multipliant par le pourcentage d'utilisation que représente chacune des parties par rapport à l'ensemble du bien. Par exemple, si vous recevez une aide financière de 100 000 \$ pour un bâtiment dont 20 % de l'espace est utilisé comme résidence et 80 % pour gagner un revenu, l'aide financière attribuable à la partie utilisée comme résidence sera de 20 000 \$ ($100\ 000 \$ \times 20\%$) et celle attribuable à la partie utilisée pour gagner un revenu sera de 80 000 \$ ($100\ 000 \$ \times 80\%$).

Si vous recevez une aide financière à la fois pour le terrain et le bâtiment et qu'il vous est impossible de déterminer le montant de l'aide qui se rapporte à chacun de ces biens, vous devez, en utilisant une méthode raisonnable, répartir cette aide financière entre le terrain et le bâtiment afin d'établir leur prix de vente. Par la suite, chacun de ces prix doit être réparti entre la partie du bien utilisée à des fins personnelles et celle servant à gagner un revenu, en le multipliant par le pourcentage d'utilisation que représente chacune des parties par rapport à l'ensemble du bien (voyez l'exemple 3 à la page 12).

2. Prix de base rajusté (PBR)

Si ce n'est déjà fait, vous devez également répartir le PBR du bâtiment et du terrain entre la partie utilisée comme résidence et celle utilisée pour gagner un revenu.

Pour ce faire, vous devez, d'une part, multiplier le PBR du bien par le pourcentage d'utilisation du bien à des fins personnelles et, d'autre part, multiplier le PBR du bien par le pourcentage d'utilisation du bien pour gagner un revenu. Par exemple, si le PBR de votre terrain est de 50 000 \$, que 40 % de ce terrain est utilisé pour gagner un revenu et que 60 % est utilisé pour votre résidence, le PBR de la partie du terrain utilisée pour gagner un revenu est de 20 000 \$ ($50\ 000 \$ \times 40\%$) et celui de la partie utilisée comme résidence est de 30 000 \$ ($50\ 000 \$ \times 60\%$).

Note : La résidence principale est réputée comprendre le terrain qui s'y rattache, soit la surface couverte par le bâtiment et le fonds de terre contigu au bâtiment qui est raisonnablement nécessaire à l'utilisation de cette résidence. Si ce terrain fait un demi-hectare ou moins, il n'est pas indispensable de prouver qu'une telle superficie est nécessaire à

l'utilisation de la résidence, **sauf si une partie du terrain a été utilisée pour gagner un revenu d'entreprise ou de location.**

Si vous avez déduit des dépenses reliées au terrain (par exemple un impôt foncier) dans le calcul de votre revenu d'entreprise ou de location, la répartition de ces dépenses à cette fin devrait indiquer dans quelle mesure vous avez considéré le terrain comme ayant été utilisé pour gagner un revenu.

3. Règles fiscales

Après avoir réparti le prix de vente (l'aide financière) et le prix de base rajusté du bâtiment et du terrain entre la partie que vous utilisez à des fins personnelles et celle utilisée pour gagner un revenu, le traitement fiscal suivant s'applique.

Partie du bâtiment utilisée comme résidence et partie du terrain qui s'y rattache

Étant donné qu'il y a vente involontaire de votre résidence, il en résulte un gain ou une perte en capital. Si vous réalisez un gain en capital, une partie ou la totalité de ce gain sera exemptée d'impôt si vous désignez votre résidence comme résidence principale.

Si vous ne désignez pas votre résidence comme résidence principale, les règles relatives à la vente d'un bien d'usage personnel s'appliqueront.

Parties du bâtiment et du terrain utilisées pour gagner un revenu d'entreprise ou de location

Les règles relatives à la vente d'un bien amortissable s'appliquent à la partie du bâtiment utilisée pour gagner un revenu (voyez la sous-section B.2 du chapitre 7). Pour ce qui est de la partie du terrain utilisée pour gagner un revenu, la vente involontaire de ce bien produit un gain ou une perte en capital qui se calcule **en soustrayant de l'aide financière** reçue pour ce bien **son prix de base rajusté**. Si l'aide financière relative au bâtiment est inférieure au moins élevé des montants suivants : son coût en capital ou la partie non amortie de son coût en capital, consultez le chapitre 8.

B. Sinistre n'occasionnant pas une perte totale du bien

Lorsque les dommages causés à votre immeuble n'équivalent pas à une perte totale, il n'y a pas vente involontaire de l'immeuble **si l'aide financière que vous recevez à l'égard de ces dommages est utilisée, dans un délai raisonnable, pour leur réparation.**

Si vous recevez une aide financière à l'égard d'un bien que vous utilisez à des fins personnelles et pour gagner un revenu et qu'aucune somme n'est spécifiquement versée pour la partie que vous utilisez

à des fins personnelles ni pour celle vous servant à gagner un revenu, vous devez, en utilisant une méthode raisonnable, répartir le montant de cette aide entre chacune des parties. Vous devez également utiliser une méthode raisonnable pour répartir entre plusieurs biens une aide financière reçue pour l'ensemble de ces biens (voyez l'exemple 4 à la page 12).

Dans le cas où une dépense engagée pour réparer les dommages se rapporte tant à la partie du bâtiment utilisée pour gagner un revenu qu'à celle utilisée comme résidence (par exemple la réparation du revêtement extérieur de l'immeuble), vous devez répartir la dépense entre les deux parties en multipliant cette dépense par le pourcentage d'utilisation que représente chacune des parties par rapport à l'ensemble du bâtiment.

Exemple

Partie de l'immeuble servant à gagner un revenu	80 %
Partie de l'immeuble utilisée comme résidence	20 %
Dépenses engagées pour l'immeuble	20 000 \$

La dépense afférente à la partie de l'immeuble utilisée pour gagner un revenu serait de 16 000 \$ (20 000 \$ x 80 %) et celle se rapportant à la partie utilisée comme résidence serait de 4 000 \$ (20 000 \$ x 20 %).

Règles fiscales

Partie du bâtiment utilisée pour gagner un revenu d'entreprise

Vous devez inclure dans votre revenu d'entreprise le montant de l'aide financière **qui est utilisé au cours de l'exercice financier se terminant dans l'année** pendant laquelle vous avez réparé les dommages causés au bien. Par exemple, si le montant de l'aide financière reçue à l'égard du bâtiment est de 60 000 \$, et que 40 000 \$ sont utilisés durant l'exercice financier se terminant dans l'année X et 20 000 \$ durant celui finissant dans l'année suivante, vous devez inclure 40 000 \$ dans votre revenu d'entreprise de l'année X et 20 000 \$ dans celui de l'année suivante. Les dépenses engagées durant un exercice financier pour réparer les dommages afin de rendre au bien en question sa valeur normale (valeur du bien lorsqu'il était en bon état) sont déductibles dans le calcul de votre revenu d'entreprise pour cet exercice.

Partie du bâtiment utilisée pour gagner un revenu de location

Vous devez inclure dans votre revenu de location le montant de l'aide financière reçue **qui est utilisé au cours de l'année** pendant laquelle vous avez réparé les dommages causés à l'immeuble. Par exemple, si le montant de l'aide financière reçue est de 50 000 \$, et que 40 000 \$ sont utilisés durant l'année X et 10 000 \$ durant l'année suivante, vous devez inclure 40 000 \$ dans votre revenu de location de l'année X et 10 000 \$ dans celui de l'année suivante. Les dépenses

effectuées pour réparer les dommages afin de rendre à l'immeuble sa valeur normale (valeur de l'immeuble lorsqu'il était en bon état) sont déductibles dans le calcul de votre revenu de location, dans l'année où elles sont engagées.

Partie du bâtiment utilisée comme résidence

L'aide financière relative à votre logement et celle relative à la partie du terrain qui s'y rattache ne sont pas imposables puisqu'elles couvrent des dépenses personnelles. Par ailleurs, les dépenses engagées pour réparer les dommages ne sont pas déductibles puisqu'elles constituent des frais personnels.

Partie du terrain utilisée pour gagner un revenu d'entreprise ou de location

Le montant de l'aide financière reçue dans l'année pour cette partie du terrain doit être inclus dans votre revenu d'entreprise ou de location. Les règles fiscales habituelles s'appliquent aux dépenses relatives à la réparation de cette partie du terrain.

Gain ou perte en capital

A. Année de déclaration d'un gain en capital

L'année d'imposition pour laquelle vous devez déclarer la vente d'un bien est **l'année civile** où la vente a été effectuée (voyez la sous-section « Moment de la vente » ci-dessous). Cette règle s'applique également à la vente d'un bien qui a été utilisé dans l'exploitation d'une entreprise dont la date de clôture de l'exercice financier ne coïncide pas avec le dernier jour de l'année civile. Toutefois, si vous étiez membre d'une société de personnes et que celle-ci a vendu un bien, vous devez déclarer la vente dans l'année qui comprend la fin de l'exercice financier au cours duquel le bien a été vendu.

Moment de la vente

Dans le cas d'un bien totalement détruit à la suite d'un sinistre, la vente est réputée effectuée au premier des jours suivants :

- celui où le particulier a convenu d'un montant à titre d'indemnité finale ;
- celui où l'indemnité est fixée de façon définitive par les tribunaux quand il y a poursuite ;
- celui qui tombe deux ans exactement après le sinistre quand une poursuite n'a pas été engagée dans les deux années suivant cet événement.

B. Calcul du gain ou de la perte en capital

Le gain ou la perte en capital se calcule sur l'annexe G de la déclaration de revenus. Vous devez inscrire

- à la ligne 14 de l'annexe G de votre déclaration de revenus, le montant des gains ou des pertes en capital sur les terrains et le montant des gains en capital sur les biens amortissables (autres que des biens agricoles admissibles) ;
- à la ligne 16 de l'annexe G, le montant des gains en capital sur les biens d'usage personnel (autres que des biens précieux), y compris une résidence ;
- à la ligne 18 de l'annexe G, le montant des gains en capital sur les biens précieux ;
- à la ligne 52 de l'annexe G, le montant des gains en capital sur les immobilisations qui sont des biens agricoles admissibles.

1. Biens non amortissables

Les biens non amortissables sont, entre autres,

- les biens d'usage personnel ;
- les terrains, peu importe qu'ils soient acquis à des fins personnelles ou pour gagner un revenu.

La vente d'un bien non amortissable produit un gain ou une perte en capital.

DÉTERMINATION DU GAIN OU DE LA PERTE EN CAPITAL

	GAIN EN CAPITAL		PERTE EN CAPITAL		ANNEXE G
Prix de vente		xxx		xxx	colonne B
moins : • prix de base rajusté	(xxx)		(xxx)		colonne C
• dépenses engagées pour la vente	(xxx)	(xxx)	(xxx)	(xxx)	colonne D
Gain (ou perte) en capital sur le bien		xxx		(xxx)	colonne E
moins : provision (section C, page 19)		(xxx)			ligne 32 ou 66, selon le cas
Gain (ou perte) en capital de l'année		xxx		(xxx)	ligne 44, 50 ou 84, selon le cas
Multiplié par la fraction imposable (ou admissible)	50 %		50 %		
Gain en capital imposable de l'année		xxx			ligne 98
Perte en capital admissible de l'année				(xxx)	ligne 98

Si vos pertes en capital admissibles de l'année excèdent vos gains en capital imposables, l'excédent constitue une perte nette en capital qui peut réduire vos gains en capital imposables des trois années précédentes ou des années subséquentes. Si vous désirez réduire vos gains en capital imposables d'années antérieures, remplissez le formulaire *Report rétroactif d'une perte* (TP-1012.A), que vous devez produire **séparément** de votre déclaration de revenus.

2. Biens amortissables

La vente d'un bien amortissable peut produire

- un gain en capital si le prix de vente (moins les dépenses engagées pour la vente) est supérieur au prix de base rajusté (PBR) ;
- une perte finale (et non une perte en capital, comme c'est le cas de la perte sur un bien non amortissable) qui peut être déduite dans le calcul de votre revenu d'entreprise ou de location, si le bien vendu est le dernier de sa catégorie et que la partie non amortie du coût en capital (PNACC) de l'ensemble des biens de cette catégorie est un montant positif à la fin de l'année d'imposition ;
- une récupération d'amortissement que vous devez inclure dans votre revenu d'entreprise ou de location, si, à la fin de l'année d'imposition, la PNACC de l'ensemble des biens de la catégorie à laquelle appartient le bien en question est un montant négatif.

a) Le prix de vente du bien est supérieur à son PBR et à la PNACC de l'ensemble des biens de la catégorie dans laquelle se trouve le bien.

	Incidence fiscale	Exemple
Prix de vente du bien (moins les dépenses engagées pour la vente)	Gain en capital	50 000 \$
PBR du bien		10 000 \$
PNACC des biens de la catégorie avant la vente		40 000 \$
	Récupération	15 000 \$
		25 000 \$

Le gain en capital se calcule de la même façon que pour un bien non amortissable (voyez le tableau figurant à la page précédente). Par conséquent, vous pouvez déduire du gain en capital une provision si, à la fin de l'année, une partie du prix de vente n'est pas échue (voyez la section C à la page suivante).

b) Le prix de vente du bien est inférieur à son PBR mais supérieur à la PNACC de l'ensemble des biens de la catégorie dans laquelle se trouve le bien.

	Incidence fiscale	Exemple
PBR du bien	Aucune	100 000 \$
Prix de vente du bien (moins les dépenses engagées pour la vente)		20 000 \$
PNACC des biens de la catégorie avant la vente	Récupération	80 000 \$
		20 000 \$
		60 000 \$

c) Le prix de vente du bien est inférieur à son PBR et à la PNACC de l'ensemble des biens de la catégorie dans laquelle se trouve le bien.

	Incidence fiscale	Exemple
PBR du bien	Aucune	75 000 \$
PNACC des biens de la catégorie avant la vente		25 000 \$
	Perte finale s'il n'y a plus aucun bien dans la catégorie	50 000 \$
Prix de vente du bien (moins les dépenses engagées pour la vente)		5 000 \$
		45 000 \$

3. Biens acquis avant le 1^{er} janvier 1972 et détenus sans interruption depuis le 31 décembre 1971

a) Biens non amortissables

Pour calculer le gain ou la perte en capital sur un bien non amortissable acquis avant 1972, vous devez utiliser la règle de la médiane pour déterminer le montant qui est réputé son coût. La médiane correspond à celui des trois montants suivants qui n'est ni le plus élevé ni le moins élevé :

- le coût réel du bien ;
- la juste valeur marchande du bien au jour de l'évaluation (généralement le 31 décembre 1971) ;
- le prix de vente.

Toutefois, vous pouvez choisir que le coût de tous les biens que vous possédiez au 31 décembre 1971 soit réputé leur juste valeur marchande au jour de l'évaluation. Pour ce faire, veuillez remplir le formulaire *Choix concernant la juste valeur marchande des immobilisations au jour de l'évaluation* (DT-72).

b) Biens amortissables

S'il s'agit d'un bien amortissable, le gain en capital équivaut à l'**excédent** du prix de vente du bien **sur** sa juste valeur marchande au jour de l'évaluation (généralement le 31 décembre 1971), et ce, **si** le coût en capital du bien est inférieur à la fois à sa juste valeur marchande au jour de l'évaluation et à son prix de vente. Si cette condition n'est pas respectée, ce sont les règles habituelles relatives à la vente d'un bien amortissable qui s'appliquent.

C. Provision

Si une partie du prix de vente (l'aide financière) vous est payable après l'année où vous avez vendu un bien, vous pouvez déduire une provision afin de reporter l'imposition d'une partie du gain en capital sur les années suivantes. Toutefois, **la partie du prix de vente que vous avez le droit de recevoir dans l'année ne peut pas faire l'objet d'une provision, même si elle ne vous est pas versée dans cette année.**

Ainsi, s'il est prévu dans le contrat de vente que le paiement du prix de vente doit s'étaler sur trois ans en tranches de 20 000 \$ par année, et qu'à la fin de la deuxième année la deuxième tranche de 20 000 \$ ne vous est pas versée, vous ne pouvez pas déduire une provision à son égard. La provision permise, à la fin de la deuxième année, doit se rapporter uniquement à la dernière tranche de 20 000 \$.

Vous pouvez inscrire une provision aux lignes suivantes de l'annexe G de votre déclaration de revenus :

- ligne 32 de l'annexe G pour les biens (autres que les biens agricoles admissibles) vendus dans l'année ;

- ligne 38 de l'annexe G pour les biens (autres que les biens agricoles admissibles) vendus dans une année antérieure ;
- ligne 62 ou 64 de l'annexe G pour les biens agricoles admissibles et les actions admissibles de petite entreprise vendus dans l'année ;
- ligne 76 ou 78 de l'annexe G pour les biens agricoles admissibles et les actions admissibles de petite entreprise vendus dans une année antérieure.

Une provision déduite pour une année doit être déclarée comme gain en capital pour l'année suivante (ligne 36, 70 ou 72 de l'annexe G). Une nouvelle provision peut être déduite si une partie du prix de vente n'est toujours pas échue à la fin de cette année (ligne 38, 76 ou 78 de l'annexe G). Comme vous pouvez déduire une provision pour une période maximale de quatre ans, l'imposition du gain en capital peut s'étaler sur cinq ans.

Vous ne pouvez pas déduire une provision pour une année d'imposition donnée si à la fin de cette année ou à un moment quelconque de l'année suivante, vous ne résidez pas au Canada ou vous étiez exempté d'impôt.

Calcul de la provision

Le montant que vous pouvez déduire à titre de provision, pour une année d'imposition donnée, ne doit pas excéder le moins élevé des trois montants suivants :

- Gain en capital x $\frac{\text{Partie du prix de vente qui échoit après la fin de l'année}}{\text{Prix de vente}}$
- Gain en capital x $\frac{4 - Y}{5}$

(Y étant le nombre d'années d'imposition **antérieures** à l'année pour laquelle vous calculez une provision ; la variable équivaut à 0 lorsque le calcul est fait pour l'année où la vente a eu lieu, à 1 pour l'année suivante, et ainsi de suite)

- le montant demandé à titre de provision pour le calcul de l'impôt fédéral.

D. Coût d'acquisition différent du coût d'acquisition réel

Le coût d'acquisition d'un bien aux seules fins du calcul du gain ou de la perte en capital peut être différent de son coût d'acquisition réel. C'est notamment le cas si vous avez acquis le bien par voie de donation ou de legs. Si telle est votre situation, communiquez avec un représentant du Ministère au bureau situé dans votre région pour connaître le coût d'acquisition du bien.

Le coût d'acquisition d'un bien peut aussi être différent de son coût d'acquisition réel si vous avez exercé un choix au moyen du formulaire *Choix de déclarer un gain en capital réputé réalisé* (TP-726.18) concernant ce bien. Dans ce cas, vous êtes réputé avoir vendu le bien en date du 22 février 1994 à un prix égal au prix de vente que vous avez désigné sur ce formulaire (produit d'aliénation présumé) et avoir acquis de nouveau ce bien, le 23 février 1994, à un coût égal à ce prix. Il existe des exceptions à cette règle, dont la suivante : si le bien est un bien immeuble non admissible (par exemple un chalet, un bien locatif, etc.) autre qu'une résidence principale, son coût d'acquisition en date du 23 février 1994 est égal au prix de vente désigné moins la réduction pour immeuble non admissible qui fut calculée lors de l'exercice du choix.

Toutefois, si vous ou votre conjoint avez exercé le choix à l'aide du formulaire TP-726.18 pour un immeuble non admissible que vous avez désigné comme résidence principale (ou que vous désignerez comme tel lorsqu'il sera vendu ou sera réputé l'avoir été), vous ou votre conjoint n'êtes pas réputé l'avoir vendu le 22 février 1994 et l'avoir acquis de nouveau immédiatement après, de sorte que le prix de base rajusté du bien ne doit subir aucune modification. Quant à la réduction d'un bien immeuble non admissible, elle sera déterminée lors de la vente ultérieure du bien, à l'aide du formulaire *Réduction du gain en capital réputé réalisé sur une résidence principale* (TP-274.S), et sera prise en considération dans le calcul du gain en capital réalisé à cette occasion.

De plus, si vous avez désigné sur le formulaire TP-726.18 un prix de vente supérieur à la juste valeur marchande du bien en date du 22 février 1994, le coût d'acquisition déterminé précédemment pourrait être réduit. Dans le cas d'une résidence principale, la réduction se calculera lors de la vente ultérieure de la résidence au moyen du formulaire TP-274.S et sera prise en considération dans le calcul du gain en capital réalisé ou réputé réalisé.

Pour de plus amples renseignements, adressez-vous au bureau du ministère du Revenu de votre région.

E. Exemption sur les gains en capital

Si vous déclarez un gain en capital, il se peut que vous ayez droit à une exemption de 500 000 \$ sur celui-ci si vous avez opté pour le régime d'imposition général. Vous devez inscrire à la ligne 292 de votre déclaration de revenus le montant que vous déduisez à ce titre.

L'exemption de 500 000 \$ doit se rapporter aux biens suivants :

- les biens agricoles admissibles ou actions admissibles de petite entreprise (à la ligne 52 ou 54 de l'annexe G de votre déclaration de revenus) ;
- les immobilisations incorporelles classées comme biens agricoles admissibles (à la ligne 86 de l'annexe G).

Un bien agricole admissible peut être

- un bien (terrain, bâtiment, machinerie) qui a été utilisé dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada par le particulier, son conjoint, son enfant, son père ou sa mère ;
- une action du capital-actions d'une société agricole familiale appartenant au particulier ou à son conjoint ;
- une participation dans une société de personnes agricole familiale appartenant au particulier ou à son conjoint.

Vous avez droit à une exemption sur les gains en capital si **toutes** les conditions suivantes sont remplies :

- vous avez résidé au Canada ou êtes réputé y avoir résidé pendant toute l'année pour laquelle vous devez déclarer un gain en capital imposable (vous êtes réputé avoir résidé au Canada pendant toute l'année si vous y résidiez à un moment quelconque de l'année et pendant toute l'année précédente ou la suivante) ;
- vous déclarez le gain en capital dans votre déclaration de revenus produite pour l'année où le gain est réalisé ;
- vous produisez cette déclaration de revenus dans un délai d'un an après l'expiration du délai de production de cette déclaration.

Pour calculer l'exemption sur les gains en capital, veuillez utiliser le formulaire *Exemption sur les gains en capital imposables* (TP-726.7).

Il se peut que l'exemption sur les gains en capital **soit réduite par votre perte nette cumulative sur placements (PNCP)** établie à la fin de l'année civile. Cette PNCP correspond à l'excédent de vos frais de placements après 1987 sur vos revenus de placements après 1987. Même si vous ne demandez pas l'exemption sur les gains en capital imposables pour une année donnée, il vous serait utile de remplir le formulaire *Perte nette cumulative sur placements* (TP-726.6) au cas où vous demanderiez cette exemption dans une année subséquente.

Répartition du prix de vente entre le terrain et le bâtiment

Lorsque le prix de vente (l'aide financière reçue) d'un bâtiment amortissable est inférieur au moins élevé des montants suivants :

- son coût en capital,
- ou la partie non amortie de son coût en capital,

et que le terrain appartient au propriétaire du bâtiment ou à une personne ayant un lien de dépendance avec lui, des règles spéciales prévues aux articles 93.1 à 93.3 de la *Loi sur les impôts* établissent une répartition du prix de vente entre le terrain et le bâtiment.

Ces articles prévoient deux calculs différents, selon que la vente du bâtiment et du terrain a lieu ou non dans la même année. Consultez la sous-section « Moment de la vente » à la page 17 pour savoir à quel moment vous êtes réputé avoir vendu un bien dans le cas d'une vente involontaire.

Veillez noter que ces règles ne s'appliquent pas si le terrain a toujours appartenu à une personne qui n'a aucun lien de dépendance avec le propriétaire du bâtiment.

A. Terrain et bâtiment vendus dans la même année

Le prix de vente réputé celui du bâtiment est égal au moins élevé des deux montants suivants :

- 1) **l'excédent** de la juste valeur marchande (JVM) du bâtiment et du terrain au moment de la vente **sur** le moins élevé des montants suivants :
 - la JVM du terrain au moment de la vente ;
 - le coût du terrain **moins** les gains en capital provenant des ventes de ce terrain effectuées, au cours des trois années précédentes, entre vous et des personnes avec qui vous avez un lien de dépendance ;
- 2) le plus élevé des montants suivants :
 - la JVM du bâtiment au moment de la vente ;
 - ou le moins élevé des montants suivants :
 - la partie non amortie du coût en capital du bâtiment,
 - le coût en capital du bâtiment au moment de la vente.

Le prix de vente réputé celui du terrain est égal à **l'excédent** de l'aide financière reçue à l'égard du terrain et du bâtiment **sur** le prix de vente réputé celui du bâtiment.

B. Terrain et bâtiment vendus dans des années distinctes

Le prix de vente réputé celui du bâtiment est égal à l'aide financière reçue à l'égard de ce bâtiment, auquel on ajoute la **moitié de l'excédent** du plus élevé des montants suivants :

- la JVM du bâtiment au moment de la vente,
 - ou la partie non amortie du coût en capital du bâtiment,
- sur** le prix de vente réel du bâtiment.

Le prix de vente réputé celui du terrain est égal à **l'excédent** de l'aide financière reçue à l'égard du terrain et du bâtiment **sur** le prix de vente réputé celui du bâtiment.

Règles relatives aux biens de remplacement

Un bien est considéré comme bien de remplacement seulement

- s'il est raisonnable de conclure que vous l'avez acquis pour remplacer le bien détruit ;
- et que vous, ou une personne qui vous est liée, l'utilisez pour le même usage que vous ou cette personne utilisiez le bien détruit.

Si vous avez acquis un bien de remplacement, vous pouvez faire le choix de reporter à plus tard l'imposition du gain en capital réalisé sur le bien détruit. Ce report s'applique à la totalité du gain en capital si le prix de base rajusté du bien de remplacement est égal ou supérieur au prix de vente (l'aide financière reçue) du bien détruit ou, dans le cas contraire, à seulement une partie du gain en capital. Le gain en capital ainsi différé sera pris en considération dans l'année où le bien de remplacement sera vendu, puisque vous devrez appliquer ce gain en capital différé en réduction du coût du bien de remplacement ou, si celui-ci est un bien amortissable, de son coût en capital.

Ce choix vous permet également, le cas échéant, de reporter à plus tard l'imposition de la récupération d'amortissement.

Échéance du délai d'acquisition d'un bien de remplacement

Dans le cas d'une vente involontaire, le délai pour acquérir un bien de remplacement expire à la fin de la deuxième année d'imposition qui suit celle où la vente est réputée effectuée (voyez la sous-section « Moment de la vente » à la page 17).

Vous devez indiquer, dans une lettre jointe à votre déclaration de revenus pour l'année d'acquisition du bien de remplacement, que vous exercez le choix en vertu de l'article 279 de la *Loi sur les impôts*. Si vous avez déjà déclaré un gain en capital sur le bien détruit, le Ministère apportera des modifications à la déclaration de revenus qui inclut ce gain, pour tenir compte de votre choix.

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec le bureau du ministère du Revenu de votre région.

Tableau des incidences fiscales

Vous trouverez, ci-après, un tableau qui résume les incidences fiscales d'une aide financière reçue relativement aux biens suivants :

- une résidence principale ;
- une résidence secondaire (par exemple un chalet) ;
- un immeuble utilisé en partie pour gagner un revenu et en partie comme résidence ;
- un immeuble locatif ;
- un immeuble utilisé pour gagner un revenu d'entreprise ;
- le mobilier d'une résidence ;
- l'équipement utilisé dans l'exploitation d'une entreprise ;
- la machinerie utilisée dans l'exploitation d'une entreprise ;
- les biens décrits dans un inventaire (marchandise en stock).

BIEN VISÉ PAR L'AIDE FINANCIÈRE	PERTE OU DESTRUCTION TOTALE (vous êtes considéré avoir vendu votre bien)	BIEN ENDOMMAGÉ MAIS NON ENTIÈREMENT DÉTRUIT	
		Dommmages réparés dans un délai raisonnable	Dommmages non réparés dans un délai raisonnable (vous êtes considéré avoir vendu votre bien)
Résidence principale et résidence secondaire (voyez la section C du chapitre 1)	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière représente le prix de vente de la résidence. • Pour le calcul du gain ou de la perte en capital, – si le bien est désigné comme résidence principale, une partie ou la totalité du gain est exempté d'impôt ; – dans le cas contraire, le gain suit les règles d'un bien d'usage personnel. • S'il y a gain en capital, vous pouvez faire le choix prévu à l'article 279 de la <i>Loi sur les impôts</i> si vous avez acquis un bien de remplacement (chapitre 9). • S'il y a perte en capital, vous ne pouvez pas la déduire. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière reçue est non imposable. • Les dépenses engagées pour réparer les dommages ne sont pas admises en déduction. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière reçue représente le prix de vente. • Communiquez avec le ministère du Revenu.
Biens d'usage personnel (autre qu'une rési- dence), par exemple le mobilier d'une rési- dence, une automobile (utilisée uniquement à des fins personnelles), des biens précieux, etc.	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière représente le prix de vente du bien. • Le calcul du gain ou de la perte en capital figure au chapitre 7. • S'il y a gain en capital, vous pouvez faire le choix prévu à l'article 279 de la <i>Loi sur les impôts</i> si vous avez acquis un bien de remplacement (chapitre 9). • S'il y a perte en capital, vous ne pouvez pas la déduire, sauf dans le cas d'un bien précieux. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière reçue est non imposable. • Les dépenses engagées pour réparer les dommages ne sont pas admises en déduction. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière reçue représente le prix de vente. • Communiquez avec le ministère du Revenu.

BIEN VISÉ PAR L'AIDE FINANCIÈRE	PERTE OU DESTRUCTION TOTALE (vous êtes considéré avoir vendu votre bien)	BIEN ENDOMMAGÉ MAIS NON ENTIÈREMENT DÉTRUIT	
		Dommages réparés dans un délai raisonnable	Dommages non réparés dans un délai raisonnable (vous êtes considéré avoir vendu votre bien)
<p>Bâtiment utilisé en partie pour gagner un revenu et en partie comme résidence, par exemple</p> <ul style="list-style-type: none"> • un immeuble locatif qui vous appartient et dans lequel se trouve votre résidence ; • une résidence située dans un bâtiment qui vous appartient et dans lequel se trouve une entreprise que vous exploitez. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière représente le prix de vente du bien. • L'aide financière doit être répartie entre la partie utilisée comme résidence et celle utilisée pour gagner un revenu (section F du chapitre 3). Si l'aide financière se rapportant à la partie utilisée pour gagner un revenu est inférieure au moins élevé des montants suivants : son coût en capital ou la partie non amortie de son coût en capital, des règles spéciales s'appliquent, consultez le chapitre 8. • Pour le calcul du gain en capital ou de la perte se rapportant à <ul style="list-style-type: none"> – la partie utilisée comme résidence, <ul style="list-style-type: none"> a) si la résidence est désignée comme résidence principale, une partie ou la totalité du gain est exempte d'impôt, b) dans le cas contraire, le gain suit les règles d'un bien d'usage personnel ; – la partie utilisée pour gagner un revenu, consultez la section B du chapitre 7. • S'il y a gain en capital, vous pouvez faire le choix prévu à l'article 279 de la <i>Loi sur les impôts</i> si vous avez acquis un bien de remplacement (chapitre 9). • S'il y a perte, <ul style="list-style-type: none"> – pour la partie utilisée comme résidence, la perte en capital ne peut pas être déduite ; – pour la partie utilisée pour gagner un revenu, la perte peut être déduite dans le calcul du revenu d'entreprise ou de location, selon le cas, s'il n'y a plus aucun bien dans la catégorie (il s'agit d'une perte finale). • S'il y a récupération d'amortissement, vous devez l'inclure dans votre revenu d'entreprise ou de location, selon le cas. <p>Pour des renseignements additionnels, voyez le chapitre 6.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partie utilisée comme résidence : <ul style="list-style-type: none"> – l'aide financière reçue est non imposable ; – les dépenses engagées pour réparer les dommages ne sont pas admises en déduction. • Partie utilisée pour gagner un revenu : <ul style="list-style-type: none"> – la partie de l'aide financière utilisée au cours de l'année pour réparer les dommages doit être incluse dans le revenu d'entreprise ou de location, selon le cas ; – les dépenses engagées pour la réparation des dommages sont déductibles dans le calcul du revenu d'entreprise ou de location (selon le cas), suivant les règles habituelles. Pour des renseignements additionnels, voyez le chapitre 6. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière reçue représente le prix de vente. • Communiquez avec le ministère du Revenu.

BIEN VISÉ PAR L'AIDE FINANCIÈRE	PERTE OU DESTRUCTION TOTALE (vous êtes considéré avoir vendu votre bien)	BIEN ENDOMMAGÉ MAIS NON ENTIÈREMENT DÉTRUIT	
		Domages réparés dans un délai raisonnable	Domages non réparés dans un délai raisonnable (vous êtes considéré avoir vendu votre bien)
<p>Immeuble locatif</p> <p>Immeuble utilisé uniquement pour gagner un revenu d'entreprise</p> <p>Machinerie et équipement utilisés dans une entreprise</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière représente le prix de vente. • Si l'aide financière se rapportant au bâtiment est inférieure au moins élevé des montants suivants : son coût en capital ou la partie non amortie de son coût en capital, consultez le chapitre 8. • Pour le calcul du gain en capital ou de la perte, voyez la section B du chapitre 7. • S'il y a gain en capital, vous pouvez faire le choix prévu à l'article 279 de la <i>Loi sur les impôts</i> si vous avez acquis un bien de remplacement (chapitre 9). • S'il y a récupération d'amortissement, vous devez l'inclure dans votre revenu d'entreprise ou de location, selon le cas. • S'il y a perte, elle peut être déduite dans le revenu d'entreprise ou de location, selon le cas, s'il n'y a plus aucun bien dans la catégorie (il s'agit d'une perte finale). 	<ul style="list-style-type: none"> • La partie de l'aide financière utilisée au cours de l'année pour réparer les dommages doit être incluse dans le revenu d'entreprise ou de location, selon le cas. • Les dépenses engagées pour la réparation des dommages sont déductibles dans le calcul du revenu d'entreprise ou de location (selon le cas), suivant les règles habituelles. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière reçue représente le prix de vente. • Communiquez avec le ministère du Revenu.
Marchandise en stock	L'aide financière doit être ajoutée au revenu d'entreprise (cet ajout devrait être compensé par la réduction de la valeur des stocks).		
Dépenses personnelles	L'aide financière reçue est non imposable.	L'aide financière reçue est non imposable.	L'aide financière reçue est non imposable.
Dépenses ouvrant droit à une déduction ou à un crédit d'impôt	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière réduit le montant des dépenses. • L'excédent des dépenses sur l'aide financière peut être inscrit dans votre déclaration de revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière réduit le montant des dépenses. • L'excédent des dépenses sur l'aide financière peut être inscrit dans votre déclaration de revenus. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aide financière réduit le montant des dépenses. • L'excédent des dépenses sur l'aide financière peut être inscrit dans votre déclaration de revenus.

Encore plus de bureaux : pour mieux vous servir

Hull

Direction régionale de l'Outaouais
170, rue de l'Hôtel-de-Ville, 6^e étage
Hull (Québec) J8X 4C2
(819) 770-1768 ou 1 800 267-6299

Jonquière

Direction régionale du Saguenay–Lac-Saint-Jean
2154, rue Deschênes
Jonquière (Québec) G7S 2A9
(418) 548-4322 ou 1 800 267-6299

Laval

- Direction régionale de Laval, des Laurentides et de Lanaudière
4, Place-Laval, bureau RC-150
Laval (Québec) H7N 5Y3
(450) 972-3320 ou 1 866 540-2500
- Direction régionale de Montréal-Ouest
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

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

Montréal

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

Québec

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

Rimouski

Direction régionale du Bas-Saint-Laurent et de la Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine
212, avenue Belzile, bureau 250
Rimouski (Québec) G5L 3C3
(418) 727-3572 ou 1 800 267-6299

Rouyn-Noranda

Direction régionale de l'Abitibi-Témiscamingue et du Nord-du-Québec
19, rue Perreault Ouest, 3^e étage
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 6N5
(819) 764-6761 ou 1 800 267-6299

Saint-Jean-sur-Richelieu

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

Sainte-Foy

Direction régionale de Québec et de la Chaudière-Appalaches
3800, rue de Marly
Sainte-Foy (Québec) G1X 4A5
(418) 659-6299 ou 1 800 267-6299

Sept-Îles

Direction régionale de la Côte-Nord
391, avenue Brochu, bureau 1.04
Sept-Îles (Québec) G4R 4S7
(418) 968-0203 ou 1 800 267-6299

Sherbrooke

Direction régionale de l'Estrie
2665, rue King Ouest, 4^e étage
Sherbrooke (Québec) J1L 2H5
(819) 563-3034 ou 1 800 267-6299

Sorel-Tracy

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

Trois-Rivières

Direction régionale de la Mauricie et du Centre-du-Québec
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