

# Immeubles locatifs Impôts des particuliers


par



# 1) Liste des informations à préparer

- ✓ Votre comptabilité de votre exercice : les pièces justificatives doivent être fournies en cas de vérification gouvernementale;
- ✓ Pourcentage de copropriété et informations sur les copropriétaires (s'il y a lieu);
- ✓ En cas d'achat ou de vente d'immeuble, nous fournir les copies du contrat (achat ou vente);
- ✓ S'il y a eu des travaux de rénovation ou d'amélioration (incluant de la main-d'œuvre), le formulaire TP-1086 doit être rempli. Nous fournir le détail des factures payées aux entrepreneurs.
- ✓ Lien Revenu Québec (TP-1086) :  
<https://www.revenuquebec.ca/fr/services-en-ligne/formulaires-et-publications/details-courant/tp-1086-r-23-12/>

## Feuille de travail – disponible pour le client

		Nom du client : _____
		Année fiscale : _____
		Adresse : _____
<b>Dépenses et revenus des loyers</b> Adresse de l'immeuble		
<b>Revenus :</b>		
Loyers	0.00 \$	0.00 \$
<b>Dépenses:</b>		
Publicité	0.00 \$	
Assurances	0.00 \$	
Intérêts	0.00 \$	
Fournitures et frais de bureau	0.00 \$	
Honoraire, frais de comptable ou juridique	0.00 \$	
Entretien et réparations	0.00 \$	
Salaires, traitements et avantages	0.00 \$	
Impôts fonciers	0.00 \$	
Frais de voyage	0.00 \$	
Services publics (électricité et chauffage)	0.00 \$	
Autres dépenses :	0.00 \$	
		0.00 \$
		0.00 \$
Si vous êtes copropriétaire, veuillez indiquer quelle proportion représente votre part dans l'immeuble		0%
Si vous habitez l'immeuble, veuillez indiquer quelle proportion représente votre logement sur la superficie totale de l'immeuble		0%

À préparer

Obligations

Déductibles vs  
capitalisables

Exemples

Achat-vente

Sujets divers

## 2) Obligations et bons points à savoir

### ☐ Types de locataire :

- ✓ Résidentiel : revenu locatif non taxable<sup>1</sup> usuellement;
- ✓ Commercial : revenu locatif taxable<sup>2</sup>.



### ☐ Production des relevés 31 :

- ✓ Une obligation pour les propriétaires (pénalité de 100 \$/relevé);
- ✓ Peut être produit gratuitement en ligne sur le site de Revenu Québec;
- ✓ Délai de production : dernier jour de février.



RELEVÉ 31 Renseignements sur l'occupation d'un logement

Année Code du relevé N° du dernier relevé transmis

RL-31-CS (2019-10)

A- Numéro de logement B- Nombre de locataires ou de sous-locataires qui ont conclu le bail du logement visé à la case C

C- Adresse du logement

C1- Appartement (numéro de l'unité) C2- Numéro C3- Rue

C4- Ville, village ou municipalité C5- Code postal

Nom et adresse du propriétaire

Nom, prénom et adresse du locataire ou du sous-locataire

REVENU QUÉBEC

2 - Copie du locataire ou du sous-locataire (Vous devez inclure ces données à votre déclaration de revenus et conserver cette copie.)

147F

Relevé officiel - Revenu Québec  
formulaire prescrit - Président-directeur général

<sup>1</sup> Inclure les taxes dans les dépenses.

<sup>2</sup> Exclure les taxes dans les dépenses (si celles-ci ont été réclamées).

À préparer

Obligations

Déductibles vs  
capitalisables

Exemples

Achat-vente

Sujets divers

### 3) Dépenses déductibles VS capitalisables

Critères	Déductible	Capitalisable
Récurrence de la dépense	Fréquente	Occasionnelle
Importance de la réparation	Mineure	Majeure
Bénéfice durable ou temporaire	Temporaire	Durable
Critère de la valeur	Modeste	Importante
Amélioration de l'immeuble	Remise à l'état d'origine	Accroître le potentiel

À préparer

Obligations

Déductibles vs  
capitalisables

Exemples

Achat-vente

Sujets divers

## 4) Exemples de dépenses déductibles

Dépenses déductibles	
Publicité	Frais de déplacement (attention)
Assurances	Frais de gestion
Intérêts <sup>1</sup>	Salaire, sous-traitants
Frais de bureau & fournitures	Impôts fonciers
Entretien et réparation (pourrait être capitalisable selon les critères)	Aménagement extérieur (dénivellement)
Services publics assumés par le propriétaire (électricité, chauffage)	Taxes scolaires
Honoraires professionnels <sup>2</sup>	Prime SCHL <sup>2</sup>

<sup>1</sup> À noter que la portion « capital » du paiement de l'hypothèque n'est pas une dépense déductible.

<sup>2</sup> Frais de notaire pour enregistrer l'hypothèque et la prime SCHL, déductible sur 5 ans, soit 20 % par année.

## 5) Achat ou vente d'un immeuble

Certaines dépenses sont fréquemment omises par le contribuable lors de l'achat ou de la vente d'un immeuble. Voici certaines dépenses permettant de diminuer le gain en capital imposable à la revente de l'immeuble.

Acquisition	Vente
Frais juridiques et notaire	Commission payée
Frais ingénierie & d'inspection	Frais juridiques et notaire
Frais d'évaluation	Certificat de localisation
Droits de mutation (taxe de bienvenue)	Test de qualité du sol ou de pyrrhotite
Toutes dépenses capitalisables <sup>1</sup>	Autres frais engagés pour la vente (pénalité sur remboursement anticipé, etc.)

<sup>1</sup> Des rénovations majeures engagées peu après l'achat d'une propriété seront considérées capitalisables par le gouvernement. Le prix de la propriété étant moindre considérant les rénovations à effectuer.

## 6) Sujets divers

### Rénovation et revente de propriété « FLIP immobilier »

- ✓ L'exemption pour résidence principale ne s'applique pas lorsque l'immeuble est acquis avec une intention de revente à court terme;
- ✓ Le gouvernement fédéral considère les ventes immobilières à l'intérieur de 12 mois comme un revenu imposable à 100 % pour les ventes effectuées après le 1<sup>er</sup> janvier 2023<sup>1</sup>.



### Changement d'usage de l'immeuble (obligation de divulguer)

- ✓ Locatif → Personnel : un choix à produire pour éviter l'imposition<sup>2</sup>;
- ✓ Personnel → Locatif : un choix à produire pour optimiser l'exemption pour résidence principale<sup>3</sup>.



<sup>1</sup> Il existe certaines exceptions telles que séparation, décès, nouveau lieu de travail et autres.

<sup>2</sup> Une lettre devra être envoyée à l'ARC et RQ.

<sup>3</sup> Une lettre devra être envoyée à l'ARC et RQ. Également les formulaires de choix fiscaux devront être produits (T2091 et TP-274).

## 6) Sujets divers (suite)

### □ Achat d'une première maison (si portion de l'immeuble habité)

- ✓ Crédits d'impôt remboursables au fédéral et au provincial;
- ✓ Partageables entre les propriétaires;
- ✓ Informations à fournir :
  - Matricule, date d'acquisition;
  - Détails sur les autres propriétaires le cas échéant (nom, NAS).





*Merci*  
*Bonne saison d'impôts à vous tous!*

