

Immeubles locatifs

Les transactions immobilières survenues au cours de l'année 2003 ont été très nombreuses et ce, tout comme celles de 2002. Vous êtes peut être l'un de ces heureux propriétaires d'un nouvel immeuble locatif ou encore êtes-vous déjà propriétaire d'un immeuble locatif.

Saviez-vous que :

- Les droits de mutations payés lors de l'acquisition de l'immeuble locatif ne sont pas admis en déduction au cours de l'année où ils ont été payés mais qu'ils doivent être ajoutés au coût de l'immeuble et ainsi être amorti selon règles usuelles (il s'agit ici de la taxe de bienvenue).
- Les frais de notaire relatifs à l'acte d'acquisition de l'immeuble locatif sont assujettis au même traitement fiscal que les droits de mutations précités.
- Les frais de notaire relatifs à l'acte d'hypothèque ne peuvent être déduits au cours de l'année où ils ont été payés mais doivent être déduits sur une période de 5 ans. Le délai pourrait être réduit si la durée de l'hypothèque était inférieure à 5 ans.
- Tant que vous serez propriétaire de l'immeuble, il est primordial de conserver les pièces justificatives (les factures par exemple) des dépenses capitalisées qui ont été engagées au fil des années pour divers travaux de rénovations sur cet immeuble. Ces documents serviront à justifier le coût en capital de votre immeuble et, le cas échéant, réduiront le gain en capital réalisé lors de sa disposition.
- Seul la portion bâtisse du coût d'acquisition de l'immeuble peut être amorti selon les règles usuelles et ce, à l'exclusion de la portion terrain.
- Les dépenses encourues lors de la vente de votre immeuble ne peuvent être prises en déduction à l'encontre des revenus locatifs de l'année mais qu'elles doivent être appliquées en réduction du produit de disposition de l'immeuble.

Enfin, notre système fiscal canadien étant parsemé de plusieurs autres règles de ce genre nous vous recommandons de consulter des professionnels en ce domaine pour l'ensemble de vos transactions immobilières.

Nancy Marcotte, fiscaliste, avocate