

La saga des plex – le choix de l'article 45 LIR

Lorsqu'un bien fait l'objet d'un changement d'usage, c'est-à-dire qu'il passe de générateur de revenus à une utilisation personnelle ou vice versa, une disposition réputée du bien à sa juste valeur marchande (« JVM ») survient. Cette vente fictive peut engendrer la réalisation d'un gain en capital (« GC ») qui pourrait être évitée en effectuant le choix des paragraphes 45(2) ou 45(3) LIR, selon le cas. En effet, ce choix permet de reporter l'imposition du GC sur le bien à la disposition réelle de celui-ci.

Jusqu'ici, cet allègement fiscal semble avantageux pour les contribuables. Le problème avec celui-ci est qu'il ne s'applique pas de la même manière aux propriétaires de plex (duplex, triplex, etc.) qu'aux propriétaires de résidences plus classiques (maisons unifamiliales ou condominiums par exemple), de telle sorte que cette situation crée des résultats fiscaux inévitables entre les contribuables. Ceci s'explique par le fait que depuis 2012, l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») considère les plex comme étant un seul bien, malgré les unités bien distinctes qui les composent, et que le choix des paragraphes 45(2) ou 45(3) LIR ne peut s'effectuer sur une partie du bien, soit lorsque survient un changement d'usage partiel. C'est donc dire que lorsqu'un propriétaire occupant décide de louer l'unité du plex qu'il habitait, aucun choix ne peut être effectué sur cette unité, car il s'agit d'un changement d'usage partiel qui ne peut faire l'objet dudit choix. Par contre, le propriétaire d'une maison unifamiliale qui décide de louer sa propriété aura accès à ce choix. Ce qu'il faut comprendre ici c'est que dans le cas d'un changement d'usage de résidentiel à locatif, l'impact fiscal sera moins important dans certains cas, car le contribuable pourra utiliser son exemption pour résidence principale (« ERP ») et venir annuler la totalité du GC généré par la disposition réputée. Cependant, lorsque le changement d'usage va dans le sens contraire, soit de locatif à résidentiel, le contribuable devra s'imposer sur le GC réputé l'année du changement d'usage.

Nous pouvons nous poser la question à savoir comment l'ARC justifie cette différence de traitement fiscal entre deux propriétaires occupants, dont l'un possède un plex dans lequel il occupe une unité et l'autre une maison « ordinaire » d'autant plus que ce choix est disponible pour le propriétaire qui ne possède qu'une unité dans une copropriété. Cette position de l'agence étant relativement nouvelle (2012), auparavant, l'ARC avait à maintes reprises indiqué qu'elle considérerait chaque unité/logement d'un plex comme étant un bien distinct ce qui permettait alors aux propriétaires de plex de faire le choix des paragraphes 45(2) ou 45(3) LIR lorsqu'un changement d'usage survenait sur une unité/logement seulement du plex. Aujourd'hui, ce choix n'est plus disponible et l'incongruité découlant de cette politique fiscale nous semble totalement injustifiée.

Si vous ne devez retenir qu'une chose au sujet de cet article, c'est que les règles relatives au changement d'usage sont complexes et qu'une rencontre avec l'un de nos fiscalistes s'avèrera essentielle si vous êtes dans une telle situation. N'hésitez donc pas à nous contacter!

Montréal

217, rue Saint-Jacques
Montréal
H2Y 1M6

t. 514 360-2467

Boucherville

1190, Place Nobel
Bureau 100
Boucherville J4B 5L2

t. 450 449-3930

Trois-Rivières

3450, boul. Gene-H.-Kruger
Bureau 230
Trois-Rivières G9A 4M3

t. 819 378-4656

Laval

2745, rue Michelin
Laval
H7L 5X6

t. 450 688-2211