

## GESTION LOCATIVE ET IMPÔTS

### DÉMYSTIFIER CE QUI EST DÉDUCTIBLE DANS VOS DÉCLARATIONS DE REVENUS

Lors de la production annuelle de leurs déclarations de revenus, bon nombre de propriétaires d'immeubles locatifs se questionnent à savoir quelles dépenses peuvent être déduites à l'encontre de leurs revenus locatifs. La plupart des dépenses déductibles seront des dépenses de nature dite « courante ». Cependant, certaines autres, notamment l'amortissement fiscal sur le coût en capital du bâtiment, seront de nature dite « capitale ». Ce guide est un outil intéressant pour connaître quelles dépenses peuvent généralement être déduites, ainsi que la nature de celles-ci.

#### 1. DÉPENSES COURANTES GÉNÉRALES

- **Publicité**
  - Par exemple, les frais d'annonce pour recherche de locataires.
- **Assurances sur le bien immobilier**
- **Intérêts sur hypothèque**
  - La portion remboursement de capital n'est jamais déductible.
- **Frais de bureau**
  - L'achat de baux;
  - Les frais postaux;
  - La papeterie relative aux immeubles locatifs;
  - Etc.
- **Honoraires professionnels**
  - Honoraires comptables pour l'état des revenus locatifs (également appelé « état des résultats »);
  - Honoraires juridiques relatifs à la perception des loyers;
  - Autres honoraires engagés pour gagner le revenu de location;
  - **Attention!** Les frais payés pour du refinancement (commissions de référence, honoraires légaux, frais d'étude, frais de garantie de la SCHL, etc.) peuvent être déduits à la hauteur de 20 % par année.



- **Frais de gestion, frais administratifs**
  - Frais payés à une société de gestion immobilière, par exemple;
  - **Attention!** Les frais que vous considérez pour votre temps personnel ne sont pas déductibles à l'encontre de votre revenu locatif.
- **Réparations et entretiens MINEURS**
  - Dépenses annuelles pour gestion parasitaire, entretien ménager, etc.
  - Dépenses relatives à des travaux qui n'augmentent pas la valeur de l'immeuble (peinture, changement de serrure, etc.), mais qui sont nécessaires à son maintien. Voir la section 3 pour les autres travaux.
- **Salaires**
  - Salaires versés pour l'entretien de votre immeuble, par exemple.
- **Impôts fonciers et taxes scolaires**
  - Les taxes municipales et scolaires payées pour l'année visée;
  - **Attention!** Les droits de mutation payés dans l'année d'acquisition de l'immeuble augmentent le coût en capital de l'immeuble, et ne peuvent donc pas être déduits à titre de dépense courante de l'année.
- **Services publics**
  - L'électricité;
  - Le chauffage (y compris les frais reliés au propane);
  - La télédistribution, si telle dépense est incluse dans le bail;
  - Tout autre service public que vous payez en fonction du bail.
- **Dépenses automobiles**

Les règles diffèrent selon le cas, que vous ayez un ou plusieurs immeubles locatifs.

- **Un immeuble**

Si vous avez un immeuble, et qu'il est situé dans la région où vous habitez, vous pouvez déduire :

- Les frais de déplacement (voir ci-dessous comment calculer les frais de déplacement) engagés pour que vous puissiez effectuer vous-même une partie ou la totalité des travaux. À noter également que votre véhicule devait servir à ce moment à transporter des outils ou des matériaux en vue de vos travaux.

- **Deux ou plusieurs immeubles**

Que vous possédiez les immeubles dans la région où vous habitez ou non, vous pouvez déduire :

- Les frais de déplacement (voir ci-dessous comment calculer les frais de déplacement) relatifs à la perception de vos loyers, la gestion de ceux-ci ou bien la supervision de travaux.

- **Comment calculer vos frais de déplacement?**

Les frais de déplacement doivent être calculés au **prorata des kilomètres que vous avez effectués dans l'année pour fins d'affaires sur le total des kilomètres parcourus dans cette même année**. Voici des exemples de dépenses automobiles pouvant être déduites (selon le prorata) :

- Carburant
- Assurances automobiles
- Permis et immatriculations
- Entretien
- Etc.
- **Attention!** Vous devez tenir un registre de kilomètres et conserver vos factures, et ce, afin d'être conforme dans le cas d'une vérification des autorités fiscales.

## 2. DÉPENSES COURANTES OCCASIONNELLES (EXEMPLES, LISTE NON EXHAUSTIVE)

- **Frais de formation**

- Les frais de formation raisonnables que vous avez engagés pour parfaire votre gestion immobilière.

- **Frais pour annuler un bail**

- Vous pouvez déduire le paiement effectué à un locataire pour l'annulation de son bail selon le prorata des jours non écoulés dans l'année et le nombre de jours non écoulés selon le bail.

- **Aménagement paysager**

- Si votre immeuble est utilisé à plus de 50 % à des fins locatives.

Par exemple, si vous avez un duplex, que vous habitez un des deux logements, et que les divisions sont égales, alors vous ne respectez pas le test du plus de 50 %, comme vous êtes à 50 % d'utilisation personnelle.

### 3. DÉPENSES DE NATURE CAPITALE

- **Achat de biens**

- Les électroménagers et meubles inclus dans le bail doivent être amortis (déduits) selon un pourcentage prédéterminé;
- Un ordinateur, par exemple, doit également être amorti selon un pourcentage prédéterminé;
- Autres biens acquis pour gagner du revenu locatif, sous certaines conditions.

- **Immeuble**

**Le coût en capital de la bâtisse (et non la portion attribuable au terrain) peut être amorti sur plusieurs années (à la hauteur de 4 %<sup>1</sup> par année)<sup>2</sup>. À noter que les frais suivants sont à ajouter au coût de la bâtisse (selon le prorata de la portion attribuable au bâtiment) :**

- Droits de mutation;
- Frais de notaire attribuables à l'acte de vente payé initialement;
- Certificat de localisation;
- Honoraires de l'inspecteur en bâtiment engagés avant l'achat de l'immeuble;
- Honoraires d'arpentage ou d'évaluation lorsque ceux-ci sont engagés relativement à l'achat ou à la vente (et non pour des fins de refinancement, par exemple);
- Rénovations majeures<sup>3</sup>, par exemple :
  - Remplacement des fenêtres en bois par des fenêtres écoénergétiques : ce remplacement augmente la valeur normale de l'immeuble;
  - L'ajout d'un garage;
  - Etc.

**D'autres dépenses peuvent être déduites dans certaines circonstances, sous certaines conditions. Il est important de discuter avec votre expert fiscal afin de valider le traitement de celles-ci, et ce, annuellement.**

---

<sup>1</sup> Il existe des règles particulières pouvant modifier le taux de 4 % par année, notamment lors de la période de construction/rénovation de l'immeuble, ou bien dans l'année de l'acquisition. Nous avons donc utilisé ce taux de manière générale.

<sup>2</sup> L'amortissement réclamé au fil des années sera, dans la plupart des cas, imposable lors de la vente de l'immeuble à titre de « récupération d'amortissement ». Cette récupération d'amortissement survient lorsque le prix de vente attribuable au bâtiment est plus élevé que le solde à amortir.

<sup>3</sup> Les rénovations majeures constituent une dépense à analyser selon les faits afin de statuer si elles sont déductibles dans l'année, ou bien si elles doivent être capitalisées.