



Revenus de location

Y compris le formulaire T776

L / T4036 (F) Rév. 11

www.arc.gc.ca



Agence du revenu
du Canada

Canada Revenue
Agency

Canada

REMARQUE : Dans ce document, le texte inséré entre parenthèses carrées reflète le texte de la version originale imprimée.

Ce guide s'adresse-t-il à vous ?

Utilisez ce guide si vous avez gagné des revenus en louant des biens immobiliers ou d'autres biens durant l'année d'imposition courante. Les renseignements contenus dans ce guide se rapportent surtout à la location de biens immobiliers, mais certains s'appliquent également à la location d'autres types de biens.

Ce guide vous aidera à calculer vos revenus de location bruts, les dépenses que vous pouvez déduire, ainsi que votre revenu de location net ou votre perte de location nette pour l'année.

Pour savoir si votre revenu de location provient d'une entreprise ou d'un bien, lisez le chapitre 1. Pour déterminer si vous êtes un associé d'une société de personnes ou copropriétaire, lisez «Êtes-vous copropriétaire ou un associé d'une société de personnes?», à la page 34 [8].

Nous avons défini certaines expressions et les avons incluses dans la section «Définitions», à la page 13 [5]. Vous pouvez les consulter avant de commencer à lire ce guide.

Tout au long de ce guide, nous faisons référence à d'autres guides, formulaires, bulletins d'interprétation et circulaires d'information. Vous pouvez généralement en obtenir des exemplaires à **www.arc.gc.ca/formulaires**. Pour accéder rapidement à notre site, marquez-le d'un signet.

L'expression **déclaration de revenus** utilisée dans ce guide désigne la **déclaration de revenus et de prestations**.

Si vous avez une déficience visuelle, vous pouvez obtenir nos publications en braille, en gros caractères, en texte électronique (CD) ou en format MP3. Pour en savoir plus, allez à **www.arc.gc.ca/substituts** ou composez le **1-800-959-3376**.

Dans cette publication, toutes les expressions désignant des personnes visent à la fois les hommes et les femmes.

The English version of this publication is called RENTAL INCOME.

Quoi de neuf pour 2011?

Nouvelles exigences de production pour les sociétés de personnes

Les sociétés de personnes comptant moins de six associés ne seront plus dispensées automatiquement de l'exigence de produire une déclaration de renseignements de sociétés de personnes (formulaire T5013). L'exigence sera plutôt liée à certains seuils financiers et au type d'associés. Dans le cadre de ce changement de politique administrative, l'ARC se concentre sur la nature d'une société de personnes et sur ses activités financières plutôt que sur le nombre d'associés qu'elle compte. Pour en savoir plus, allez à **www.arc.gc.ca/societedepersonnes** ou consultez «Êtes-vous copropriétaire ou un associé d'une société de personnes?», à la page 34 [8].

Table des matières

	Page
Définitions	13 [5]
Chapitre 1 – Renseignements généraux	22 [6]
Gagnez-vous un revenu de location tiré de biens ou d'une entreprise?	23 [6]
Remboursement de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) pour immeubles d'habitation locatifs neufs	24 [7]
Remboursement de la TPS/TVH à l'intention des associés.....	27 [7]
Tenue de registres	31 [8]
Chapitre 2 – Calcul de votre revenu ou perte de location	32 [8]
Formulaire T776, État des loyers de biens immeubles.....	33 [8]
Identification	34 [8]

Page

Renseignements sur les autres copropriétaires ou associés 40 [10]

Revenus 41 [10]

 Calcul du revenu de location 42 [10]

 Qui doit déclarer le revenu ou la perte de location? 43 [10]

 Ligne 8230 – Autres revenus 45 [10]

 Ligne 8299 – Revenus de location bruts..... 46 [11]

Dépenses..... 46 [11]

 Dépenses courantes ou en capital..... 48 [11]

 Dépenses en capital – Cas particuliers 53 [12]

 Partie personnelle 58 [13]

Dépenses que vous pouvez déduire 62 [13]

 Dépenses payées d'avance 62 [13]

	Page
Ligne 8521 – Publicité	63 [14]
Ligne 8690 – Assurances	63 [14]
Ligne 8710 – Intérêts	63 [14]
Ligne 8810 – Frais de bureau	67 [14]
Ligne 8860 – Frais comptables, juridiques et autres honoraires professionnels	67 [14]
Ligne 8871 – Frais de gestion et d'administration	69 [15]
Ligne 8960 – Entretien et réparation	69 [15]
Ligne 9060 – Salaires, traitements et avantages	69 [15]
Ligne 9180 – Impôts fonciers	70 [15]
Ligne 9200 – Frais de voyage	71 [15]
Ligne 9220 – Services publics	71 [15]
Ligne 9281 – Dépenses relatives aux véhicules à moteur	72 [15]

	Page
Ligne 9270 – Autres dépenses	74 [16]
Dépenses que vous ne pouvez pas déduire.....	80 [17]
Dépenses déductibles	81 [17]
Ligne 9369 – Revenu net (perte nette) avant rajustements	81 [17]
Copropriété – Votre quote-part du montant de la ligne 9369	82 [17]
Ligne 9945 – Autres dépenses du copropriétaire.....	82 [17]
Ligne 9947 – Récupération d'amortissement.....	82 [17]
Ligne 9948 – Perte finale	83 [17]
Ligne 9936 – Déduction pour amortissement	83 [17]
Revenu net (perte nette)	84 [17]
Ligne e – Société de personnes	84 [17]

	Page
Ligne 9974 – Remboursement de la TPS/TVH à l'intention des associés reçu dans l'année	84 [17]
Ligne 9943 – Autres dépenses de l'associé	85 [17]
Ligne 9946 – Votre revenu net (perte nette)	85 [18]
Perte de location	85 [18]
Location d'un bien pour un montant inférieur à la juste valeur marchande	86 [18]
Chapitre 3 – Déduction pour amortissement	87 [18]
Qu'est-ce que la déduction pour amortissement?	87 [18]
Quel montant de DPA pouvez-vous demander?	87 [18]
Catégories de biens de location amortissables	92 [19]
Catégorie 1 (4 %)	95 [19]
Catégorie 3 (5 %)	97 [20]
Catégorie 6 (10 %)	98 [20]

	Page
Catégorie 8 (20 %)	101 [20]
Catégories 10 (30 %)	102 [21]
Catégorie 13	103 [21]
Catégorie 31 (5 %) et catégorie 32 (10 %)	104 [21]
Catégorie 45 (45 %)	106 [21]
Catégorie 50 (55 %)	106 [21]
Catégorie 52 (100 %)	107 [22]
Comment remplir les tableaux de la DPA	109 [22]
Colonne 1 – Numéro de la catégorie	110 [22]
Colonne 2 – Fraction non amortie du coût en capital (FNACC) au début de l'année	111 [22]
Colonne 3 – Coût des acquisitions de l'année	112 [22]
Colonne 4 – Produits des dispositions de l'année	117 [23]

Colonne 5 – FNACC après les acquisitions et dispositions 120 [24]

Colonne 6 – Rajustement pour les acquisitions de l'année..... 122 [24]

Colonne 7 – Montant de base pour la DPA 125 [25]

Colonne 8 – Taux (%) 125 [25]

Colonne 9 – DPA de l'année 125 [25]

Colonne 10 – FNACC à la fin de l'année 126 [25]

Règles spéciales 126 [25]

 Changement d'utilisation (de fins personnelles à des fins de location) 126 [25]

 Aides, subventions et paiements incitatifs 129 [25]

 Transaction avec lien de dépendance 130 [26]

 Disposition de votre bien de location 134 [26]

	Page
Disposition d'un immeuble	135 [27]
Bien de remplacement	142 [28]
Exemple sur la façon de calculer la DPA	143 [29]
Chapitre 4 – Résidence principale	146 [29]
Qu'est-ce qu'une résidence principale?	147 [29]
Désignation d'une résidence principale	149 [30]
Disposition de votre résidence principale	152 [30]
Changement d'utilisation	156 [31]
Pour en savoir plus	164 [33]
Avez-vous besoin d'aide?	164 [33]
Formulaires et publications	164 [33]
Mon dossier	165 [33]
Mon dossier d'entreprise	165 [33]

Page

Représenter un client 166 [33]

Paiements électroniques..... 166 [33]

Systeme électronique de renseignements par téléphone
(SERT) 167 [33]

Utilisez-vous un télécopieur (ATS)? 167 [33]

Notre processus de plaintes liées au service 167 [33]

Faites-nous part de vos suggestions 168 [33]

Définitions

DPA – Déduction pour amortissement

FNACC – Fraction non amortie du coût en capital

IRLM – Immeuble résidentiel à logements multiples

JVM – Juste valeur marchande

Bien amortissable – Les biens amortissables sont des biens pour lesquels vous pouvez demander la DPA. Il s'agit habituellement d'immobilisations utilisées pour tirer un revenu d'une entreprise ou de biens. Le coût en capital des biens peut être réduit par la DPA sur un certain nombre d'années.

Bien locatif – Désigne généralement un immeuble ou une tenure à bail sur des biens immeubles appartenant à un contribuable ou à une société de personnes et utilisé principalement pour gagner ou produire un revenu brut de location.

Conjoint de fait – Une personne, **qui n'est pas votre époux**, qui vit avec vous dans une relation conjugale et qui remplit **l'une** des conditions suivantes :

- (a) elle vit avec vous dans cette relation depuis au moins 12 mois sans interruption;
- (b) elle est le parent de votre enfant par la naissance ou l'adoption;
- (c) elle a la garde, la surveillance et la charge entière de votre enfant (ou elle en avait la garde et la surveillance juste avant que l'enfant atteigne l'âge de 19 ans).

De plus, une personne devient immédiatement votre conjoint de fait si vous avez vécu ensemble dans une relation conjugale pendant au moins 12 mois sans interruption et que vous recommencez à vivre ensemble dans une relation conjugale. **Selon une modification proposée**, cette condition ne s'applique plus. Le résultat de cette modification proposée est qu'une personne (autre que les personnes décrites en b) et en c) ci-dessus) deviendra votre conjoint de fait seulement après que votre relation actuelle avec cette personne aura

duré au moins 12 mois sans interruption. Cette modification proposée s'appliquera à l'année 2001 et aux années suivantes.

Dans cette définition, l'expression «12 mois sans interruption» comprend les périodes de moins de 90 jours où vous avez vécu séparément en raison de la rupture de votre union.

Coût en capital – Le coût en capital est le montant que vous utilisez la première année afin de calculer la DPA. Le coût en capital d'un bien que vous louez correspond habituellement au total des montants suivants :

- le prix d'achat du bien (n'incluez pas le coût du terrain, qui n'est pas un bien amortissable);
- la partie des frais juridiques et comptables, des frais d'ingénierie et d'installation et des autres frais qui se rapporte à l'achat ou à la construction du bien de location (n'incluez pas la portion attribuable au terrain);
- le coût de tous les ajouts et de toutes les améliorations que vous avez apportés aux biens amortissables une fois que vous les avez acquis, sauf si vous avez déduit ce coût comme dépense courante;

- pour un immeuble, les coûts accessoires (tels que les intérêts, les frais juridiques et comptables ou les impôts fonciers) qui se rapportent à la période durant laquelle vous construisez, rénovez ou transformez l'immeuble et que vous n'avez pas déduits comme dépenses courantes.

Pour en savoir plus sur les dépenses courantes, lisez «Dépenses courantes ou en capital», à la page 48 [11]. Pour obtenir plus de renseignements sur les coûts accessoires, lisez «Coûts relatifs à la période de construction, de rénovation ou de modification», à la page 55 [12].

Les frais juridiques et comptables pour l'achat d'un bien de location doivent être répartis entre le coût du terrain et le coût en capital de l'immeuble. Si vous achetez un terrain pour louer ou pour construire un bien de location, les frais juridiques et comptables s'appliquent au terrain.

Déduction pour amortissement (DPA) – Vous ne pouvez pas déduire le coût total d'un bien amortissable, comme un immeuble, dans l'année où vous l'avez acheté. Toutefois, comme ce genre de bien se détériore ou devient désuet au fil des ans, vous pouvez déduire son

coût en capital sur une période de plusieurs années. Cette déduction est appelée «déduction pour amortissement».

Les biens amortissables sont habituellement regroupés en catégories. Par exemple, les appareils ménagers et le mobilier font partie de la catégorie 8. Vous devez demander la DPA selon le taux qui est alloué à chaque catégorie.

Vous trouverez les principales catégories de biens amortissables servant à produire un revenu de location à la section «Catégories de biens de location amortissables», à la page 92 [19].

Époux – Aux fins de l'impôt sur le revenu, le mot «époux» désigne une personne avec qui vous êtes légalement marié.

Fraction non amortie du coût en capital (FNACC) – Généralement, la FNACC de tous les biens amortissables d'une catégorie est égale au total du coût en capital de tous les biens compris dans cette catégorie, **moins** le total des déductions pour amortissement que vous avez demandées dans les années précédentes. Quand vous vendez un bien de la catégorie, vous devez aussi soustraire **le moins élevé** des montants suivants :

- le produit de disposition du bien, **moins** les dépenses faites ou engagées qui sont reliées à la disposition;
- le coût en capital du bien.

Juste valeur marchande (JVM) – La juste valeur marchande est la valeur la plus élevée que vous pourriez obtenir si vous vendiez un bien ou un service dans un marché ouvert qui n'est soumis à aucune restriction, dans une transaction entre un acheteur et un vendeur consentant qui agissent indépendamment l'un de l'autre.

Mise en service – Vous pouvez demander la DPA (voir la définition à la page 16 [ci-dessus]) sur un bien de location seulement lorsqu'il est prêt à être mis en service.

Un **bien de location autre qu'un immeuble** est habituellement prêt à être mis en service à la première des dates suivantes :

- la date à laquelle vous l'utilisez pour la première fois pour gagner un revenu;
- la deuxième année suivant l'année où vous l'avez acquis;
- le moment immédiatement avant que vous en disposiez.

Un **bien de location qui est un immeuble** ou une partie d'un immeuble est habituellement prêt à être mis en service à la première des dates suivantes :

- la date à laquelle la construction de l'immeuble est terminée ou celle à laquelle vous faites l'acquisition d'un immeuble complètement construit qui peut être mis en service immédiatement;
- la date à laquelle 90 % ou plus de l'immeuble est loué;
- la deuxième année suivant l'année où vous avez acquis l'immeuble;
- le moment immédiatement avant que vous disposiez de l'immeuble.

Afin de déterminer la date de mise en service d'un immeuble, vous devez considérer la rénovation, la modification d'un immeuble ou un ajout à un immeuble comme étant un immeuble distinct.

Toutefois, vous pourriez demander la DPA pour un immeuble en cours de construction, de rénovation ou de modification avant qu'il ne soit prêt à être mis en service. Vous pouvez déduire la DPA disponible pour cet immeuble lorsque vous gagnez un revenu net provenant de la location de celui-ci. Le montant maximum que vous pouvez déduire

est le montant du revenu de location net que vous avez obtenu après avoir soustrait les coûts accessoires de construction, de rénovation ou de modification de l'immeuble. Vous trouverez les explications sur les coûts accessoires à la section «Coûts relatifs à la période de construction, de rénovation ou de modification», à la page 55 [12].

Produit de disposition – Il s'agit généralement du montant que vous avez reçu ou que vous recevrez pour un bien. Il correspond dans la majorité des cas au prix de vente du bien. Il peut aussi comprendre, dans le cas d'un vol, d'une expropriation ou de la destruction d'un bien, l'indemnité que vous avez reçue pour le bien en question. Pour en savoir plus, consultez les bulletins d'interprétation IT-220, DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – PRODUITS DE DISPOSITION DE BIENS AMORTISSABLES, et le communiqué spécial qui s'y rapporte, ainsi que le IT-285, DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – GÉNÉRALITÉS.

Transaction avec lien de dépendance – Il s'agit d'une transaction où les deux parties qui traitent ensemble sont liées; ou une partie exerce un contrôle sur l'autre; ou une partie a un intérêt avantageux (financier) dans l'autre.

Transaction sans lien de dépendance – Il s'agit d'une transaction entre deux parties indépendantes. Chaque partie agit dans son propre intérêt.

Les parties qui sont dépendantes l'une de l'autre ne sont pas considérées comme ayant des transactions sans lien de dépendance. Elles comprennent notamment :

- les personnes qui sont unies par les liens du sang, du mariage (y compris les conjoints de fait) ou de l'adoption;
- une société et un actionnaire qui contrôle cette société.

Des parties indépendantes peuvent avoir des transactions avec lien de dépendance si l'une d'elles est sous l'influence ou le pouvoir de l'autre, si l'une agit de concert avec l'autre ou si elles ont des intérêts communs.

Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'interprétation IT-419, SENS DE L'EXPRESSION «SANS LIEN DE DÉPENDANCE».

Chapitre 1 – Renseignements généraux

Ce chapitre donne des renseignements généraux que vous devez connaître avant de remplir le formulaire T776, ÉTAT DES LOYERS DE BIENS IMMEUBLES.

Un revenu de location est un revenu que vous gagnez lorsque vous louez des biens que vous possédez ou dont vous avez l'usage, seul ou avec d'autres personnes. Il comprend le revenu que vous tirez de la location des biens suivants :

- une maison;
- un appartement;
- une chambre;
- un espace dans un immeuble à bureaux;
- d'autres biens meubles ou immeubles.

Un revenu de location peut provenir d'un bien ou d'une entreprise. Les revenus provenant d'activités de location sont habituellement des

revenus tirés de biens. Vous devez utiliser ce guide seulement si vous avez un revenu tiré de biens.

Gagnez-vous un revenu de location tiré de biens ou d'une entreprise?

Pour déterminer si vos revenus de location sont tirés de biens ou d'une entreprise, vous devez tenir compte du nombre et du genre de services que vous fournissez à vos locataires.

Dans la plupart des cas, vous gagnez un revenu tiré de biens si vous ne faites que louer des locaux et fournir des services essentiels. Ces services comprennent le chauffage, l'éclairage, le stationnement et les services d'une salle de lavage. Toutefois, si vous offrez des services supplémentaires tels que des services de nettoyage, de sécurité et de repas, il se peut que votre activité de location soit considérée comme une entreprise. Plus vous fournissez de services, plus votre activité de location peut être considérée comme une entreprise.

Pour en savoir plus sur la façon de déterminer si votre revenu de location est tiré de biens ou d'une entreprise, consultez le bulletin

d'interprétation IT-434, LOCATION DE BIENS IMMEUBLES PAR UN PARTICULIER, et le communiqué spécial qui s'y rapporte.

Remarque

Si votre activité de location est une entreprise, n'utilisez pas ce guide. Consultez plutôt le guide T4002, REVENUS D'ENTREPRISE OU DE PROFESSION LIBÉRALE.

Remboursement de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) pour immeubles d'habitation locatifs neufs

Le remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs est généralement à la disposition des propriétaires qui achètent ou construisent un immeuble d'habitation locatif neuf, rénovent en grande partie un immeuble d'habitation locatif, fait des ajouts à un immeuble d'habitation locatif à logements multiples, transforme un immeuble commerciale en un immeuble locatif, et loue le logement à long terme à un individu(s) comme leur **principal** lieu de résidence. Une remise peut également être disponible pour les personnes qui louent des terrains par voie de bail à des fins

résidentielles (y compris les emplacements dans un parc à roulettes résidentiel).

Pour obtenir plus de renseignements, consultez notre guide RC4231, REMBOURSEMENT DE LA TPS/TVH POUR IMMEUBLES D'HABITATION LOCATIFS NEUFS.

Si vous voulez demander un remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs, utilisez le formulaire GST524, DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LA TPS/TVH POUR IMMEUBLES D'HABITATION LOCATIFS NEUFS. Si vous demandez un remboursement pour logements multiples dans un immeuble d'habitation, tel qu'un appartement ou un triplex (sauf des unités de condominium ou un duplex), vous devez aussi remplir le formulaire GST525, SUPPLÉMENT À LA DEMANDE DE REMBOURSEMENT POUR IMMEUBLES D'HABITATION LOCATIFS NEUFS – LOGEMENTS MULTIPLES ET COOPÉRATIVE D'HABITATION.

Autres remboursements pourraient s'appliquer, veuillez consulter les formulaires suivant :

- RC7003-ON, Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario pour certains non-inscrits
- RC7003-BC, Remboursement transitoire de la taxe de vente provinciale (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique pour certains non-inscrits
- RC7002-ON, Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario – Immeubles d'appartements
- RC7002-BC, Remboursement transitoire de la taxe de vente provincial (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique – Immeubles d'appartements
- RC7001-ON, Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario – Logements en copropriété
- RC7001-BC, Remboursement transitoire de la taxe de vente provincial (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique – Logements en copropriété

- RC7000-ON, Remboursement transitoire de la taxe de vente au détail (TVD) pour habitations neuves de l'Ontario
- C7000-BC, Remboursement transitoire de la taxe de vente provincial (TVP) pour habitations neuves de la Colombie-Britannique.

Remboursement de la TPS/TVH à l'intention des associés

Pour déterminer si vous êtes un associé, lisez «Êtes-vous copropriétaire ou un associé d'une société de personnes?», à la page 34 [8].

Si vous êtes un particulier, associé d'une société de personnes, vous avez peut-être droit à un remboursement de la TPS/TVH que vous avez payée sur certaines dépenses. Le remboursement vise la TPS/TVH que vous avez payée sur les dépenses que vous avez déduites de votre part des revenus de la société de personnes dans votre déclaration de revenus. Toutefois, des règles spéciales s'appliquent si la société de personnes vous a versé des allocations pour ces dépenses. Pour en savoir plus, voir «Allocations», dans le

guide RC4091, REMBOURSEMENT DE LA TPS/TVH À L'INTENTION DES ASSOCIÉS.

En tant que particulier associé d'une société de personnes, vous pourriez avoir droit au remboursement de la TPS/TVH à l'intention des associés si les conditions suivantes sont remplies :

- la société de personnes est inscrite aux fins de la TPS/TVH;
- vous avez personnellement payé la TPS/TVH sur les dépenses suivantes :
 - les dépenses que vous n'avez pas engagées pour le compte de la société de personnes;
 - les dépenses que vous avez déduites de votre part des revenus de la société de personnes dans votre déclaration de revenus.

Le remboursement est calculé en fonction du montant de la TPS/TVH que vous avez payé sur les dépenses que vous avez déduites de votre part du revenu de la société de personnes dans votre déclaration de revenus. Les dépenses d'automobile, de repas et de représentation sont quelques exemples de frais auxquels s'applique la TPS/TVH.

Ce remboursement pourrait également s'appliquer à la TPS/TVH que vous avez payée sur des véhicules à moteur, des instruments de musique et des aéronefs pour lesquels vous avez demandé la DPA aux fins de l'impôt sur le revenu.

La partie admissible de la DPA est la partie que vous avez déduite dans votre déclaration de revenus pour l'exercice qui rapporte spécifiquement au véhicule à moteur, à l'instrument de musique ou à l'aéronef sur lequel vous avez payé la TPS/TVH et qui donne droit au remboursement, dans la mesure où la société de personnes utilise ce bien pour effectuer des fournitures taxables.

Si vous déduisez une DPA pour plus d'un bien de la même catégorie, vous devez séparer la partie de la DPA qui se rapporte au bien pour lequel vous pouvez demander un remboursement de la DPA pour les autres biens. Si une partie du remboursement est liée à la DPA d'un véhicule à moteur, d'un instrument de musique ou d'un aéronef, vous devez soustraire le montant de ce remboursement de la **fraction non amortie du coût en capital (FNACC)** du bien. Pour en savoir plus, lisez «Définitions», à la page 13 [5].

Remplissez le formulaire GST370, DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LA TPS/TVH À L'INTENTION DES SALARIÉS ET DES ASSOCIÉS, pour demander le remboursement de la TPS/TVH. Si vous recevez ce remboursement, vous devez inclure ce montant dans votre revenu de l'année d'imposition où vous le recevez.

Par exemple, si vous recevez un remboursement en 2011 pour l'année d'imposition 2010, vous devez inclure le montant du remboursement dans votre revenu de 2011.

- Déclarez le montant du remboursement de la TPS/TVH à l'intention des associés relié aux dépenses admissibles autres que la DPA, dans l'année où vous le recevez, à la ligne 9974 dans la section «Dépenses», à la page 10 [1] de votre formulaire 2011, le T776, ÉTATS DES LOYERS DE BIENS IMMEUBLES.
- Dans la section A à la page 11 [2] du formulaire T776, soustrayez de la FNACC au début de 2011 la partie du remboursement qui se rapporte à la partie admissible de la DPA.

Pour en savoir plus, consultez le guide RC4091, REMBOURSEMENT DE LA TPS/TVH À L'INTENTION DES ASSOCIÉS qui comprend le formulaire GST370.

Tenue de registres

Vous devez tenir des registres détaillés de toutes les sommes que vous gagnez et les dépenses que vous engagez. Afin de justifier ces dépenses, conservez les documents suivants :

- factures;
- reçus;
- contrats;
- autres documents justificatifs.

Ne fournissez pas ces registres et documents avec votre déclaration de revenus. Vous devez les conserver au cas où nous vous demanderions de les voir. Nous pourrions refuser de vous accorder la déduction de certaines dépenses si vous ne pouvez pas les justifier à l'aide de reçus ou d'autres documents.

Pour en savoir plus sur les dépenses, lisez «Dépenses», à la page 46 [11].

En règle générale, vous devez conserver vos livres comptables pendant au moins six ans après la fin de l'année d'imposition à laquelle ils se rapportent. Pour en savoir plus sur la tenue de registres, consultez le guide RC4409, CONSERVATION DE REGISTRES ou allez à www.arc.gc.ca/records.

Chapitre 2 – Calcul de votre revenu ou perte de location

Si vous gagnez des revenus en louant des biens immobiliers ou d'autres biens, vous devez nous fournir un état des revenus et dépenses.

Vous trouverez à la fin [au milieu] de ce guide deux exemplaires du formulaire T776, ÉTAT DES LOYERS DE BIENS IMMEUBLES, pour vous aider à calculer vos revenus et dépenses aux fins de l'impôt sur le revenu. Nous acceptons d'autres types d'états financiers, mais nous vous encourageons à utiliser le formulaire T776.

Le formulaire T776 vous permet d'inscrire vos revenus de loyers bruts, vos dépenses, ainsi que la déduction pour amortissement.

Remplissez les parties appropriées du formulaire pour calculer votre revenu ou perte de location.

Ce chapitre vous explique comment remplir le formulaire T776, ÉTAT DES LOYERS DE BIENS IMMEUBLES, jusqu'à la ligne 9946, «Votre revenu net (perte nette)». La page 11 [Le verso] du formulaire contient les tableaux pour calculer votre déduction pour amortissement, que nous expliquons au chapitre 3.

Remarque

Vous ne pouvez pas déduire de pertes de location si votre activité de location vise d'abord le partage des dépenses personnelles liées à l'immeuble et non l'obtention d'un bénéfice ou un espoir raisonnable de profit. Pour en savoir plus à ce sujet, lisez «Location d'un bien pour un montant inférieur à la juste valeur marchande», à la page 86 [18].

Formulaire T776, État des loyers de biens immeubles

Si vous êtes **propriétaire unique**, remplissez les sections et les lignes appropriées du formulaire T776.

Identification

Exercice

S'il s'agit de votre première année d'activité, inscrivez l'année, le jour et le mois où vous avez commencé à louer votre bien. Autrement, inscrivez le 1^{er} janvier de l'année courante. Comme la fin de l'exercice est le 31 décembre pour tous les biens de location, vous n'avez qu'à indiquer l'année courante après «au».

Êtes-vous copropriétaire ou un associé d'une société de personnes?

La plupart du temps, si vous détenez un bien de location en copropriété avec une ou plusieurs personnes, nous considérons que vous êtes copropriétaire. Par exemple, si vous détenez un bien de location avec votre époux ou conjoint de fait, vous êtes copropriétaire.

Dans certains cas, lorsque vous êtes copropriétaire, vous devez déterminer si vous êtes un associé d'une société de personnes. Une société de personnes est le rapport qui existe entre deux ou plusieurs personnes qui exploitent une entreprise en commun (avec ou sans

entente écrite) pour en tirer un bénéfice. S'il n'y a pas d'entreprise en commun, il n'y a pas de société de personnes. Autrement dit, la copropriété d'un bien locatif à titre de placement ne constitue pas en elle-même une société de personnes. Pour déterminer si vous êtes effectivement un associé, consultez les lois sur les sociétés de personnes de votre province ou territoire. Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'interprétation IT-90, QU'EST-CE QU'UNE SOCIÉTÉ?

À compter de l'année d'imposition 2011, une société de personnes qui exploite une entreprise au Canada ou une société de personnes canadienne, qui exerce des opérations ou qui a des placements au Canada ou à l'étranger est tenue de produire un formulaire T5013 pour chaque exercice de la société de personnes.

- Si, à la fin de l'exercice, la valeur absolue combinée des recettes et des dépenses de la société de personnes est supérieure à 2 millions de dollars ou si la société de personnes compte plus de 5 millions de dollars en actifs;

- Si, à un moment quelconque de l'exercice,
 - la société de personnes est multiple (elle compte parmi ses associés une autre société de personnes ou est elle même une associée d'une autre société de personnes);
 - la société de personnes compte parmi ses associés une société ou une fiducie;
 - la société de personnes a acquis les actions accréditatives d'une société exploitant une entreprise principale qui a engagé des frais de ressources canadiennes et a renoncé à ces frais en faveur de la société de personnes;
 - le ministre du Revenu national a demandé qu'une déclaration soit produite par écrit.

Si vous êtes un associé dans l'un de ces deux types de société, la société de personnes doit vous fournir deux exemplaires du feuillet T5013, ÉTAT DES REVENUS D'UNE SOCIÉTÉ DE PERSONNES, ou du feuillet T5013A, ÉTAT DES REVENUS D'UNE SOCIÉTÉ DE PERSONNES POUR LES ABRIS FISCAUX ET LES FRAIS DE RESSOURCES AYANT FAIT L'OBJET D'UNE RENONCIATION. Si vous n'avez pas reçu ce feuillet, communiquez

avec la personne responsable de la préparation des formulaires pour la société de personnes.

Pour en savoir plus au sujet de la déclaration, allez à **www.arc.gc.ca/societedepersonnes** ou consultez le guide T4068, GUIDE POUR LA DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS DES SOCIÉTÉS DE PERSONNES T5013.

Si vous êtes un associé d'une société de personnes et vous recevez un feuillet T5013 ou T5013A, vous n'avez pas à remplir le formulaire T776 au complet. Remplissez la partie «Identification», et assurez-vous d'y inscrire le numéro d'entreprise de la société de personnes de 9 chiffres, ainsi que le pourcentage de la quote-part que vous possédez de votre bien de location. Ensuite inscrivez le montant indiqué à la case 26 (case 23 s'il s'agit d'une société de personnes en commandite) du feuillet T5013 ou T5013A à la ligne e.

Il est possible que vous devrez rajuster votre quote-part du revenu net (perte nette) de la société de personnes inscrit à la ligne e si vous avez reçu un remboursement de la TPS/TVH à l'intention des associés (consultez la «Ligne 9974 – Remboursement de la TPS/TVH à l'intention des associés reçu dans l'année», à la page 84 [17]). C'est

aussi le cas si vous réclamez un montant de dépenses déductibles que vous n'avez pas déduit ailleurs sur le formulaire T776 (consultez la «Ligne 9943 – Autres dépenses de l'associé», à la page 85 [18]). Par la suite, inscrivez à la ligne 9946 votre revenu net (perte nette).

Si vous êtes un associé d'une société de personnes et que vous ne recevez pas de feuillet T5013 ou T5013A, ou encore si vous êtes copropriétaire, remplissez les parties appropriées du formulaire T776. Suivez les directives particulières données dans ce chapitre pour remplir les lignes 8299, 9369, 9936, 9943 et 9946. Remplissez aussi la partie «Renseignements sur les autres copropriétaires ou associés», du formulaire.

Numéro d'inscription de l'abri fiscal

Inscrivez votre numéro d'inscription d'abri fiscal, s'il y a lieu. Ce numéro est inscrit à la case 3 du feuillet T5013 ou T5013A.

Nous considérons généralement comme un abri fiscal un bien que vous avez acquis d'un vendeur ou d'un promoteur qui vous a informé que le bien pourrait donner droit à des crédits d'impôt fédéral, (ou à une combinaison de crédits d'impôt fédéral et de pertes ou d'autres

montants déductibles), égaux ou supérieurs au coût net pour l'acheteur dans les quatre années suivant l'acquisition du bien. Le total des crédits d'impôt fédéral et des pertes ou autres montants déductibles serait alors égal ou supérieur au coût de votre part dans le bien, après déduction des avantages prescrits.

Vous devez donc déduire du coût de votre part dans le bien les avantages visés par règlement que vous pourriez recevoir à titre d'acheteur ou que pourrait recevoir toute personne avec laquelle vous avez un lien de dépendance. Les avantages visés par règlement sont, entre autres, les crédits d'impôt provincial ou territorial, les remboursements garantis, les obligations conditionnelles, les dettes à recours limité et les droits d'échange ou de conversion.

Si vous avez acquis une part dans un abri fiscal, vous devez fournir le numéro d'inscription de l'abri fiscal et annexer tout feuillet de renseignements T5003, ÉTAT DES RENSEIGNEMENTS SUR UN ABRI FISCAL, et T5013A, ÉTAT DES REVENUS D'UNE SOCIÉTÉ DE PERSONNES POUR LES ABRIS FISCAUX ET FRAIS DE RESSOURCES AYANT FAIT L'OBJET D'UNE RENONCIATION, qui s'applique, ainsi que le formulaire T5004, DEMANDE DES PERTES ET DES DÉDUCTIONS RATTACHÉES À UN ABRI FISCAL, CRÉDIT

D'IMPÔT POUR DONS OU CRÉDIT D'IMPÔT POUR CONTRIBUTIONS POLITIQUES
à votre déclaration de revenus.

Remarque

L'attribution d'un numéro d'inscription d'abri fiscal n'est qu'une formalité administrative et ne confirme aucunement le droit de l'investisseur aux avantages fiscaux découlant de l'abri fiscal.

Si c'est la première année que vous demandez cette déduction, vous devez annexer à votre déclaration de revenus et de prestations le feuillet T5003. Si votre abri fiscal est une société de personnes, vous devez annexer à votre déclaration de revenus le feuillet T5013A.

Remplissez le formulaire T776 seulement si vous devez déclarer un revenu de location ou une perte de location.

Pour en savoir plus, allez à www.arc.gc.ca/abrisfiscaux.

Renseignements sur les autres copropriétaires ou associés

Remplissez cette partie si vous êtes copropriétaire ou associé dans une société de personne.

Revenus

Inscrivez l'adresse de la propriété et le nombre de logements loués.

Le loyer peut vous être payé de l'une des façons suivantes :

- en argent, par chèque, etc.;
- en nature (biens ou marchandises au lieu d'argent);
- en services.

Lorsque le locataire vous paie en argent, indiquez le total des loyers gagnés dans l'année à la ligne 8141, dans la colonne «Loyers bruts», sur le formulaire T776. S'il vous paie en nature ou en vous offrant des services, inscrivez la juste valeur marchande du paiement à la ligne 8230, «Autres revenus», sur le formulaire T776.

Exemple

Stéphane loue un appartement dans un immeuble. Comme Stéphane possède un chasse-neige, Michel, le propriétaire, lui propose de déneiger le stationnement de l'immeuble. En échange, Michel

diminuera le loyer mensuel de Stéphane d'une somme équivalente au coût du déneigement.

Sur le formulaire T776, Michel devra inclure dans son revenu de location la juste valeur marchande des services reçus à la ligne 8230, «Autres revenus», et le loyer qu'il demande à Stéphane dans la colonne «Loyers bruts», à la ligne 8141. Il pourra également déduire comme dépense la partie de la juste valeur marchande des services rendus par Stéphane qui se rapporte au revenu de location.

Calcul du revenu de location

Vous devez déclarer votre revenu de location selon l'année civile, c'est-à-dire du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Dans la plupart des cas, vous utilisez la **méthode de comptabilité d'exercice** pour calculer votre revenu de location. Selon cette méthode, vous devez :

- inclure les loyers dans le revenu de l'année où ils doivent vous être payés, que vous les ayez reçus ou non cette année-là;

- déduire les dépenses dans l'année où vous les avez faites, que vous les ayez payées ou non cette année-là.

Toutefois, si vous n'avez pratiquement pas de montant à recevoir ni de dépenses engagées et impayées à la fin de l'année, vous pouvez utiliser la **méthode de comptabilité de caisse**. Selon cette méthode, vous devez :

- inclure les loyers dans le revenu de l'année où vous les avez reçus;
- déduire vos dépenses dans l'année où vous les avez payées.

Vous pouvez utiliser cette méthode seulement si vous obtenez pratiquement le même résultat que si vous utilisiez la méthode de comptabilité d'exercice.

Dans les exemples offerts dans ce guide, nous calculons le revenu de location selon la méthode de comptabilité d'exercice.

Qui doit déclarer le revenu ou la perte de location?

Le propriétaire du bien de location doit déclarer le revenu ou la perte de location. Si vous êtes copropriétaire du bien, votre part du revenu

ou de la perte de location dépend de la partie du bien que vous possédez.

Vous devez déclarer le revenu de location de la même façon pour chaque année que vous possédez le bien de location. Vous ne pouvez pas changer le pourcentage du revenu ou de la perte que vous déclarez chaque année, sauf s'il y a un changement dans la partie du bien que vous possédez.

Remarque

Même si une autre personne se porte garante de votre prêt ou de votre hypothèque, vous seul, comme propriétaire du bien, pouvez déduire les frais d'intérêt dans le calcul du revenu ou de la perte de location. Pour en savoir plus, lisez «Ligne 8710 – Intérêts», à la page 63 [14].

Pour en savoir plus sur la façon de déclarer un revenu de location réparti entre les membres d'une famille, consultez les bulletins d'interprétation IT-510, TRANSFERTS ET PRÊTS DE BIENS FAITS APRÈS LE 22 MAI 1985 À UN MINEUR LIÉ, et IT-511, TRANSFERTS ET PRÊTS DE BIENS ENTRE CONJOINTS ET DANS CERTAINS AUTRES CAS.

Ligne 8230 – Autres revenus

Le revenu de location ne comprend pas seulement le loyer que vous recevez chaque mois. Il peut comprendre également les revenus provenant des sources suivantes.

Primes et autres montants se rapportant à un bail – Vous pourriez recevoir une somme dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- vous accordez ou prolongez un bail ou un sous-bail;
- vous autorisez une sous-location;
- vous annulez un bail ou un sous-bail.

Incluez la totalité ou une partie de cette somme comme «Autres revenus» à la ligne 8230 sur le formulaire T776.

Location d'un terrain agricole (métayage) – Lorsque vous louez un terrain agricole, vous pouvez recevoir le loyer en argent ou encore obtenir une partie de la récolte. Sur le formulaire T776, indiquez les paiements en argent dans la colonne «Loyers bruts», et la juste valeur marchande de la partie de la récolte que vous obtenez comme «Autres revenus», à la ligne 8230.

Ligne 8299 – Revenus de location bruts

Vos revenus de location bruts correspondent au total des «Loyers bruts» indiqués sur le formulaire T776. Inscrivez ce total à la ligne 160 de votre déclaration de revenus. Si vous êtes le copropriétaire de biens de location ou un associé d'une société de personnes et que vous ne recevez pas de feuillet T5013 ou T5013A, indiquez le **total** des revenus bruts de location à la ligne 160. Ne répartissez pas le revenu brut selon votre part des biens.

Dépenses

Généralement, vous pouvez déduire toutes les dépenses raisonnables que vous faites pour gagner un revenu de location. Les dépenses de location sont regroupées en deux catégories, soit :

- les dépenses courantes;
- les dépenses en capital.

Les dépenses courantes sont des dépenses que vous devez faire régulièrement et qui procurent un avantage à court terme. C'est le cas des réparations que vous faites pour garder votre bien de location

dans l'état où il était quand vous l'avez acheté. Vous pouvez déduire ces dépenses de vos revenus de location bruts dans l'année où vous les avez faites.

Les dépenses en capital, quant à elles, apportent des avantages qui durent plusieurs années. Elles comprennent, entre autres, les dépenses que vous faites pour acheter un bien ou encore pour l'améliorer. Généralement, vous ne pouvez pas déduire la totalité de ces dépenses dans l'année où vous les avez faites. Il vous est cependant permis de déduire ces dépenses sur une période de plusieurs années au moyen de la déduction pour amortissement (DPA). Pour en savoir plus sur la DPA, consultez le chapitre 3.

Les dépenses suivantes sont des exemples de dépenses en capital :

- le prix d'achat d'un bien de location;
- les frais juridiques et les autres frais liés à l'achat du bien;
- le coût du mobilier et du matériel que vous louez avec le bien.

Dépenses courantes ou en capital

Les rénovations et les dépenses importantes que vous faites en vue de prolonger la durée d'utilisation de votre bien ou de l'améliorer au-delà de son état initial sont habituellement des dépenses en capital. Cependant, l'augmentation de la valeur marchande du bien une fois que vous avez fait la dépense n'est pas un des facteurs importants à considérer pour déterminer si une dépense est une dépense courante ou une dépense en capital. Vous devez plutôt répondre aux questions indiquées dans le tableau suivant :

Critères

La dépense procure-t-elle un avantage durable?

Dépenses en capital (Lisez «Dépenses en capital – Cas particuliers», à la page 53 [12])

Une dépense en capital procure généralement un avantage de longue durée. Par exemple, vous faites une dépense en capital si vous remplacez le revêtement de bois sur un immeuble par un revêtement de vinyle.

Dépenses courantes

Une dépense courante est habituellement à refaire après une période plus ou moins courte. Par exemple, les frais que vous engagez pour faire repeindre le revêtement de bois d'un immeuble.

Critères

La dépense vise-t-elle l'entretien ou l'amélioration de votre bien?

Dépenses en capital (Lisez «Dépenses en capital – Cas particuliers», à la page 53 [12])

Une dépense qui améliore un bien au-delà de son état initial est probablement une dépense en capital. Si vous remplacez des marches de bois par des marches de ciment, vous faites une dépense en capital.

Dépenses courantes

Une dépense que vous faites en vue de remettre un bien dans son état initial est normalement une dépense courante. Par exemple, les dépenses que vous faites pour renforcer des marches de bois sont des dépenses courantes.

Critères

La dépense s'applique-t-elle à une partie d'un bien ou à un bien distinct?

Dépenses en capital (Lisez «Dépenses en capital – Cas particuliers», à la page 53 [12])

Si le bien remplacé est en soi un bien distinct, il s'agira d'une dépense en capital. Par exemple, l'achat d'un réfrigérateur que vous utilisez dans vos activités de location est une dépense en capital, puisque le réfrigérateur est un bien distinct qui ne fait pas partie de l'immeuble.

Dépenses courantes

Une dépense faite pour réparer un bien en remplaçant une de ses parties est habituellement considérée comme une dépense courante. Par exemple, l'installation électrique d'un immeuble est considérée comme faisant partie de l'immeuble. Les dépenses faites pour la remplacer sont habituellement considérées comme des dépenses courantes, si elles n'améliorent pas le bien au-delà de son état original.

Critères

Quelle est la valeur de la dépense? (Répondez à cette question seulement si les autres questions ne vous permettent pas de déterminer le genre de dépense.)

Dépenses en capital (Lisez «Dépenses en capital – Cas particuliers», à la page 53 [12])

Comparez le montant de la dépense à la valeur du bien visé. Généralement, s'il est considérable par rapport à la valeur du bien, il s'agit d'une dépense en capital.

Dépenses courantes

Cette question n'est pas nécessairement un facteur déterminant. Si vous dépensez d'un seul coup une somme importante pour des travaux d'entretien et de réparation que vous n'avez pas faits lorsqu'ils étaient nécessaires, vous devez déduire ces dépenses d'entretien à titre de dépenses courantes.

Vous vous demandiez . . .

- Q.** Mon frère et moi sommes propriétaires d'un vieil immeuble à appartements que nous louons depuis plusieurs années. Durant l'année d'imposition courante, nous avons fait réparer le toit et les murs extérieurs. Sur le toit, nous avons fait poser du goudron et de nouveaux bardeaux à plusieurs endroits où il y avait des fuites. Les murs extérieurs ont été refaits avec les briques qui avaient servi à la construction de l'immeuble. Pouvons-nous déduire ces dépenses dans le calcul de notre revenu de location pour l'année?
- R.** Oui. Les réparations ont simplement rétabli l'état initial de l'immeuble. Ce sont donc des dépenses courantes et non des dépenses en capital.

Pour en savoir plus sur la différence entre une dépense courante et une dépense en capital, lisez le paragraphe 4 du bulletin d'interprétation IT-128, DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – BIENS AMORTISSABLES.

Dépenses en capital – Cas particuliers

Modifications pour adapter un immeuble locatif aux besoins des personnes handicapées

Vous pouvez rénover un bien de location existant pour produire un revenu, pour l'adapter aux besoins des personnes handicapées. Vous pouvez déduire les sommes payées dans l'année pour les modifications admissibles que vous avez faites plutôt que de les ajouter au coût en capital de l'immeuble. Les modifications admissibles sont les suivantes :

- l'installation de portes électriques activées manuellement;
- l'installation de rampes intérieures et extérieures;
- les modifications à une salle de bain, à un ascenseur ou à une porte pour en faciliter l'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

Vous pouvez aussi déduire les dépenses que vous avez payées pour l'installation ou l'acquisition du matériel et des dispositifs suivants répondant aux besoins des personnes handicapées :

- des indicateurs de position de la cage de l'ascenseur, comme des panneaux en braille et des indicateurs auditifs;
- des indicateurs visuels d'alarme en cas d'incendie;
- des dispositifs d'écoute ou téléphoniques pour les personnes ayant une déficience auditive;
- des logiciels et du matériel informatique spécialement conçus pour les personnes handicapées.

Achat d'un vieil immeuble

Lorsque vous achetez un vieil immeuble que vous devez réparer ou rénover avant de pouvoir le louer, le coût de ces travaux est une dépense en capital, même si, dans d'autres circonstances, ce coût serait considéré comme une dépense courante.

Vente d'un bien

Les réparations que vous faites pour la vente d'un bien, ou comme condition de cette vente, sont des dépenses en capital. Toutefois, il s'agit de dépenses courantes si les réparations devaient être faites de

toute façon et si vous avez décidé de vendre le bien pendant ou après les réparations.

Coûts relatifs à la période de construction, de rénovation ou de modification

Certaines dépenses relatives à la période de construction, de rénovation ou de modification d'un immeuble que vous faites pour rendre celui-ci louable sont appelées des **coûts accessoires**. Les coûts accessoires comprennent, entre autres :

- les frais d'intérêt;
- les frais juridiques;
- les frais comptables;
- les impôts fonciers.

Les coûts accessoires relatifs à la période de construction, de rénovation ou de modification d'un immeuble doivent être liés à l'immeuble et à la propriété du terrain sous-jacent, et ce, pour cette période. Le terrain de l'immeuble doit être :

- sous-jacent à l'immeuble;
- contigu au terrain sous-jacent à l'immeuble et utilisé (ou destiné à être utilisé) comme un stationnement, une voie d'accès, une cour, un jardin ou avoir tout autre usage similaire. Il doit également être nécessaire à l'utilisation présente ou projetée de l'immeuble.

Les coûts accessoires pour le terrain de l'immeuble relatifs à la période de construction, de rénovation ou de modification ne sont pas déductibles, mais ils peuvent être ajoutés au coût de l'immeuble. Cependant, les coûts accessoires relatifs à un immeuble peuvent être déduits comme dépenses courantes ou ajoutés au coût de l'immeuble, selon votre situation.

Les coûts accessoires relatifs à un immeuble peuvent être déduits comme dépenses courantes si les deux conditions suivantes sont remplies :

- les dépenses se rapportent à la période de construction, de rénovation ou de modification de l'immeuble;
- les dépenses se rapportent seulement à la construction, à la rénovation ou à la modification de l'immeuble.

La période de construction, de rénovation ou de modification est considérée comme étant terminée à la première des deux dates suivantes :

- la date de la fin des travaux;
- la date à laquelle 90 % ou plus de l'immeuble est loué.

Si toutes ces conditions sont remplies, le montant que vous pouvez déduire comme coûts accessoires relatifs à l'immeuble est limité au montant du revenu de location que vous déclarez pour cet immeuble.

Les coûts accessoires qui ne satisfont pas aux conditions mentionnées à la page 56 [ci-dessus] ne sont pas déductibles à titre de dépenses courantes. Ils doivent être ajoutés au coût en capital de l'immeuble et **non** à celui du terrain.

Remarque

La déduction pour amortissement (DPA), les coûts liés à l'aménagement paysager et les coûts liés à la modification pour adapter un immeuble aux besoins des personnes handicapées ne constituent pas des coûts accessoires et ne sont pas assujettis aux règles connexes. Pour en savoir plus sur la DPA, lisez le chapitre 3.

Pour en savoir plus sur les coûts liés à l'aménagement paysager, lisez «Coûts de l'aménagement paysager», à la page 74 [16]. Pour en savoir plus, lisez «Modifications pour adapter un immeuble locatif aux besoins des personnes handicapées», à la page 53 [12].

Partie personnelle

Lorsque vous louez une partie de l'immeuble dans lequel vous habitez, vous pouvez déduire seulement les dépenses qui se rapportent à l'espace loué. Répartissez les dépenses que vous avez faites pour l'ensemble de l'immeuble entre les dépenses pour la partie louée et les dépenses pour l'utilisation personnelle de l'immeuble. Vous pouvez utiliser la superficie louée ou le nombre de pièces louées dans l'immeuble pour répartir vos dépenses, pourvu que la répartition soit raisonnable.

Par exemple, lorsque vous louez quatre pièces dans votre maison de dix pièces, vous pouvez déduire le **total** des montants suivants :

- 100 % des dépenses qui se rapportent entièrement aux pièces louées, comme les réparations et l'entretien de ces pièces;

- 40 % (quatre pièces sur dix) des dépenses qui se rapportent à l'ensemble de l'immeuble, comme les impôts et les assurances.

Si vous avez des pensionnaires ou des colocataires, vous pouvez déduire toutes les dépenses qui se rapportent entièrement aux pièces louées de votre maison. De plus, vous pouvez déduire une partie des dépenses qui se rapportent aux pièces non louées que vous, et vos pensionnaires ou colocataires, utilisez en commun. Le calcul des dépenses peut être basé sur le droit d'accès aux pièces ou le nombre de personnes qui les partagent. Les dépenses peuvent aussi être établies à partir du pourcentage de temps que les pensionnaires ou colocataires passent dans les pièces non louées de la maison (par exemple, la cuisine et la salle de séjour).

Inscrivez le plein montant de chaque dépense que vous avez faite pour votre bien de location sur le formulaire T776, dans la colonne «Dépenses totales». Inscrivez dans la colonne «Partie personnelle» le montant de chaque dépense qui se rapporte à votre utilisation personnelle de l'immeuble. Inscrivez les totaux de chaque colonne aux lignes appropriées pour obtenir le total des dépenses déductibles. Vous pouvez ensuite déduire les dépenses déductibles de vos revenus de location bruts (ligne 8299). Si vous êtes

copropriétaire ou un associé d'une société de personnes, vous devez indiquer la partie personnelle des dépenses pour tous les copropriétaires ou les associés.

Vous **ne pouvez pas** déduire ces dépenses si vous louez le bien sans avoir un espoir raisonnable de profit.

Pour en savoir plus sur la location d'une partie de votre résidence personnelle, lisez «Conversion d'une partie de votre résidence principale en bien de location», à la page 162 [32].

Exemple

Fernand a une maison de 12 pièces. Il loue 3 pièces au troisième étage. Il ne sait pas comment répartir les dépenses qu'il a faites pour la maison. Ses dépenses comprennent les impôts fonciers, l'électricité, l'assurance et le coût des annonces qu'il a fait paraître dans le journal local pour trouver de nouveaux locataires.

Fernand peut déduire la partie des dépenses qui se rapporte à la partie de la maison qu'il a louée durant l'année d'imposition courante. Comme il a loué 3 des 12 pièces, il peut déduire de son revenu de location 25 % des impôts fonciers, des frais d'électricité

et des primes d'assurance qu'il a payés pour toute la maison. Fernand peut également déduire le plein montant des annonces, puisque cette dépense se rapporte uniquement à la partie louée de sa maison.

Lorsque Fernand remplit son formulaire T776, il inscrit le montant total de chacune de ces dépenses dans la colonne «Dépenses totales». Il inscrit ensuite sa partie personnelle des dépenses, c'est-à-dire 75 % des impôts fonciers, des frais d'électricité et des primes d'assurance dans la colonne «Partie personnelle». Fernand n'a toutefois pas à inscrire de montant dans cette colonne pour les annonces. Il peut aussi demander une déduction pour l'amortissement (DPA) pour la partie louée de sa maison, si cette déduction ne contribue pas à créer ni à augmenter une perte de location, et qu'il ne désigne pas l'immeuble comme étant sa résidence principale.

Dépenses que vous pouvez déduire

Dépenses payées d'avance

On entend par «dépenses payées d'avance» les dépenses que vous avez déjà payées et pour lesquelles vous recevrez des services plus tard. Vous ne pouvez déduire que la partie de ces dépenses qui se rapporte à l'année d'imposition courante.

Exemple

Jean a payé 2 100 \$ en prime d'assurance pour son bien de location. L'assurance est valide pour l'année d'imposition courante et les deux années suivantes. Jean peut seulement déduire la partie de la prime d'assurance qui se rapporte à l'année d'imposition courante pour établir son revenu de location net (ou sa perte nette).

Par conséquent, il peut déduire 700 \$ dans l'année d'imposition courante et il pourra déduire 700 \$ dans chacune des deux années suivantes.

Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'interprétation IT-417, DÉPENSES PAYÉES D'AVANCE ET FRAIS REPORTÉS.

Ligne 8521 – Publicité

Généralement vous pouvez déduire les dépenses que vous avez faites pour annoncer que vous avez un espace à louer.

Ligne 8690 – Assurances

Vous pouvez déduire les primes payées dans l'année courante pour assurer votre bien de location. Toutefois, lorsque votre police prévoit une assurance pour plus d'une année, ne déduisez que la partie des primes qui vise l'année courante. Déduisez le reste des primes dans la ou les années auxquelles elles se rapportent.

Ligne 8710 – Intérêts

Vous pouvez déduire les intérêts sur l'argent que vous avez emprunté pour acheter ou améliorer un bien de location. Si vous avez des intérêts liés à la période de construction, rénovation ou modification, lisez les renseignements concernant les coûts accessoires à la page 55 [12].

Vous pouvez aussi déduire les intérêts versés aux locataires sur les dépôts de loyers. Si vous déduisez des intérêts à titre de dépenses de

location sur le formulaire T776, ne les incluez pas comme frais financiers sur l'annexe 4, ÉTAT DES REVENUS DE PLACEMENTS.

Vous pouvez déduire les frais payés pour réduire le taux d'intérêt sur le solde d'une créance ou d'un prêt hypothécaire. Vous pouvez également déduire les pénalités ou surcharges que vous impose un établissement financier lors du remboursement anticipé de la créance ou du prêt hypothécaire. Dans les deux cas, vous devez répartir le montant payé sur la période restante du prêt ou de la créance.

Si, par exemple, l'échéance de votre hypothèque est de cinq ans et que vous payez des frais dans la troisième année afin de diminuer votre taux d'intérêt, vous devez traiter ces frais comme des dépenses payées d'avance que vous pouvez déduire jusqu'à la fin de l'échéance de l'hypothèque.

Vous pouvez déduire certains frais d'emprunt pour obtenir un prêt hypothécaire ou autre en vue d'acheter ou d'améliorer votre bien de location. Si vous avez des frais d'emprunt liés à la période de construction, rénovation ou modification, lisez premièrement les renseignements concernant les coûts accessoires à la page 55 [12].

Les frais d'emprunt comprennent :

- les frais liés à la demande, à l'évaluation, au traitement et à l'assurance d'une hypothèque
- les frais de garantie hypothécaire
- les frais de courtage hypothécaire et les honoraires de démarcheur
- les frais juridiques liés au financement d'une hypothèque

Vous pouvez déduire ces frais sur une période de cinq ans, c'est-à-dire déduire 20 % dans l'année d'imposition courante et 20 % dans chacune des quatre années suivantes. Si vous remboursez le prêt avant la fin de ces cinq années, vous pouvez déduire tout solde non encore déduit dans l'année du remboursement. La répartition de la déduction des frais d'emprunt n'est pas reliée à la durée du prêt hypothécaire.

Vous pouvez peut-être déduire en entier certains frais d'emprunt dans l'année où vous les engagez s'ils se rapportent uniquement à cette année. Ces frais comprennent les frais d'ouverture de crédit, les frais de garantie, les frais de service et autres frais semblables.

Vous pouvez choisir de traiter comme des dépenses en capital les frais d'emprunt pour acquérir un bien amortissable et les intérêts sur l'argent emprunté.

Vous pouvez refinancer votre bien de location pour obtenir des fonds pour une autre raison que pour acheter votre bien de location ou pour y faire des améliorations. Si vous utilisez ces fonds pour une entreprise ou à des fins d'investissement, vous pouvez peut-être déduire les frais d'intérêt dans l'annexe 4. Consultez la ligne 221 du GUIDE GÉNÉRAL D'IMPÔT ET DE PRESTATIONS ou le chapitre «Dépenses», du guide T4002, REVENUS D'ENTREPRISE OU DE PROFESSION LIBÉRALE. Toutefois, si vous utilisez les fonds à des fins personnelles, vous ne pouvez pas déduire les frais d'intérêt.

Vous vous demandiez . . .

Q. Je suis propriétaire d'une maison jumelée que je loue. Cette année, j'ai financé à nouveau cette propriété, augmentant le montant de ma dette hypothécaire. J'ai utilisé cet argent pour payer une partie de ma résidence personnelle. Puis-je déduire de mon revenu de location le montant des intérêts hypothécaires supplémentaires?

R. Non, car l'argent que vous avez reçu lors du refinancement de votre bien de location a été utilisé à des fins personnelles. Par conséquent, vous **ne pouvez pas** déduire des intérêts supplémentaires dans le calcul de votre revenu de location net ou de votre perte de location nette.

Ligne 8810 – Frais de bureau

Vous pouvez déduire le coût des articles de papeterie que vous avez utilisés dans votre activité de location. Ces articles comprennent les crayons, les trombones, le papier, les stylos et les timbres.

Ligne 8860 – Frais comptables, juridiques et autres honoraires professionnels

Vous pouvez déduire le coût des services juridiques obtenus afin de préparer un acte de bail ou de percevoir des loyers impayés. Cependant, vous ne pouvez pas déduire de votre revenu de location brut les frais juridiques liés à l'achat de votre bien de location. Répartissez plutôt les frais entre le terrain et l'immeuble et ajoutez-les à leur coût respectif. Par exemple, vous achetez un bien de location au coût de 200 000 \$ (50 000 \$ pour le terrain et

150 000 \$ pour l'immeuble) et vous devez payer 10 000 \$ en frais juridiques. Vous devrez répartir proportionnellement les frais juridiques entre le terrain et l'immeuble. Cela représente une dépense de 2 500 \$ à ajouter au coût du terrain (pour un total de 52 500 \$), et un autre de 7 500 \$ au coût de l'immeuble (pour un total de 157 500 \$). Pour en savoir plus, lisez «Terrain», à la page 115 [23].

Remarque

Si vous vendez votre bien de location, vous devez déduire les frais juridiques connexes du prix de vente lorsque vous calculez le gain ou la perte en capital. La déduction de frais juridiques s'applique aussi au calcul de la récupération de la déduction pour amortissement (DPA) ou de la perte finale.

Vous pouvez aussi déduire les dépenses que vous faites pour la tenue de vos livres de même que les frais pour la préparation et la vérification des états financiers. Vous pouvez peut-être déduire les honoraires et les frais engagés pour obtenir des conseils et de l'aide en vue d'établir et de produire votre déclaration de revenus et toute déclaration de renseignements qui s'y rapporte. Vous pouvez déduire ces frais si vos activités de location exigent que vous recouriez à de tels services.

Ligne 8871 – Frais de gestion et d'administration

Vous pouvez déduire les sommes payées à une personne ou à une entreprise pour gérer votre propriété. Vous pouvez aussi déduire les sommes payées ou à payer à des agents chargés de percevoir des loyers ou de trouver de nouveaux locataires.

Si vous avez payé des commissions à un agent immobilier pour vendre votre bien de location, vous pouvez les inscrire comme «Dépenses effectuées» à l'annexe 3, GAINS (OU PERTES) EN CAPITAL, lorsque vous déclarez la vente de votre bien.

Ligne 8960 – Entretien et réparation

Vous pouvez déduire les coûts de la main-d'oeuvre et des matériaux pour les travaux d'entretien et de réparation. Cependant, vous **ne pouvez pas** déduire la valeur de votre travail lorsque vous faites les réparations vous-même.

Ligne 9060 – Salaires, traitements et avantages

Vous pouvez déduire les sommes payées ou à payer aux concierges, aux préposés à l'entretien et aux autres employés chargés de

l'exploitation ou de la surveillance de votre bien de location. Vous **ne pouvez pas** déduire la valeur attribuée aux services que vous accomplissez vous-même.

En tant qu'employeur, vous pouvez déduire la part de l'employeur des cotisations au Régime de pensions du Canada ou au Régime de rentes du Québec, de même que les cotisations à l'assurance-emploi que vous avez payées, ainsi que les cotisations à un régime public de sécurité au travail.

Vous pouvez aussi déduire les primes que vous avez payées pour vos employés à un régime d'assurance en cas de maladie, d'accident ou d'invalidité, ou à un régime d'assurance de sécurité de revenu.

Pour en savoir plus sur les salaires, consultez le T4001, GUIDE DE L'EMPLOYEUR – LES RETENUES SUR LA PAIE ET LES VERSEMENTS.

Ligne 9180 – Impôts fonciers

Vous pouvez déduire les impôts fonciers qui sont établis par une province, un territoire ou une municipalité canadienne, et qui se rapportent à votre bien de location pour la période où celui-ci est prêt

à être mis en service. Pour en savoir plus, lisez «Terrain vacant», à la page 77 [16], et «Coûts relatifs à la période de construction, de rénovation ou de modification», à la page 55 [12].

Ligne 9200 – Frais de voyage

Vous pouvez déduire les frais de voyage que vous avez engagés pour percevoir les loyers, superviser les travaux de réparation et administrer les biens, si vous remplissez toutes les conditions énumérées à la section «Ligne 9281 – Dépenses relatives aux véhicules à moteur», à la page 72 [15]. Les frais de voyage comprennent les dépenses pour vous rendre à votre bien de location mais n'incluent pas les frais de repas et d'hébergement que nous considérons comme étant des dépenses personnelles.

Ligne 9220 – Services publics

Vous pouvez déduire le coût de services publics tels que l'électricité, le chauffage, l'eau et la câblodistribution lorsque votre entente de location précise que vous devez offrir ces services à vos locataires.

Ligne 9281 – Dépenses relatives aux véhicules à moteur

Vous pouvez déduire des frais de véhicule à moteur si vous les avez engagés dans les circonstances suivantes :

- **Vous possédez un seul bien de location :**

Vous pouvez déduire un montant raisonnable pour des frais de véhicule à moteur si vous remplissez **toutes** les conditions suivantes :

- vous tirez un revenu d'un seul bien de location situé dans la région où vous habitez;
- vous faites vous-même tous les travaux ou une partie des travaux de réparation ou d'entretien de votre bien de location;
- vous avez fait des dépenses de véhicule à moteur pour transporter des outils et des matériaux jusqu'au bien de location.

Vous **ne pouvez pas** déduire les frais de véhicule à moteur que vous engagez pour percevoir les loyers. Ces frais sont considérés comme étant des dépenses personnelles.

- **Vous possédez deux biens de location ou plus :**

En plus des dépenses mentionnées ci-dessus, vous pouvez déduire des frais raisonnables à l'égard d'un véhicule à moteur utilisé aux fins suivantes :

- percevoir les loyers;
- superviser les travaux de réparation;
- administrer les biens.

Cette déduction est permise peu importe si vos biens locatifs sont situés dans la région où vous habitez ou dans une autre région. Toutefois, les biens locatifs doivent être situés dans au moins deux endroits différents de celui où se trouve votre résidence principale. Les frais de véhicule à moteur que nous considérons raisonnables sont déterminés à partir d'une évaluation de votre situation.

Pour en savoir plus sur la façon de calculer les frais de véhicule à moteur, consultez le guide T4002, REVENUS D'ENTREPRISE OU DE PROFESSION LIBÉRALE.

Ligne 9270 – Autres dépenses

Inscrivez sur cette ligne le total de toutes les autres dépenses que vous avez engagées pour gagner votre revenu de location et qui ne sont pas inscrites ailleurs sur le formulaire T776. Vous trouverez ci-après des exemples de ces autres dépenses.

Coûts de l'aménagement paysager

Vous pouvez déduire le coût de l'aménagement du terrain qui entoure votre bien de location seulement dans l'année où vous l'avez payé, et ce, même si vous utilisez la comptabilité d'exercice pour calculer votre revenu de location.

Paiements pour l'annulation d'un bail

Vous pouvez déduire les sommes payées ou à payer à des locataires pour obtenir l'annulation de leur bail. Calculez le montant que vous pouvez déduire comme suit :

Si vous avez fait le paiement pour l'annulation dans l'année :

$$\text{Paiement d'annulation} \times \frac{\text{Nombre de jours non écoulés dans l'année lorsque le paiement est fait}}{\text{Nombre de jours non écoulés du bail}}$$

Si vous avez fait le paiement pour l'annulation dans une année précédente :

$$\text{Paiement d'annulation} \times \frac{\text{Nombre de jours non écoulés du bail dans l'année}}{\text{Nombre de jours non écoulés du bail}}$$

Pour ce calcul, la durée du bail (y compris les renouvellements) ne doit pas dépasser 40 ans.

Exemple

Raghib, le propriétaire, a payé 1 000 \$ à son locataire le 18 août de l'année d'imposition courante pour annuler un bail. Le bail devait se terminer le 31 décembre de l'année suivante. Au moment où il a fait le paiement, il restait 135 jours à l'année courante et 500 jours au bail.

Pour l'année d'imposition courante, Raghib peut déduire 270 \$ calculé comme suit :

$$1\ 000\ \$ \quad \times \quad \frac{135}{500} \quad = \quad 270\ \$$$

Pour l'année suivante, Raghib peut déduire 730 \$ calculé comme suit :

$$1\ 000\ \$ \quad \times \quad \frac{365}{500} \quad = \quad 730\ \$$$

Si vous vendez votre bien de location, le traitement fiscal du paiement variera selon votre situation. Pour en savoir plus, consultez le bulletin

d'interprétation IT-359, PRIMES ET AUTRES MONTANTS AFFÉRENTS À UN BAIL.

Frais de copropriété (condominiums)

Lorsque vous louez une unité en copropriété, vous pouvez déduire toutes les dépenses que vous pourriez habituellement déduire d'un revenu de location. Vous pouvez aussi déduire votre part des frais pour les réparations, la conservation et l'entretien ainsi que pour les autres dépenses courantes des parties communes. Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'interprétation IT-304, IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ.

Terrain vacant

Si vous louez un terrain vacant, vous pouvez déduire certains frais de location. Il existe toutefois une limite à la déduction que vous pouvez demander pour les montants suivants :

- les frais d'intérêt accumulés sur l'argent que vous avez emprunté pour acquérir le terrain ou sur une somme que vous devez payer pour le terrain;

- les impôts fonciers qui sont établis par une province, un territoire ou une municipalité canadienne et qui se rapportent au terrain, y compris les taxes scolaires et les taxes pour les améliorations locales.

Le montant que vous pouvez déduire pour ces deux types de dépenses se limite au montant du revenu de location qui vous reste une fois que vous avez déduit toutes les autres dépenses. Vous ne pouvez pas créer ou augmenter une perte de location, ni réduire vos autres revenus, en déduisant vos frais d'intérêt ou vos impôts fonciers. Toutefois, vous pouvez ajouter au coût du terrain la partie de ces dépenses que vous ne pouvez pas déduire. Vous pourrez ainsi diminuer votre gain en capital ou augmenter votre perte en capital lorsque vous vendrez le terrain.

Vous ne pouvez pas déduire l'intérêt hypothécaire et les impôts fonciers si vous ne tirez aucun revenu de ce terrain. Vous ne pouvez pas non plus ajouter ces dépenses au prix de base rajusté du terrain. L'impôt sur le revenu, l'impôt sur les bénéfices et la taxe de transfert de propriété que vous payez pour le terrain vacant ne sont pas déductibles.

Pour en savoir plus, consultez les bulletins d'interprétation IT-153, PROMOTEURS FONCIERS – COÛTS DE LOTISSEMENT ET DE MISE EN VALEUR DE FONDS DE TERRE ET FRAIS FINANCIERS CONNEXES, et IT-456, BIENS EN IMMOBILISATION – CERTAINS RAJUSTEMENTS DU PRIX DE BASE, et le communiqué spécial qui s'y rapporte.

Vous vous demandiez . . .

- Q.** En 1995, j'ai acheté un terrain vacant à titre d'investissement. Durant l'année d'imposition courante, j'ai loué ce terrain à un agriculteur qui l'utilise comme pâturage. Puis-je déduire de mon revenu de location l'intérêt hypothécaire et les impôts fonciers que j'ai payés pour ce terrain?
- R.** Oui. Après avoir déduit les autres dépenses auxquelles vous avez droit, vous pourrez déduire le montant d'impôts fonciers et d'intérêt hypothécaire de l'année dont vous avez besoin pour réduire votre revenu de location à zéro. S'il vous reste un solde d'impôts fonciers et d'intérêt hypothécaire une fois que vous aurez réduit votre revenu de location à zéro, vous pourrez ajouter la partie non déductible de ces dépenses au prix de base rajusté du terrain.

Dépenses que vous ne pouvez pas déduire

Taxe de transfert d'une propriété

Vous ne pouvez pas déduire la taxe de transfert que vous payez lors de l'achat de votre bien. Vous devez ajouter ce montant au coût du bien.

Paiements hypothécaires

Vous ne pouvez pas déduire la partie des paiements qui se rapporte au remboursement du capital de votre hypothèque ou d'un autre prêt consenti sur votre bien de location. Pour en savoir plus au sujet des intérêts hypothécaires, lisez «Ligne 8710 – Intérêts», à la page 63 [14].

Pénalités

Vous ne pouvez pas déduire une pénalité qui vous a été imposée et qui est indiquée sur votre avis de cotisation ou de nouvelle cotisation.

Valeur de votre travail

Vous ne pouvez pas déduire la valeur de votre travail ni de vos services.

Ligne 9949 – Partie personnelle des dépenses

Inscrivez le total des montants qui figurent dans la colonne «Partie personnelle». Pour en savoir plus, lisez «Partie personnelle», à la page 58 [13].

Dépenses déductibles

Vos dépenses déductibles représentent vos dépenses totales **moins** la partie personnelle de ces dépenses.

Ligne 9369 – Revenu net (perte nette) avant rajustements

Inscrivez sur cette ligne le résultat du revenu de location brut moins le total des dépenses déductibles (ligne a **moins** ligne b). Ce montant est le revenu de location net de tous les copropriétaires ou associés; il ne doit pas tenir compte de la déduction pour amortissement.

Copropriété – Votre quote-part du montant de la ligne 9369

Si vous êtes un copropriétaire, indiquez à la ligne c votre quote-part du montant de la ligne 9369. Ce montant est fondé sur la fraction du bien de location que vous possédez.

Si vous êtes copropriétaire ou associé, vous devez aussi remplir la partie «Renseignements sur les autres copropriétaires ou associés» à la page 3 [1] sur le formulaire T776.

Ligne 9945 – Autres dépenses du copropriétaire

Inscrivez sur cette ligne les dépenses déductibles que vous avez engagées en tant que copropriétaire et que vous n'avez pas déduites ailleurs sur le formulaire T776.

Ligne 9947 – Récupération d'amortissement

Si vous déterminez que vous avez une récupération d'amortissement, inscrivez le montant sur cette ligne. Si vous êtes copropriétaire, inscrivez votre quote-part du montant. Nous expliquons la récupération d'amortissement à la page 121 [24].

Ligne 9948 – Perte finale

Si vous déterminez que vous avez une perte finale, inscrivez-la sur cette ligne. Si vous êtes copropriétaire, inscrivez votre quote-part du montant. Nous expliquons la perte finale à la page 121 [24].

Ligne 9936 – Déduction pour amortissement

Inscrivez le montant de votre déduction pour amortissement (DPA) que vous avez calculé à la section A à la page 11 [au verso] du formulaire T776. Pour en savoir plus sur la façon de calculer la DPA, lisez le chapitre 3.

Si vous êtes un associé d'une société de personnes qui n'est pas tenue d'émettre un feuillet T5013 ou T5013A, inscrivez la DPA telle qu'elle apparaît dans les états financiers que vous avez reçus de la société de personnes.

N'inscrivez rien sur cette ligne si vous êtes un associé d'une société de personnes qui doit produire un formulaire T5013 Sommaire, DÉCLARATION DE RENSEIGNEMENTS DES SOCIÉTÉS DE PERSONNES. La DPA que vous pouvez demander est déjà incluse à la case 26 du feuillet T5013 ou T5013A.

Revenu net (perte nette)

À la ligne d, inscrivez le revenu net (perte nette) après avoir soustrait la DPA à la ligne 9936.

Ligne e – Société de personnes

Inscrivez votre quote-part du montant de la ligne d si vous êtes un associé d'une société de personnes ou le montant indiqué à la case 26 ou 23 du feuillet T5013 ou T5013A.

Ligne 9974 – Remboursement de la TPS/TVH à l'intention des associés reçu dans l'année

Si vous recevez un remboursement de la TPS/TVH à l'intention des associés, relié aux dépenses admissibles autres que la DPA, vous devez inclure ce montant à la ligne 9974 du formulaire T776 l'année où vous le recevez.

Ligne 9943 – Autres dépenses de l'associé

Inscrivez les dépenses déductibles que vous avez engagées en tant qu'associé d'une société de personnes et que vous n'avez pas déduites ailleurs sur le formulaire T776.

Ligne 9946 – Votre revenu net (perte nette)

Inscrivez ce montant à la ligne 126 de votre déclaration de revenus. Si vous avez eu une perte de location nette, inscrivez le montant de la perte entre parenthèses.

Perte de location

Vous avez une perte de location lorsque vos dépenses de location sont plus élevées que vos revenus de location bruts. Vous pouvez déduire vos pertes de location de tous vos autres revenus si vous avez fait ces dépenses de location pour gagner un revenu.

Location d'un bien pour un montant inférieur à la juste valeur marchande

Pour pouvoir déduire vos dépenses de location, vous devez les avoir faites pour gagner un revenu. Il peut arriver, par exemple, que vous demandiez à votre fils, à votre fille ou à un parent vivant avec vous de payer un certain montant pour couvrir les dépenses d'épicerie et d'entretien de la maison. Vous ne devez pas inclure ce montant dans votre revenu ni déduire de dépenses de location. Il s'agit en fait d'un partage des coûts, et vous ne pouvez pas déduire de perte de location à cet égard.

Si vous louez un bien à un membre de votre famille et que vous lui demandez un loyer inférieur à celui que vous demanderiez à un autre locataire, ce qui vous fait perdre de l'argent, vous ne pouvez pas déduire de perte de location. Si vos dépenses de location sont toujours plus élevées que votre revenu de location, il se peut que vous ne puissiez pas déduire une perte de location, car votre activité de location ne serait pas considérée comme une source de revenu. Toutefois, si le loyer est le même que celui que vous demanderiez à un autre locataire, vous pouvez déclarer une perte de location, si vous vous attendez raisonnablement à faire un profit.

Chapitre 3 – Déduction pour amortissement

Qu'est-ce que la déduction pour amortissement?

Vous avez peut-être acquis des biens amortissables comme un immeuble, du mobilier ou de l'équipement pour les utiliser dans votre activité de location. Vous ne pouvez pas déduire le coût initial de ces biens dans le calcul de votre revenu de location net pour l'année. Toutefois, comme ces biens se détériorent ou deviennent désuets au fil des ans, vous pouvez déduire leur coût sur une période de plusieurs années. Cette déduction est appelée déduction pour amortissement (DPA).

Quel montant de DPA pouvez-vous demander?

Le montant de DPA que vous pouvez demander dépend du genre de bien de location que vous possédez et de la date à laquelle vous l'avez acquis. Vous devez donc regrouper vos biens amortissables en catégories. Un taux de DPA différent s'applique généralement à chacune des catégories. La section «Catégories de biens de location amortissables», à la page 92 [19], décrit les principales catégories de

biens de location, ainsi que les taux qui s'appliquent à chacune d'elles.

En général, la DPA se calcule selon la méthode de valeur résiduelle. Cela signifie que vous devez calculer la DPA selon le **coût en capital** du bien de location, **moins** la DPA que vous avez demandée dans les années passées, s'il y a lieu. Le solde de la catégorie diminue au fil des ans, à mesure que vous utilisez la DPA.

Exemple

André a acheté l'an dernier un immeuble de 60 000 \$. Dans sa déclaration de revenus et de prestations de l'an dernier, il a demandé une DPA de 1 200 \$ sur l'immeuble. Cette année, il calculera sa DPA sur le solde de la catégorie, c'est-à-dire 58 800 \$ (60 000 \$ – 1 200 \$).

Vous n'êtes pas tenu de déduire le montant maximal de DPA dans une année donnée. Vous pouvez déduire un montant, de zéro jusqu'au montant maximum permis pour l'année. Par exemple, si vous n'avez pas d'impôt sur le revenu à payer pour l'année, vous n'avez pas à demander la DPA. Chaque fois que vous demandez la DPA pour une

année, le solde de la catégorie est réduit du montant demandé, ce qui diminue la DPA disponible pour les années suivantes.

Remarque

Si vous êtes un associé d'une société de personnes, la DPA que vous pouvez demander a été déterminée par la société de personnes. Si vous recevez un feuillet T5013, ÉTAT DES REVENUS D'UNE SOCIÉTÉ DE PERSONNES, ou T5013A, ÉTAT DES REVENUS D'UNE SOCIÉTÉ DE PERSONNES POUR LES ABRIS FISCAUX ET LES FRAIS DE RESSOURCES AYANT FAIT L'OBJET D'UNE RENONCIATION, la DPA que vous pouvez demander est déjà inscrite à la case 26. Si vous êtes un associé d'une société de personnes qui n'est pas tenue d'établir un feuillet T5013 ou T5013A, vous trouverez la DPA dans les états financiers que vous avez reçus de la société de personnes.

Montant limite de DPA

L'année où vous avez **acquis** votre bien de location, vous ne pouvez demander la DPA que sur la moitié des acquisitions nettes de la catégorie. C'est ce que nous appelons la règle de la demi-année (aussi appelé la règle des 50 %). Pour en savoir plus à ce sujet, lisez «Colonne 6 – Rajustement pour les acquisitions de l'année», à la

page 122 [24]. Les règles sur la **mise en service** pourraient aussi toucher la DPA que vous pouvez demander. (Lisez «Définitions», à la page 13 [5]).

L'année où vous **disposez** du bien de location, vous devrez peut-être ajouter un montant à votre revenu comme récupération d'amortissement. Par contre, il se peut aussi que vous puissiez déduire un montant additionnel de votre revenu comme perte finale. Pour en savoir plus au sujet de la récupération et de la perte finale, lisez «Colonne 5 – FNACC après les acquisitions et dispositions», à la page 120 [24].

Si vous possédez plus d'un bien de location, vous devez combiner tous les revenus et toutes les pertes de location provenant de ces biens pour calculer le revenu net global ou la perte nette globale pour l'année, même si les biens font partie de catégories différentes. Incluez les revenus nets et les pertes nettes de location de vos feuillets T5013 ou T5013A si vous êtes un associé. Le mobilier, les installations fixes et les appareils ménagers comptent parmi ces biens. Vous pouvez demander la DPA pour ces biens, pour l'immeuble, ou encore pour les deux.

Vous **ne pouvez pas** demander la DPA pour créer ou augmenter une perte de location.

Exemple

Sylvain a loué deux immeubles de la catégorie 1 et un immeuble de la catégorie 3. Tous les immeubles contenaient des appareils ménagers de la catégorie 8. Ses revenus de location nets pour les immeubles sont les suivants :

Immeuble	Revenu de location net (ou perte nette)
<u>1 (Catégorie 1)</u>	1 500 \$
<u>2 (Catégorie 1)</u>	+ 2 000 \$
<u>3 (Catégorie 3)</u>	+ (4 000 \$)
<u>Total</u>	= (<u>500 \$</u>)

Sylvain a donc une perte nette de 500 \$. Il ne peut pas demander la DPA pour les immeubles ni pour les appareils ménagers, car une perte de location ne peut pas être augmentée par la DPA.

Pour en savoir plus sur le montant maximum de DPA que vous pouvez demander pour un bien de location ou un bien donné en location à bail, consultez les bulletins d'interprétation IT-195, BIENS LOCATIFS – RESTRICTIONS RELATIVES À LA DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT, et IT-443, BIENS DONNÉS EN LOCATION À BAIL – RESTRICTIONS DE LA DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT, et le communiqué spécial qui s'y rapporte.

Catégories de biens de location amortissables

Cette partie explique les principales catégories de biens de location amortissables et les taux applicables à chaque catégorie.

Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'interprétation IT-79, DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – IMMEUBLES ET AUTRES STRUCTURES.

Terrain

La plupart des terrains ne sont pas des biens amortissables. Dans les sections A et C, tenez seulement compte de la partie du prix d'achat total que vous avez payée pour le bâtiment. Inscrivez à la ligne 9923 de la section F du formulaire T776 le coût des acquisitions de terrains

en 2011. Pour en savoir plus, lisez «Section F – Détails des acquisitions et dispositions de terrains durant l'année», à la page 120 [24], et «Colonne 3 – Coût des acquisitions de l'année», à la page 112 [22].

Immeubles

Votre immeuble de location peut faire partie des catégories 1, 3, 6, 31 ou 32, selon son genre de construction et la date à laquelle vous l'avez acquis.

Ces catégories comprennent aussi les parties qui composent les immeubles, comme :

- l'installation électrique;
- les appareils d'éclairage;
- la plomberie;
- les extincteurs automatiques d'incendie;
- le matériel de chauffage;
- le matériel de climatisation, sauf les climatiseurs de fenêtre;

- les ascenseurs;
- les escaliers roulants.

Copropriétés (condominiums) – Une unité en copropriété fait partie de la même catégorie que l'immeuble où elle se trouve. Par exemple, si vous êtes propriétaire d'une unité en copropriété dans un immeuble qui fait partie de la catégorie 3, l'unité est aussi un bien de la catégorie 3. De même, chaque unité d'un immeuble faisant partie de la catégorie 31 ou 32 (IRLM) fait aussi partie de la catégorie 31 ou 32.

Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'interprétation IT-304, IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ.

Tenure à bail sur des biens immeubles

Une tenure à bail constitue le droit d'un locataire relatif à un bien corporel loué.

Si vous êtes un particulier ou un associé, incluez dans la catégorie 1, 3, 6 ou 13 (catégorie 3, 6 ou 13 pour les années d'imposition

avant 1988) les tenures à bail sur les biens immeubles que vous détenez.

Il peut être nécessaire, dans certains cas, de répartir le coût en capital d'une tenure à bail entre plusieurs catégories. Par exemple, si vous engagez une dépense pour obtenir une tenure à bail afférente à un terrain et y construisez un immeuble de la catégorie 3, le coût en capital pour l'application du bail sera inclus dans la catégorie 13 tandis que le coût en capital de l'immeuble sera inclus dans la catégorie 3.

Catégorie 1 (4 %)

La plupart des immeubles que vous avez acquis après 1987 font partie de la catégorie 1, sauf s'ils font partie spécifiquement d'une autre catégorie. Par ailleurs, vous devez inclure dans la catégorie 1 certains rajouts ou modifications que vous avez apportés à des biens de la catégorie 1 ainsi que des biens d'une autre catégorie après 1987.

Le taux pour les **bâtiments non résidentiels** admissibles acquis par un contribuable après le 18 mars 2007 et servant à la fabrication ou

à la transformation au Canada de produits destinés à la vente ou à la location inclut un montant additionnel de 6 % pour un taux total de 10 %, et le taux de DPA pour les autres **bâtiments non résidentiels** admissibles inclut un montant additionnel de 2 % pour un total de 6 %.

Pour avoir droit à l'une des déductions supplémentaires, un bâtiment devra être placé dans une catégorie distincte. Pour faire ce choix, vous devez inclure une lettre avec votre déclaration de revenus dans l'année où vous l'avez acquis. Si le contribuable ne fait pas le choix, le taux de DPA actuel de 4 % s'appliquera.

Ces déductions concernent des bâtiments acquis après le 18 mars 2007 (y compris les bâtiments neufs dont une partie est acquise par un contribuable après le 18 mars 2007, si le bâtiment était en construction le 19 mars 2007) et qui n'ont pas été utilisées ou acquis pour une utilisation avant le 19 mars 2007.

Pour avoir droit à une déduction supplémentaire de 6 %, au moins 90 % du bâtiment (mesuré en pieds carrés) doit servir aux fins désignées à la fin de l'année d'imposition. Les bâtiments servant à la fabrication ou à la transformation qui ne répondent pas à l'exigence

d'utilisation d'au moins 90 % de leur superficie donneront droit à la déduction supplémentaire de 2 % si au moins 90 % du bâtiment sert à des fins non résidentielles à la fin de l'année d'imposition.

Catégorie 3 (5 %)

La plupart des immeubles que vous avez acquis avant 1988 font partie de la catégorie 3 ou de la catégorie 6. Les biens de la catégorie 3 sont assujettis à un taux de DPA de 5 %.

Cependant, si vous avez acquis avant 1990 un immeuble que vous ne pouvez pas inclure dans la catégorie 6, vous pouvez l'inclure dans la catégorie 3 si **l'une** des conditions suivantes est remplie :

- vous avez acquis l'immeuble selon une entente écrite conclue avant le 18 juin 1987;
- l'immeuble était en voie de construction par vous ou pour vous le 18 juin 1987.

Vous devez inclure dans la catégorie 3 le coût des rajouts et modifications que vous avez apportés après 1987 à des immeubles de

la catégorie 3 qui ne dépasse pas le **moins élevé** des montants suivants :

- 500 000 \$;
- 25 % du coût en capital de l'immeuble (y compris les rajouts ou modifications à un immeuble inclus dans les catégories 3, 6 ou 20, avant 1988).

Vous devez inclure dans la catégorie 1 la partie du coût des rajouts ou modifications qui dépassent le moins élevé des deux montants ci-dessus.

Catégorie 6 (10 %)

Incluez votre immeuble dans la catégorie 6 à un taux de DPA de 10 % s'il est construit en bois, en bois rond, en stuc sur pans de bois, ou en tôle galvanisée ou en métal ondulé. De plus, l'immeuble doit remplir l'**une** des conditions suivantes :

- vous avez acquis l'immeuble avant 1979;
- il n'a aucune semelle ni autre appui en fondation sous le niveau du sol;

- il est utilisé pour produire un revenu d'agriculture ou de pêche. (Un revenu d'agriculture ou de pêche n'est pas un revenu de location.)

Si l'une de ces conditions s'applique, incluez dans la catégorie 6 le coût **total** des rajouts et modifications apportés à l'immeuble.

Si aucune de ces conditions ne s'applique, vous pouvez inclure l'immeuble dans la catégorie 6 dans **un** des cas suivants :

- vous avez acquis l'immeuble selon une entente écrite conclue avant 1979, et l'installation d'une semelle ou d'un autre genre d'appui en fondation a commencé avant 1979;
- vous avez entrepris la construction de l'immeuble avant 1979 (ou elle a été commencée selon les conditions d'une entente écrite que vous avez conclue avant 1979), et l'installation de la semelle de l'immeuble ou d'un autre genre d'appui en fondation a commencé avant 1979.

Pour les rajouts ou modifications à un tel immeuble :

- ajoutez ce qui suit à la catégorie 6 :
 - la première tranche de 100 000 \$ pour les rajouts ou modifications faites après 1978;
- ajoutez ce qui suit à la catégorie 3 :
 - la partie du coût des rajouts ou modifications faites après 1978 et avant 1988 qui dépasse 100 000 \$;
 - la partie du coût des rajouts ou modifications qui dépasse 100 000 \$ faites après 1987, jusqu'à concurrence du moins élevé des montants suivants : 500 000 \$ ou 25 % du coût de l'immeuble;
- ajoutez à la catégorie 1 la partie du coût des rajouts ou modifications qui dépasse ces limites.

Incluez aussi dans la catégorie 6 certaines clôtures et serres.

Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'interprétation IT-79,
DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – IMMEUBLES ET AUTRES STRUCTURES.

Catégorie 8 (20 %)

La catégorie 8 comprend certains biens qui ne font pas partie des autres catégories. Les biens de cette catégorie sont assujettis à un taux de DPA de 20 %. C'est généralement le cas du mobilier, des appareils ménagers, des outils de 200\$ et plus (500\$ et plus selon les modifications proposées) par outil, des installations fixes, des machines, des affiches publicitaires extérieurs, le matériel de réfrigération et du matériel que vous utilisez pour tirer un revenu de location.

Incluez aussi les photocopieurs et le matériel de communication électronique comme les télécopieurs et l'équipement téléphonique électronique, dans la catégorie 8.

Remarque

Si ce matériel a coûté 1 000 \$ et plus, vous pouvez choisir de l'inclure dans une catégorie distincte. Le taux de DPA ne change pas. Ce choix vous permet de calculer une DPA distincte pour une période de cinq ans. De cette manière, lorsque vous aurez disposé de tous les biens de la catégorie, la fraction non amortie du coût en capital (FNACC) des biens sera entièrement déductible à titre de

perte finale. Vous devrez transférer toute FNACC détenue à la fin de la cinquième année dans la catégorie où vous l'auriez normalement inscrite. Vous devez exercer ce choix par écrit en joignant une lettre à votre déclaration de revenus pour l'année d'imposition où vous avez acquis les biens.

Catégories 10 (30 %)

Incluez le matériel électronique universel de traitement de l'information (communément appelé «matériel») et les logiciels de systèmes connexes, y compris le matériel auxiliaire de traitement de l'information, dans la catégorie 10 si vous l'avez acquis avant le 23 mars 2004, ou après le 22 mars 2004 et avant 2005, et que vous avez fait un choix. Les biens de cette catégorie sont assujettis à un taux de DPA de 30 %.

Incluez aussi dans la catégorie 10 les véhicules à moteur, et certaines voitures de tourisme. Incluez votre voiture de tourisme dans la catégorie 10, sauf si elle remplit les conditions de la catégorie 10.1.

Pour en savoir plus sur les catégories 10 et 10.1 et les définitions de **véhicules à moteur** et **voitures de tourisme**, consultez le guide T4002, REVENUS D'ENTREPRISE OU DE PROFESSION LIBÉRALE.

Catégorie 13

Le coût en capital d'une tenure à bail relative à un bien de la catégorie 13 comprend :

- le montant qu'un locataire dépense à titre de capital pour des améliorations ou des modifications à un bien loué, autres que des améliorations ou des modifications qui sont incluses, comme un immeuble ou une structure;
- le montant qu'un locataire dépense pour obtenir ou prolonger un bail ou un sous-bail ou qu'il paie au propriétaire pour lui permettre de sous-louer le bien.

Le taux maximum de DPA dépend de la nature de la tenure à bail et des modalités du bail.

Certains montants **ne sont pas** reconnus comme faisant partie du coût en capital d'une tenure à bail. En voici des exemples :

- un montant payé par un locataire pour annuler un bail;
- un montant payé par un locataire à titre de loyer ou comme paiement anticipé de loyer.

Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'interprétation IT-464, DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – TENURE À BAIL.

Catégorie 31 (5 %) et catégorie 32 (10 %)

Les catégories 31 et 32 comprennent les immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM) certifiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ils doivent satisfaire à **toutes** les conditions suivantes :

- ils sont situés au Canada;
- ils comportent deux unités ou plus;
- ils constituent des lieux de résidence relativement permanents pour les occupants.

Une unité en copropriété fait partie de la même catégorie que l'immeuble où elle se trouve. De même, chaque unité d'un immeuble

faisant partie de la catégorie 31 ou 32 (IRLM) fait aussi partie de la catégorie 31 ou 32.

Pour être compris dans la catégorie 31, l'immeuble doit avoir été acquis après 1979 et avant le 18 juin 1987. Les biens de cette catégorie sont assujettis à un taux de DPA de 5 %.

Pour être compris dans la catégorie 32, l'immeuble doit avoir été acquis avant 1980. Les biens de cette catégorie sont assujettis à un taux de DPA de 10 %.

Remarque

Depuis 1994, vous ne pouvez plus demander la DPA pour les immeubles des catégories 31 et 32, si celle-ci crée ou augmente une perte de location.

Lorsque votre IRLM n'est plus conforme aux exigences des catégories 31 ou 32, vous devez le transférer à la catégorie appropriée.

Pour en savoir plus au sujet du changement de 1994 concernant la limite de la DPA sur les IRLM, consultez le bulletin d'interprétation

IT-195, BIENS LOCATIFS – RESTRICTIONS RELATIVES À LA DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT.

Catégorie 45 (45 %)

Incluez le matériel électronique universel de traitement de l'information (communément appelé «matériel» et les logiciels de systèmes connexes, y compris le matériel auxiliaire de traitement de l'information, dans la catégorie 45 si vous avez acquis ces biens après le 22 mars 2004 et avant le 19 mars 2007. Les biens de cette catégorie sont assujettis à un taux de DPA de 45 %.

Remarque

Si vous avez acquis ces biens avant 2005 et que vous avez fait le choix prévu à la catégorie 8 de les inclure dans une catégorie distincte, comme il est mentionné dans la remarque de la catégorie 8, le bien n'est pas admissible au taux de DPA de 45 %.

Catégorie 50 (55 %)

Incluez les bien acquis après le 18 mars 2007, qui sont constitués de matériel électronique universel de traitement de l'information

(communément appelé «matériel») et de logiciels d'exploitation pour ce matériel, y compris le matériel auxiliaire de traitement de l'information, sauf si les biens ont été inclus dans la catégorie 52, mais à l'exclusion des biens qui se composent principalement ou servent principalement :

- a) d'équipement de contrôle ou de surveillance du processus électronique;
- b) d'équipement de contrôle des communications électroniques;
- c) de logiciels d'exploitation pour un bien visé à l'item a) ou b);
- d) de matériel de traitement de l'information, à moins qu'il ne s'ajoute au matériel électronique universel de traitement de l'information.

Les biens de cette catégorie sont assujettis à un taux de DPA de 55 %.

Catégorie 52 (100 %)

Incluez le matériel électronique universel de traitement de l'information (communément appelé «matériel») et les logiciels de

systèmes connexes, y compris le matériel auxiliaire de traitement de l'information, dans la catégorie 52 si vous avez acquis ces biens après le 27 janvier 2009 et avant février 2011, mais à l'exclusion des biens qui se composent principalement ou servent principalement :

- a) d'équipement de contrôle ou de surveillance du processus électronique;
- b) d'équipement de contrôle des communications électronique;
- c) de logiciels de systèmes pour un bien visé à l'item a) ou b);
- d) de matériel de traitement de l'information (sauf s'il s'ajoute à du matériel électronique universel de traitement de l'information).

Les biens de cette catégorie sont assujettis à un taux de DPA de 100 %. La règle de la demi-année ne s'applique pas à cette catégorie, cependant pour y être admissibles, les biens doivent :

- être situés au Canada;
- ne pas avoir été utilisés, ou acquis en vue d'être utilisés, à quelque fin que ce soit avant d'avoir été acquis par le contribuable;

- être acquis par le contribuable :
 - soit pour être utilisés dans le cadre d'une entreprise exploitée au Canada par le contribuable ou pour tirer un revenu d'un bien situé au Canada;
 - soit en vue d'être loués par le contribuable à un preneur qui s'en sert dans le cadre d'une entreprise exploitée au Canada par ce dernier ou en vue de tirer un revenu d'un bien situé au Canada.

Comment remplir les tableaux de la DPA

Utilisez la section A à la page 11 [au verso] du formulaire T776 pour calculer votre DPA.

Si, durant l'année, vous avez acquis un immeuble ou de l'équipement ou si vous avez disposé de tels biens durant l'année, vous devrez remplir les sections B, C, D ou E, selon le cas, avant de remplir la section A. Même si vous ne demandez pas de DPA, vous devriez remplir les sections pertinentes pour indiquer toute acquisition ou disposition durant l'année, s'il y a lieu.

Vous trouverez plus de renseignements sur la façon de remplir ces sections ci-dessous.

Colonne 1 – Numéro de la catégorie

Si vous demandez la DPA pour la première fois, lisez «Catégories de biens de location amortissables», à la page 92 [19], pour déterminer à quelle catégorie vos biens appartiennent.

Si vous avez demandé la DPA dans votre déclaration de l'année précédente, vous pouvez utiliser les numéros de catégories inscrits sur le formulaire que vous avez rempli.

Catégories distinctes

Lorsque vous avez plusieurs biens d'une même catégorie, vous devez les regrouper et additionner leur coût en capital. Inscrivez ensuite le total dans la section A. Toutefois, si vous avez acquis un bien de location de 50 000 \$ ou plus après 1971, vous devez l'inscrire dans une catégorie distincte. Calculez la DPA séparément pour chaque bien qui est dans une catégorie distincte. Vous devez donc inscrire le coût en capital de ce bien sur une ligne distincte dans la section A.

Pour la DPA, le coût en capital de votre bien représente la partie du prix d'achat que vous avez payée pour l'immeuble seulement.

Lorsque vous disposez d'un bien de location que vous aviez inscrit dans une catégorie distincte dans la section A, vous devez calculer la récupération de la DPA ou la perte finale en fonction de ce bien de location seulement. Autrement dit, vous ne devez pas tenir compte des autres biens de la même catégorie dans ce calcul. Pour en savoir plus sur la récupération de la DPA et la perte finale, lisez «Colonne 5 – FNACC après les acquisitions et dispositions», à la page 120 [24].

Pour en savoir plus sur les biens locatifs ayant un coût en capital de 50 000 \$ ou plus, consultez le bulletin d'interprétation IT-274, BIENS LOCATIFS – COÛT EN CAPITAL DE 50 000 \$ OU PLUS.

Colonne 2 – Fraction non amortie du coût en capital (FNACC) au début de l'année

Si c'est la première année que vous demandez la DPA, ne remplissez pas cette colonne.

Sinon, inscrivez dans cette colonne la fraction non amortie du coût en capital (FNACC) de chacune des catégories à la fin de l'année précédente. Si vous avez rempli la section A de ce formulaire l'année dernière, ces montants étaient inscrits à la colonne 10.

Colonne 3 – Coût des acquisitions de l'année

Si vous achetez des biens amortissables ou que vous apportez des améliorations à de tels biens pendant l'année, nous considérons généralement ces biens ou améliorations comme des ajouts à la catégorie du bien de location. Pour connaître les exceptions à cette règle, lisez «Catégorie 3 (5 %)», et «Vous devez inclure dans la catégorie 1 la partie du coût des rajouts ou modifications qui dépassent le moins élevé des deux montants ci-dessus.

Catégorie 6 (10 %)», à la page 98 [20]. Indiquez les détails de vos ajouts de l'année courante sur le formulaire T776 de la façon suivante :

- remplissez les sections B et C, selon le cas;

- inscrivez à la colonne 3 de la section A, pour chaque catégorie, le montant qui figure dans la colonne 5 de chaque catégorie dans les sections B et C.

N'incluez pas la valeur de votre propre travail dans le coût d'un bien de location que vous construisez ou améliorez. Incluez les frais d'expertise ou d'évaluation d'un bien de location que vous avez acquis dans le coût en capital de ce bien. En général, vous pouvez demander la DPA seulement lorsque le bien est prêt à être **mis en service**. (Lisez «Définitions», à la page 13 [5]). Pour déterminer si des règles spéciales s'appliquent à votre situation lors de l'acquisition d'un bien, lisez les sections «Changement d'utilisation (de fins personnelles à des fins de location)», et «Aides, subventions et paiements incitatifs» et «Transaction avec lien de dépendance», à la page 130 [26].

Remarque

Lorsque vous remplissez les sections B et C, inscrivez dans la colonne «Partie personnelle» les montants concernant seulement la partie de votre résidence que vous utilisez à des **fins personnelles**. Par exemple, si vous louez 25 % de votre résidence, la partie utilisée à des fins personnelles est de 75 %.

Section B – Détails des acquisitions d'équipements et d'autres biens durant l'année

Inscrivez dans cette section les détails des acquisitions et des améliorations d'équipements et d'autres biens que vous avez faites durant l'année d'imposition courante. Regroupez les équipements et autres biens selon les différentes catégories et inscrivez chaque catégorie sur une ligne distincte. Les équipements comprennent les appareils ménagers comme les laveuses et les sécheuses, l'équipement d'entretien comme les tondeuses à gazon et les souffleuses à neige, ainsi que d'autres biens comme les meubles et certains accessoires que vous utilisez pour gagner votre revenu de location. Inscrivez à la ligne 9925 la fraction représentant l'usage à des fins de location du coût total de l'équipement et des autres biens. Lisez aussi la section «Aides, subventions et paiements incitatifs», à la page 129 [25].

Section C – Détails des acquisitions d'immeubles et des tenures à bail durant l'année

Inscrivez dans cette section les détails des acquisitions et améliorations d'immeubles et de tenures à bail que vous avez faites

durant l'année d'imposition courante. Regroupez les immeubles et les tenures à bail selon les différentes catégories et inscrivez chaque catégorie sur une ligne distincte. Inscrivez à la ligne 9927 la fraction représentant l'usage à des fins de location du coût total des immeubles et des tenures à bail. Le coût comprend le prix d'achat de l'immeuble ou de la tenure à bail, **plus** tous les frais connexes que vous pouvez ajouter au coût en capital de l'immeuble, tels que les frais juridiques, la taxe de transfert de propriété et les frais d'hypothèque. Lisez aussi «Aides, subventions et paiements incitatifs», à la page 129 [25].

Terrain

Les terrains ne sont pas des biens amortissables. Vous ne pouvez donc pas demander de DPA pour un terrain. Si vous achetez un bien de location qui comprend un terrain et un immeuble, inscrivez dans la colonne 3 de la section C le coût de l'immeuble seulement. Pour calculer le coût en capital de l'immeuble, vous devez répartir les frais d'acquisition du bien de location entre le terrain et l'immeuble. Ces frais peuvent comprendre les frais juridiques et comptables.

Voici comment calculer la partie des frais que vous pouvez inclure dans le coût en capital de l'immeuble :

$$\frac{\text{Valeur de l'immeuble}}{\text{Prix total de l'achat}} \times \text{Frais juridiques, comptables ou autres} = \text{Partie des frais qui peut être incluse dans le coût de l'immeuble}$$

Ne répartissez pas les frais lorsqu'ils se rapportent expressément au terrain ou à l'immeuble. Ajoutez-les plutôt au coût du terrain ou de l'immeuble, selon le cas.

Section F – Détails des acquisitions et dispositions de terrains durant l'année

Inscrivez dans cette section le coût total des acquisitions de terrains durant l'année d'imposition courante. Le coût en capital comprend le prix d'achat du terrain **plus** tous les frais connexes, tels que les frais juridiques, la taxe de transfert de propriété et les frais d'hypothèque. Inscrivez à la ligne 9923 le total des acquisitions de terrains pour l'année. Vous ne pouvez pas demander de DPA pour un terrain.

N'inscrivez pas le coût du terrain dans la colonne 3 de la section A.

Colonne 4 – Produits des dispositions de l'année

Si vous avez disposé d'un bien de location amortissable durant l'année d'imposition courante, vous **devez** :

- remplir les sections D et E du formulaire T776 pour chaque catégorie, s'il y a lieu;
- inscrire à la colonne 4 de la section A, pour chaque catégorie, les montants figurant dans la colonne 5 des sections D et E.

Lorsque vous remplissez les sections D et E, le montant que vous inscrivez à la colonne 3 est le **moins élevé** des montants suivants :

- le produit de disposition, **moins** toutes les dépenses directement liées à la disposition du bien;
- le coût en capital du bien de location.

En général, le **produit de disposition** est le montant que vous recevez, ou que nous considérons que vous avez reçu, lorsque vous disposez d'un bien de location. Il peut aussi comprendre une indemnité que vous recevez pour un bien détruit, exproprié, volé ou endommagé. Toutefois, des règles spéciales s'appliquent si vous

cédez un immeuble pour un montant inférieur à la FNACC et au coût en capital de votre bien. Pour en savoir plus, lisez «Disposition d'un immeuble», à la page 135 [27].

Si vous avez vendu votre bien à un prix **plus élevé** que votre coût d'achat, vous pourriez avoir réalisé un gain en capital. Il y a quelques situations où vous pouvez reporter ou différer l'inclusion du gain en capital ou la récupération d'amortissement dans votre revenu. Pour en savoir plus, lisez «Disposition de votre bien de location», à la page 134 [26], et «Bien de remplacement», à la page 142 [28].

Pour en savoir plus sur la DPA, consultez les bulletins d'interprétation IT-220, DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – PRODUITS DE DISPOSITION DE BIENS AMORTISSABLES, ainsi que le communiqué spécial qui s'y rapporte, et IT-464, DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – TENURE À BAIL.

Section D – Détails des dispositions d'équipements et d'autres biens durant l'année

Inscrivez dans cette section les détails des dispositions d'équipements et d'autres biens que vous avez faits durant l'année d'imposition courante. Regroupez les équipements et les autres biens

selon les différentes catégories et inscrivez chaque catégorie sur une ligne distincte.

Inscrivez à la ligne 9926 la fraction représentant l'usage à des fins de location du produit de disposition des équipements et des autres biens. Vous trouverez des renseignements au sujet du produit de disposition à la section précédente à la page 117 [sur cette page].

Section E – Détails des dispositions d'immeubles et des tenures à bail durant l'année

Inscrivez dans cette section les détails des dispositions d'immeubles et des tenures à bail que vous avez faites durant l'année d'imposition courante. Regroupez les immeubles et les tenures à bail selon les différentes catégories et inscrivez chaque catégorie sur une ligne distincte. Inscrivez à la ligne 9928 la fraction représentant l'usage à des fins de location du produit de disposition des immeubles et des tenures à bail. Vous trouverez des renseignements au sujet du produit de disposition à la section précédente à la page 117 [sur cette page].

Remarque

Lorsque vous remplissez les sections D et E, inscrivez dans la colonne «Partie personnelle» les montants concernant la partie de votre résidence que vous utilisez à des **fins personnelles** seulement. Par exemple, si vous louez 25 % de votre résidence, la partie utilisée à des fins personnelles est de 75 %.

Section F – Détails des acquisitions et dispositions de terrains durant l'année

Inscrivez à la ligne 9924 le total de tous les montants reçus ou à recevoir à la suite de la disposition de terrains durant l'année.

Colonne 5 – FNACC après les acquisitions et dispositions

Vous ne pouvez pas demander la DPA si le montant inscrit à la colonne 5 est, selon le cas :

- négatif (voir «Récupération d'amortissement (DPA)», à la page 121 [ci-dessous]);

- positif, et il ne vous reste aucun bien dans cette catégorie à la fin de l'année d'imposition courante (voir «Perte finale», ci-dessous).

Dans chacun des cas, inscrivez «0» dans la colonne 10.

Récupération d'amortissement (DPA)

Si le montant de la colonne 5 est négatif, il constitue une récupération de la DPA. Vous devez inclure ce montant à la ligne 9947, «Récupération d'amortissement», du formulaire T776. La récupération de la DPA peut avoir lieu si, par exemple, le produit de disposition réalisé lors de la vente d'un bien de location amortissable est plus élevé que le total des deux montants suivants :

- la valeur de la FNACC de la catégorie au début de l'année;
- le coût en capital des acquisitions de l'année.

Perte finale

Il y a une perte finale lorsque, à la fin de l'année, vous avez un montant positif dans la colonne 5, vous n'avez plus de biens dans la catégorie et il reste un montant pour lequel vous n'avez pas

demandé de DPA. Vous pouvez déduire cette perte finale de vos revenus de location dans l'année où vous vendez le bien. Si votre perte finale est plus élevée que vos revenus de location, vous pouvez créer une perte de location. Déclarez la perte finale à la ligne 9948, «Perte finale», du formulaire T776.

Pour en savoir plus sur la récupération de la DPA et les pertes finales, consultez le bulletin d'interprétation IT-478, DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – RÉCUPÉRATION ET PERTE FINALE.

Colonne 6 – Rajustement pour les acquisitions de l'année

L'année où vous avez acquis votre bien de location ou y avez fait des ajouts, vous pouvez habituellement demander la DPA seulement sur la **moitié** des ajouts nets (colonne 3 **moins** colonne 4) d'une catégorie. Cette limite est appelée la **règle de la demi-année**.

Calculez ensuite votre DPA d'après le montant net rajusté. Ne réduisez pas le coût des acquisitions indiqué dans la colonne 3 ni le taux de DPA indiqué dans la colonne 8. Par exemple, si vous avez acquis un bien de location de 30 000 \$, vous devez calculer votre

montant de DPA sur 15 000 \$ ($30\,000\ \$ \times 50\ \%$) dans l'année de l'acquisition.

Si, durant l'année d'imposition courante, vous avez acquis et vendu des biens de location amortissables de la même catégorie, le calcul que vous faites dans la colonne 6 limite la DPA que vous pouvez demander. Voici comment calculer la DPA pour ces biens :

- prenez le **moins élevé** des montants suivants :
 - le produit de disposition de votre bien de location, **moins** les coûts ou les dépenses connexes;
 - son coût en capital;
- soustrayez ce montant du coût en capital de votre acquisition;
- inscrivez dans la colonne 6 la moitié du montant obtenu. Si le résultat est négatif, inscrivez «0».

Il existe toutefois certains cas où vous ne devez pas faire de rajustement à la colonne 6. C'est le cas lorsque vous achetez, dans le cadre d'une transaction avec lien de dépendance, un bien qui a appartenu de façon continue au vendeur pendant au moins 364 jours

avant la fin de l'année d'imposition courante, jusqu'à la date où vous l'avez acheté.

De plus, certains biens ne sont pas soumis à la règle de la demi-année. C'est le cas, par exemple, des biens de la catégorie 13 (droits de tenure à bail), catégorie 34 (matériel de conservation énergétique), et de la catégorie 52 (matériel électronique universel de traitement de l'information et les logiciels de systèmes connexes), ainsi que certains biens de la catégorie 12, tels que certains petits outils qui ont coûté **moins** de 200 \$ (500 \$ selon les modifications proposées).

La règle de la demi-année ne s'applique pas lorsque les règles de mise en service ne permettent pas de demander la DPA avant la deuxième année suivant celle où vous avez acquis un bien de location. Pour en savoir plus sur la règle de la demi-année, consultez le bulletin d'interprétation IT-285, DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – GÉNÉRALITÉS.

Colonne 7 – Montant de base pour la DPA

Il s'agit du montant de la colonne 5 **moins** celui de la colonne 6. Calculez votre DPA à partir de ce montant.

Colonne 8 – Taux (%)

Inscrivez le taux ou le pourcentage applicable à chaque catégorie de biens de la section A. Vous trouverez ces taux à la section «Catégories de biens de location amortissables», à la page 92 [19].

Colonne 9 – DPA de l'année

Inscrivez le montant de DPA que vous voulez déduire pour l'année d'imposition courante. Ce montant ne doit pas dépasser la déduction maximale que vous pouvez demander. Pour connaître cette déduction maximale, multipliez le montant de la colonne 7 par le taux de la colonne 8. Par ailleurs, il existe certaines limites au montant de DPA que vous pouvez demander. Lisez «Montant limite de DPA», à la page 89 [18].

Additionnez tous les montants de la colonne 9 pour toutes les catégories de biens amortissables et inscrivez le total à la ligne 9936, «Déduction pour amortissement», du formulaire T776. Si vous êtes en copropriété, inscrivez uniquement votre quote-part de la DPA.

Colonne 10 – FNACC à la fin de l'année

Ce montant représente la FNACC à la fin de l'année d'imposition courante. Vous utiliserez les mêmes montants de FNACC pour chaque catégorie de biens que vous inscrirez dans la colonne 2 au début de la prochaine année. Si vous avez une perte finale ou une récupération de la DPA pour une catégorie donnée, inscrivez «0» dans la colonne 10.

Règles spéciales

Changement d'utilisation (de fins personnelles à des fins de location)

Si vous avez acheté un bien pour votre usage personnel et que vous avez commencé à l'utiliser à des fins de location durant l'année

d'imposition courante, il y a alors changement d'utilisation. Vous devez établir le coût en capital du bien à des fins de location.

Si la juste valeur marchande (JVM) d'un bien amortissable (comme de l'équipement ou un immeuble) est inférieure à son coût initial au moment du changement d'utilisation, inscrivez la JVM du bien (sauf le terrain, si le bien comprend un terrain et un immeuble) dans la colonne 3 de la section B ou C. Toutefois, lorsque la JVM d'un bien (sauf le terrain, si le bien comprend un terrain et un immeuble) est supérieure à son coût initial au moment du changement d'utilisation, remplissez le tableau suivant pour établir le montant à inscrire dans la colonne 3 de la section B ou C.

Remarque

Nous considérons que vous avez acquis le terrain pour un montant égal à sa JVM au moment du changement d'utilisation. Inscrivez ce montant à la ligne 9923 de la section F du formulaire T776.

Calcul du coût en capital (changement d'utilisation)

Coût réel du bien			\$ 1
JVM du bien			\$ 2
Montant de la ligne 1			\$ 3
Ligne 2 moins ligne 3 (si négatif, inscrivez «0»)			\$ 4
Inscrivez toute déduction pour gains en capital demandée pour le montant de la ligne 4*		\$ × 2	=
			\$ 5
Ligne 4 moins ligne 5 (si négatif, inscrivez «0»)		\$ × 1/2	=
			\$ 6
Coût en capital Ligne 1 plus ligne 6			\$ 7

* Inscrivez le montant qui s'applique au bien amortissable seulement.

Aides, subventions et paiements incitatifs

Lorsque vous recevez d'un gouvernement ou d'un organisme gouvernemental un paiement d'aide ou une subvention à l'égard d'un bien amortissable que vous avez acheté, vous devez réduire proportionnellement le coût en capital du bien et du terrain avant de calculer votre demande de DPA pour le bien. Par exemple, vous achetez un bien amortissable au coût de 200 000 \$ (soit 50 000 \$ pour le terrain et 150 000 \$ pour l'immeuble) et vous recevez une subvention de 50 000 \$ pour l'achat de celui-ci. Le nouveau coût en capital passera à 112 500 \$ pour l'immeuble et à 37 500 \$ pour le terrain. Inscrivez le coût en capital réduit à la colonne 3 de la section B ou C. Pour en savoir plus au sujet de l'aide gouvernementale, consultez le bulletin d'interprétation IT-273, AIDE GOUVERNEMENTALE – OBSERVATIONS GÉNÉRALES.

Vous pouvez recevoir un encouragement ou un incitatif d'un organisme non gouvernemental pour l'achat d'un bien amortissable. Dans ce cas, vous pouvez inclure ce montant dans votre revenu ou diminuer le coût en capital du bien de location.

Si le prix d'achat de votre bien a été réduit à cause de sa mauvaise qualité ou pour d'autres raisons, consultez le bulletin d'interprétation IT-285, DÉDUCTION POUR AMORTISSEMENT – GÉNÉRALITÉS, pour obtenir plus de renseignements sur le calcul de votre coût en capital.

Transaction avec lien de dépendance

Lorsque vous achetez un bien dans le cadre d'une transaction avec lien de dépendance, il y a des règles spéciales qui s'appliquent au calcul du coût en capital du bien. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas si vous avez acquis le bien à la suite du décès d'une personne. Pour en savoir plus, lisez «Définitions», à la page 13 [5].

Si le montant que vous avez payé pour acheter le bien est **plus élevé** que le montant payé par le vendeur pour acheter le même bien, calculez le coût en capital comme suit :

Calcul du coût en capital (transaction avec lien de dépendance)

Coût ou coût en capital du bien pour le vendeur			\$ 1
Produit de disposition reçu par le vendeur			\$ 2
Montant de la ligne 1			\$ 3
Ligne 2 moins ligne 3 (si négatif, inscrivez «0»)			\$ 4
Inscrivez toute déduction pour gains en capital demandée pour le montant de la ligne 4*		\$ × 2	=
			\$ 5
Ligne 4 moins ligne 5 (si négatif, inscrivez «0»)		\$ × 1/2	=
			\$ 6
Coût en capital : Ligne 1 plus ligne 6			\$ 7

* Inscrivez ce montant dans la colonne 3 des sections B ou C, selon le cas. N'incluez pas le coût lié au terrain. Inscrivez le coût du

terrain à la ligne 9923, «Coût de toutes les acquisitions de terrains durant l'année», dans la section F du formulaire T776.

Vous pouvez également acheter un bien amortissable, dans le cadre d'une transaction avec lien de dépendance, d'un particulier qui n'est pas un résident du Canada ou d'une société de personnes dont aucun des associés n'est ni un particulier résident du Canada, ni une autre société de personnes. Si le montant que vous avez payé pour acheter le bien est **plus élevé** que le montant payé par le vendeur pour acheter le même bien, vous devez calculer le coût en capital comme suit :

**Calcul du coût en capital
(transaction avec lien de dépendance – non-résident)**

Coût ou coût en capital du bien pour le vendeur	\$ 1
Produit de disposition reçu par le vendeur	\$ 2
Montant de la ligne 1	\$ 3

payé le réfrigérateur 1 000 \$. Puisque le montant que Julie a payé pour acheter le réfrigérateur est **moins élevé** que celui que Jacques a payé, le coût en capital pour Julie est de 1 000 \$. La différence de 600 \$ est considérée comme étant la DPA déduite dans les années passées par Julie (1 000 \$ – 400 \$).

- Dans la section B, Julie inscrit 1 000 \$ dans la colonne 3, «Coût total».
- Dans la section A, elle inscrit 400 \$ dans la colonne 3, «Coût des acquisitions de l'année», comme acquisition pour l'année d'imposition courante.

Pour en savoir plus sur les transactions avec lien de dépendance, consultez le bulletin d'interprétation IT-419, SENS DE L'EXPRESSION «SANS LIEN DE DÉPENDANCE».

Disposition de votre bien de location

En général, vous réalisez un gain en capital si vous vendez un bien de location à un prix plus élevé que ce qu'il vous a coûté. Vous devez inscrire tous les biens de location dont vous avez disposé à l'annexe 3, GAINS (OU PERTES) EN CAPITAL. Pour en savoir plus sur le

calcul du gain en capital imposable, consultez le guide T4037, GAINS EN CAPITAL.

Si vous êtes un associé d'une société de personnes qui a réalisé un gain en capital, la société de personnes vous attribuera une partie de ce gain en capital. Elle inscrira votre part dans ses états financiers ou à la case 70 du feuillet T5013 ou T5013A, que vous recevrez. Déclarez ce montant à la ligne 174 de votre annexe 3, GAINS (OU PERTES) EN CAPITAL.

Remarque

Vous ne pouvez pas subir une perte en capital en vendant un bien amortissable. Vous pouvez toutefois avoir une perte finale. Pour en savoir plus à ce sujet, lisez «Colonne 5 – FNACC après les acquisitions et dispositions», à la page 120 [24].

Disposition d'un immeuble

Des règles spéciales peuvent s'appliquer lors de la disposition d'un immeuble durant l'année d'imposition courante. Dans certains cas, le produit de disposition est considéré comme étant un montant autre

que le produit réel de disposition. Il en est ainsi lorsque les **deux** conditions suivantes sont remplies :

- vous avez cédé l'immeuble pour un montant inférieur au coût indiqué de l'immeuble, calculé à la page 137 [ci-dessous], et au coût en capital de votre immeuble;
- vous, ou une personne qui vous est liée, étiez propriétaire du terrain sur lequel l'immeuble était situé ou d'un terrain avoisinant et nécessaire à l'utilisation de l'immeuble.

Calculez le coût indiqué de l'immeuble comme suit :

- si l'immeuble était le seul bien de la catégorie, la FNACC de la catégorie avant la disposition représente le coût indiqué;
- si la catégorie comprend plusieurs biens, le coût indiqué de chaque immeuble se calcule comme suit :

$$\frac{\text{Coût en capital de l'immeuble}}{\text{Coût en capital de tous les biens de la catégorie que vous n'aviez pas cédés}} \times \text{FNACC de la catégorie} = \text{Coût indiqué de l'immeuble}$$

Remarque

Si vous avez acquis un immeuble lors d'une transaction avec lien de dépendance et que vous ne l'avez pas utilisé initialement pour gagner un revenu, vous devez recalculer le coût en capital du bien afin de déterminer le coût indiqué de l'immeuble.

Si vous avez disposé d'un immeuble dans les conditions à la page 136 [ci-dessus] et que vous ou une autre personne ayant un lien de dépendance avec vous, avez cédé le terrain dans la même année, calculez votre produit de disposition à l'aide du calcul A, à la page suivante. Si vous ou une autre personne ayant un lien de dépendance avec vous, n'avez pas cédé le terrain et l'immeuble la même année, calculez votre produit de disposition à l'aide du calcul B, à la page 140 [suivante].

Calcul A – Terrain et immeuble vendus dans la même année

1. JVM de l'immeuble au moment où vous en disposez			\$ 1
2. JVM du terrain juste avant que vous en disposiez		+	2
3. Ligne 1 plus ligne 2 =	▶		\$ 3
4. Prix de base rajusté du terrain pour le vendeur			\$ 4
5. Total des gains en capital (sans tenir compte des provisions) pour les dispositions du terrain (par exemple, un changement d'utilisation) faites dans les trois années précédant la date de disposition de l'immeuble, par vous ou par une personne ayant un lien de dépendance avec vous, à votre profit ou à celui d'une autre personne ayant un lien de dépendance avec vous		–	5

6. Ligne 4 moins ligne 5 (si négatif, inscrivez «0»)	=	\$ 6
7. Montant le moins élevé : ligne 2 ou ligne 6	–	7
8. Ligne 3 moins ligne 7 (si négatif, inscrivez «0»)	=	\$ 8
9. Coût indiqué de l'immeuble immédiatement avant le moment où vous l'avez cédé		\$ 9
10. Coût en capital de l'immeuble immédiatement avant le moment où vous l'avez cédé		\$ 10
11. Montant le moins élevé : ligne 9 ou ligne 10		\$ 11
12. Montant le plus élevé : ligne 1 ou ligne 11		\$ 12
Produit de disposition réputé de l'immeuble		
13. Montant le moins élevé : ligne 8 ou ligne 12 (inscrivez ce montant dans la colonne 3 de la section E du formulaire T776)		\$ 13

Produit de disposition réputé du terrain

14. Produit de disposition du terrain et de l'immeuble		<u>\$ 14</u>
15. Montant de la ligne 13	–	<u>15</u>
16. Ligne 14 moins ligne 15 (inscrivez ce montant à la ligne 9924 de la section F du formulaire T776)	=	<u>\$ 16</u>

Si vous avez une perte finale sur l'immeuble, inscrivez ce montant sur le formulaire T776, à la ligne 9948, «Perte finale».

Calcul B – Terrain et immeuble vendus dans des années différentes

1. Coût indiqué de l'immeuble immédiatement avant le moment où vous l'avez cédé		<u>\$ 1</u>
2. JVM de l'immeuble immédiatement avant le moment où vous l'avez cédé		<u>\$ 2</u>

capital sur le terrain. En utilisant le calcul B, vous ajoutez 50 % du montant de la ligne 5 au produit de disposition réel de votre immeuble. Lisez «Perte finale», à la page 121 [24].

Bien de remplacement

Il y a quelques situations où vous pouvez reporter ou différer l'inclusion dans le revenu d'un gain en capital ou d'une récupération de la DPA. C'est le cas, par exemple, lorsque votre bien a été volé, détruit ou exproprié et que vous le remplacez par un autre semblable.

Vous pouvez aussi différer un gain en capital ou une récupération de la DPA lorsque vous transférez un bien à une société ou à une société de personnes. Pour en savoir plus, consultez les publications suivantes :

IC76-19 Transfert de biens à une société en vertu de l'article 85

IT-291 Transfert d'un bien à une société en vertu du paragraphe 85(1)

- IT-378 Liquidation d'une société en nom collectif
- IT-413 Choix exercé par les membres d'une société en vertu du paragraphe 97(2)

Exemple sur la façon de calculer la DPA

Au cours de l'année d'imposition courante, Paul a acheté une résidence qu'il a décidé de louer. Pour les besoins de l'exemple, l'immeuble fait partie de la catégorie 1 avec un taux pour la DPA de 4 %. C'est son seul bien de location. Il a payé sa résidence 95 000 \$. Le coût total d'achat était de 90 000 \$ et les dépenses liées à l'achat étaient de 5 000 \$. Voici les détails :

Valeur de l'immeuble (catégorie 1)		75 000 \$
<hr/>		
Valeur du terrain	+	15 000
<hr/>		
Prix d'achat total	=	<u>90 000 \$</u>

Dépenses liées à cet achat

Frais juridiques		3 000 \$
<hr/>		
Taxe de transfert de propriété	+	2 000
<hr/>		
Total des dépenses	=	5 000 \$
<hr/>		

Pour l'année, le revenu de location de Paul a été de 6 000 \$ et ses dépenses de location de 4 900 \$. Son revenu de location net avant la DPA est donc de 1 100 \$ (6 000 \$ – 4 900 \$). Paul veut demander la DPA maximale.

Avant de remplir la section A du formulaire T776, Paul doit calculer le coût en capital de l'immeuble. Il déterminera d'abord la partie des dépenses qui ne s'applique qu'à l'achat de l'immeuble, car il ne peut pas demander de DPA pour le terrain, qui n'est pas un bien amortissable. Il utilisera donc le calcul détaillé présenté dans la section «Terrain», à la page 115 [23].

$$\text{Partie des frais qui peut être incluse dans le coût de l'immeuble} = \frac{\text{Valeur de l'immeuble}}{\text{Prix total de l'achat}} \times \text{Frais}$$

$$\begin{aligned}
 &= \frac{75\,000,00 \$}{90\,000,00 \$} \times 5\,000 \$ \\
 &= \underline{4\,166,67 \$}
 \end{aligned}$$

La somme de 4 166,67 \$ représente la partie des frais juridiques et de la taxe de transfert de propriété qui se rapporte à l'achat de l'immeuble seulement. Les 833,33 \$ qui restent sont liés à l'achat du terrain. Le coût en capital de l'immeuble se calcule donc comme suit :

Valeur de l'immeuble (catégorie 1)		75 000,00 \$
<hr/>		
Dépenses qui s'y rapportent	+	4 166,67
<hr/>		
Coût en capital de l'immeuble	=	<u>79 166,67 \$</u>

Paul inscrit 79 166,67 \$ dans la colonne 3 de la section C et 15 833,33 \$ (15 000 \$ + 833,33 \$) à la ligne 9923 de la section F du formulaire T776 comme coût en capital pour le terrain.

Paul n'avait pas de bien de location avant l'année courante. Cela signifie qu'il n'a pas de FNACC à inscrire dans la colonne 2 de la section A du formulaire T776.

Puisque Paul a acquis son bien de location durant l'année d'imposition courante, il doit appliquer la règle de la demi-année expliquée à la section «Colonne 6 – Rajustement pour les acquisitions de l'année», à la page 122 [24].

Le revenu de location net de Paul avant la DPA est de 1 100 \$. Paul ne peut pas demander un montant de DPA qui dépasse 1 100 \$ parce qu'il ne peut pas utiliser la DPA afin de créer une perte de location (lisez «Montant limite de DPA», à la page 89 [18]). Cette limite s'applique même si, dans d'autres circonstances, il aurait eu le droit de déduire 1 583,33 \$ $[(79\,166,67 \$ \times 50 \%) \times 4 \%]$.

Chapitre 4 – Résidence principale

Lorsque vous vendez votre résidence, vous pouvez réaliser un gain en capital. Si elle a été votre résidence principale pendant toutes les années où vous en avez été propriétaire, vous n'avez pas à déclarer la vente dans votre déclaration de revenus. Cependant, si elle n'a pas

été votre résidence principale pendant toutes les années où vous en avez été propriétaire, une partie ou le montant total du gain en capital pourrait être imposable.

Ce chapitre explique le terme «résidence principale» et vous explique comment désigner votre résidence comme résidence principale, et ce qui arrive si vous la vendez. Il explique également certains cas particuliers, comme le calcul de la DPA lorsque vous utilisez une partie ou la totalité de votre résidence principale comme bien de location.

Si, après avoir lu ce chapitre, vous voulez obtenir plus de renseignements, consultez le bulletin d'interprétation IT-120, RÉSIDENCE PRINCIPALE.

Qu'est-ce qu'une résidence principale?

Votre résidence principale est le logement où vous habitez normalement. Il peut s'agir :

- d'une maison;
- d'un chalet;

- d'une unité en copropriété (condominium);
- d'un logement dans un immeuble d'habitation;
- d'un logement dans un immeuble, comme un duplex ou un triplex;
- d'une roulotte, d'une maison mobile ou d'une maison flottante.

Un bien sera votre résidence principale pour une année s'il répond à **toutes** les conditions suivantes :

- il s'agit d'un logement, d'un droit de tenure à bail pour un logement ou d'une action du capital-actions d'une coopérative d'habitation constituée en société que vous avez acquis dans le seul but d'obtenir un droit d'habiter un logement appartenant à la société;
- vous en êtes le seul propriétaire, ou vous et une autre personne en êtes propriétaires;
- vous, votre époux ou conjoint de fait, votre ex-époux ou ancien conjoint de fait ou l'un de vos enfants l'avez habité à un moment quelconque de l'année;
- vous l'avez désigné comme votre résidence principale.

Le terrain sur lequel votre résidence est située peut faire partie de votre résidence principale. Pour être admissible, il ne doit habituellement pas dépasser un demi-hectare (1,24 acre). Il peut toutefois être plus grand si vous pouvez démontrer que vous avez besoin de l'espace supplémentaire pour l'usage et la jouissance de votre résidence. C'est le cas par exemple si, au moment où vous avez acheté la propriété, les terrains devaient avoir une superficie de plus d'un demi-hectare pour être conformes au règlement municipal.

Désignation d'une résidence principale

Vous pouvez désigner votre résidence comme résidence principale lorsque vous **vendez** ou que nous considérons que vous avez vendu la totalité ou une partie de votre résidence. Vous pouvez désigner votre résidence comme résidence principale pour chaque année où vous la possédez et l'utilisez comme résidence principale. Vous n'avez cependant pas à faire cette désignation à chaque année. Pour en savoir plus, consultez «Formulaires T2091(IND), DÉSIGNATION D'UN BIEN COMME RÉSIDENCE PRINCIPALE PAR UN PARTICULIER (AUTRE QU'UNE FIDUCIE PERSONNELLE) et T1255, DÉSIGNATION D'UN BIEN COMME

RÉSIDENCE PRINCIPALE PAR LE REPRÉSENTANT LÉGAL D'UN PARTICULIER décédé», à la page 153 [30].

Pouvez-vous désigner plusieurs résidences principales?

Pour 1982 et les années suivantes, vous pouvez désigner une seule résidence comme résidence familiale principale pour chaque année. Pour en savoir plus, consultez le bulletin d'interprétation IT-120, RÉSIDENCE PRINCIPALE.

Pour les années 1982 à 2000, si vous étiez marié ou âgé de 18 ans ou plus, votre famille comprend :

- vous-même;
- une personne qui était tout au long de l'année votre conjoint, sauf si vous étiez séparé de votre conjoint pendant toute l'année en vertu d'une ordonnance d'un tribunal ou d'une entente écrite;
- vos enfants, sauf s'ils avaient 18 ans ou plus ou s'ils étaient mariés pendant l'année.

Si vous n'étiez pas marié et n'étiez pas âgé de 18 ans ou plus, votre famille comprend aussi :

- votre mère et votre père;
- vos frères et soeurs (sauf s'ils étaient âgés de 18 ans ou plus et étaient mariés pendant l'année).

Pour 2001 et les années suivantes, les définitions ci-dessus s'appliquent, sauf que le mot «conjoint» est remplacé par les termes «époux» et «conjoint de fait». Pour en savoir plus, lisez «Définitions», à la page 13 [5]. Ni les époux ni les conjoints de fait ne peuvent désigner des résidences différentes comme résidence principale.

Pour les années 1993 à 2000, un conjoint inclut un conjoint de fait. Par conséquent, pour chacune de ces années, les conjoints de fait ne peuvent pas désigner des résidences différentes comme résidence principale.

Remarque

Si vous avez exercé un choix pour que votre partenaire de même sexe soit considéré comme votre conjoint de fait pour 1998, 1999 ou 2000, votre conjoint de fait ne pouvait donc pas désigner, pour ces années, une résidence différente comme sa résidence principale.

Disposition de votre résidence principale

Si vous avez utilisé votre résidence comme résidence principale pendant toutes les années où vous en avez été propriétaire, vous n'avez habituellement aucun impôt à payer sur le gain en capital que vous réalisez lorsque vous la vendez ou que nous considérons que vous l'avez vendue. Vous ne devez donc pas déclarer la vente de votre résidence dans votre déclaration de revenus.

Si votre résidence **n'a pas** été votre résidence principale pendant toutes les années où vous en avez été propriétaire, la partie du gain en capital applicable aux années où vous ne l'avez pas désignée comme résidence principale pourrait être imposable.

Lorsqu'une partie seulement de votre résidence peut être désignée comme résidence principale, vous devez répartir le produit de disposition et le prix de base rajusté entre la partie qui est votre résidence principale et la partie que vous avez louée ou utilisée à des fins commerciales. Vous devez faire cette répartition selon des critères raisonnables, par exemple en fonction de la superficie ou du nombre de pièces louées ou utilisées à des fins commerciales.

Déclarez seulement la partie de votre gain ou perte qui se rapporte à la partie louée ou utilisée à des fins commerciales.

Pour en savoir plus sur la façon de déclarer le gain en capital résultant de la disposition de votre résidence principale, consultez le guide T4037, GAINS EN CAPITAL.

Formulaires T2091(IND), Désignation d'un bien comme résidence principale par un particulier (autre qu'une fiducie personnelle) et T1255, Désignation d'un bien comme résidence principale par le représentant légal d'un particulier décédé

Utilisez le formulaire T2091(IND) pour désigner un bien comme résidence principale. Ce formulaire vous aidera à calculer le nombre d'années où vous pouvez désigner votre résidence comme résidence principale et la partie du gain en capital à déclarer, s'il y a lieu.

Remplissez ce formulaire si l'un ou l'autre des cas suivants s'applique :

- vous avez disposé de votre résidence principale ou d'une partie de celle-ci, ou nous considérons que vous en avez disposé;

- vous avez accordé une option d'achat pour la totalité ou une partie de votre résidence principale.

Joignez le formulaire T2091(IND) à votre déclaration de revenus seulement si vous devez inclure un gain en capital dans votre déclaration de revenus.

Remarque

Un représentant légal (exécuteur, administrateur, ou un liquidateur au Québec) d'une personne décédée doit remplir le formulaire T1255, DÉSIGNATION D'UN BIEN COMME RÉSIDENCE PRINCIPALE PAR LE REPRÉSENTANT LÉGAL D'UN PARTICULIER DÉCÉDÉ, afin de désigner un bien comme résidence principale d'un particulier décédé.

Est-ce que vous, votre époux ou conjoint de fait avez produit le formulaire T664 ou T664 (Aînés)? – Il se peut que vous ayez disposé ou que nous considérions que vous avez disposé d'un bien pour lequel vous, ou votre époux ou conjoint de fait, avez déjà produit le formulaire T664 ou T664(Aînés), CHOIX DE DÉCLARER UN GAIN EN CAPITAL SUR UN BIEN POSSÉDÉ EN FIN DE JOURNÉE LE 22 FÉVRIER 1994, et que l'une des situations suivantes s'applique :

- le bien était votre résidence principale pour 1994;
- vous le désignez durant l'année d'imposition courante comme résidence principale pour une année quelconque.

Si tel est le cas, vous devez utiliser le formulaire T2091(IND), DÉSIGNATION D'UN BIEN COMME RÉSIDENCE PRINCIPALE PAR UN PARTICULIER (AUTRE QU'UNE FIDUCIE PERSONNELLE), pour calculer le gain en capital, et le formulaire T2091(IND)-WS, FEUILLE DE TRAVAIL POUR RÉSIDENCE PRINCIPALE, pour calculer une réduction à la suite du choix exercé sur les gains en capital. Si vous avez désigné le bien comme résidence principale au moment du choix, vous devez inclure les années déjà désignées dans vos formulaires T2091(IND) et T2091(IND)-WS pour l'année d'imposition courante.

Remarque

Si, au moment du choix, le bien a été désigné comme résidence principale pour une année d'imposition autre que 1994, vous pouvez choisir de le désigner ou non de nouveau comme résidence principale au moment où vous le vendez ou au moment où nous considérons que vous le vendez. Si vous désignez le bien de nouveau durant l'année d'imposition courante, vous devez inclure

les années d'imposition pour lesquelles votre résidence principale a déjà été désignée.

Si le bien n'était pas votre résidence principale en 1994 et que vous ne le désignez pas comme tel durant l'année d'imposition courante pour une année quelconque, n'utilisez pas les formulaires T2091(IND) ni T2091(IND)-WS pour calculer votre gain en capital. Calculez plutôt votre gain en capital de la façon habituelle (produit de disposition **moins** prix de base rajusté et dépenses liées à la disposition). Pour en savoir plus sur la façon de calculer le prix de base rajusté en fonction du choix, consultez le guide T4037, GAINS EN CAPITAL.

Changement d'utilisation

Nous pourrions considérer que vous avez vendu la totalité ou une partie de votre résidence même si vous ne l'avez pas vendue réellement.

Tel est le cas dans les situations suivantes :

- vous avez commencé à utiliser la totalité ou une partie de votre résidence principale pour gagner un revenu de location;

- vous avez commencé à utiliser un bien de location comme résidence principale;
- vous avez cessé d'utiliser un bien pour gagner ou produire un revenu.

Chaque fois qu'il y a un changement d'utilisation du bien, nous considérons que vous avez vendu le bien à sa juste valeur marchande (JVM) au jour du changement d'utilisation et que vous l'avez acquis de nouveau, aussitôt après, pour la même JVM, sauf si vous exercez le choix mentionné à la page 158 [ci-dessous]. Le gain en capital ou la perte en capital (dans certaines situations) qui en résulte doit être déclaré dans l'année du changement d'usage.

Si le bien était votre résidence principale pendant une ou plusieurs années où vous le possédiez avant le changement d'utilisation, vous n'avez pas d'impôt à payer sur le gain en capital pour cette période. Vous devez déclarer seulement le gain en capital qui se rapporte à la période où la résidence n'était pas votre résidence principale.

Remarque

Votre résidence est considérée comme un bien à usage personnel. Par conséquent, si nous considérons que vous l'avez vendue à cause d'un changement d'utilisation, vous ne pouvez pas déduire la perte qui pourrait en résulter.

Cas particuliers

Vous trouverez ci-après des explications sur les situations les plus courantes où les règles quant au changement d'usage ne s'appliquent pas.

Conversion de la totalité de votre résidence principale en bien de location

Vous pouvez exercer un choix lorsque vous transformez votre résidence principale en bien de location. Lorsque vous exercez ce choix, nous considérons que vous n'avez pas commencé à utiliser votre résidence principale comme bien de location. Vous n'avez donc pas à déclarer de gain en capital au moment du changement d'utilisation. Si vous exercez ce choix, les conséquences sont les suivantes :

- vous devez déclarer le revenu de location net que vous gagnez;
- vous ne pouvez pas demander de DPA pour ce bien.

Ce choix vous permet de désigner le bien comme étant votre résidence principale pour une période maximale de quatre ans, même si vous ne l'avez pas utilisé comme résidence principale. Par contre, si vous exercez ce choix, vous ne devez pas désigner une autre résidence comme résidence principale pour la même période.

Vous pourriez **prolonger** indéfiniment la période de quatre ans si vous remplissez **toutes** les conditions suivantes :

- vous n'habitez pas votre résidence principale en raison d'une réinstallation demandée par votre employeur ou celui de votre époux ou conjoint de fait;
- vous ou votre époux ou conjoint de fait n'êtes pas lié à l'employeur;
- vous revenez habiter votre résidence pendant que vous ou votre époux ou conjoint de fait êtes encore au service du même employeur, ou avant la fin de l'année qui suit celle où vous ou votre époux ou conjoint de fait cessez d'être à son emploi, ou vous décédez pendant la durée de l'emploi;

- votre résidence initiale est plus éloignée d'au moins 40 kilomètres (par le chemin le plus court) de votre nouveau lieu de travail (ou de celui de votre époux ou conjoint de fait) que votre résidence temporaire.

Si vous décidez d'exercer le choix mentionné à la page 158 [ci-dessus], il n'y aura pas de conséquences immédiates sur votre situation fiscale lorsque vous occuperez votre maison de nouveau. Cependant, si vous changez de nouveau l'utilisation de votre résidence sans faire un nouveau choix, une partie du gain qui en résultera pourrait être imposable.

Pour faire ce choix, vous devez annexer à votre déclaration de revenus une lettre portant votre signature, contenant une description du bien en question et précisant votre intention d'exercer le choix prévu au **paragraphe 45(2)** de la LOI DE L'IMPÔT SUR LE REVENU.

Conversion de votre bien de location en résidence principale

Si vous avez acquis un bien pour le louer et que vous décidez par la suite de l'utiliser comme résidence principale, vous pouvez choisir de

déclarer votre gain en capital seulement lorsque vous aurez réellement cédé votre bien.

Ce choix s'applique seulement aux gains en capital. Vous devez donc inclure toute récupération de la déduction pour amortissement du bien que vous avez demandée avant 1985 dans le calcul de votre revenu de location pour l'année où vous en changez l'utilisation.

Vous **ne pouvez pas** faire ce choix si vous ou votre époux ou conjoint de fait ou une fiducie dont vous, votre époux ou conjoint de fait êtes bénéficiaire, avez demandé une déduction pour amortissement pour ce bien pour une année d'imposition se terminant après 1984 et au plus tard à la date du changement d'utilisation.

Pour faire ce choix, vous devez annexer à votre déclaration de revenus une lettre portant votre signature, contenant une description du bien en question et précisant votre intention d'exercer le choix prévu au paragraphe 45(3) de la LOI DE L'IMPÔT SUR LE REVENU. Vous devez faire ce choix au plus tard à la première des deux dates suivantes :

- 90 jours après la date à laquelle nous vous demandons d'exercer le choix;
- la date à laquelle vous devez produire votre déclaration de revenus pour l'année dans laquelle vous avez réellement vendu le bien.

Lorsque vous faites ce choix, vous pouvez désigner le bien comme votre résidence principale pour une période maximale de quatre ans avant que vous commenciez à l'occuper comme résidence principale.

Conversion d'une partie de votre résidence principale en bien de location

Lorsque vous commencez à louer une partie de votre résidence principale, nous considérons que vous avez changé l'utilisation pour cette partie. Toutefois, nous ne considérons pas que vous avez changé l'utilisation d'une partie de votre résidence si les conditions suivantes sont remplies :

- la partie que vous utilisez comme bien de location est peu importante par rapport à toute la résidence;

- vous n'apportez pas de changement à la structure du bien pour le rendre mieux adapté à la location;
- vous ne demandez pas la DPA pour cette partie de la résidence.

Si toutes les conditions mentionnées ci-dessus sont remplies, la résidence en entier pourrait être admissible comme résidence principale, même si vous en louez une partie.

Cependant, si toutes les conditions énumérées ci-dessus ne sont pas remplies lorsque vous vendez votre propriété, les conséquences sont les suivantes :

- vous devrez diviser le prix de vente de la propriété entre la partie utilisée comme résidence principale et la partie utilisée comme bien de location. Vous pouvez le faire en utilisant une méthode raisonnable, par exemple en fonction du nombre de mètres carrés ou de pièces utilisées à chaque fin;
- vous devrez déclarer tout gain en capital sur la partie utilisée à des fins de location. Vous n'avez pas à déclarer un gain en capital sur la partie de la maison que vous avez utilisée comme résidence principale.

Remarque

Vous ne pouvez pas exercer le choix prévu au paragraphe 45(2) de la LOI DE L'IMPÔT SUR LE REVENU, tel qu'il est expliqué dans la section précédente, si le changement d'utilisation vise une partie du bien seulement.

Pour en savoir plus

Avez-vous besoin d'aide?

Si vous désirez plus de renseignements après avoir consulté cette publication, visitez le **www.arc.gc.ca** ou composez le **1-800-959-7383**.

Formulaires et publications

Vous pouvez vous procurer des formulaires ou des publications en allant à **www.arc.gc.ca/formulaires** ou en composant le **1-800-959-3376**.

Mon dossier

Mon dossier est un service sécurisé, pratique et rapide qui vous permet d'accéder sept jours sur sept à vos renseignements sur l'impôt et les prestations et de gérer en ligne votre dossier. Si vous avez besoin de renseignements immédiatement, mais n'êtes pas enregistré à Mon dossier, utilisez Accès rapide pour obtenir sans délai un accès facile et sécurisé à quelques-uns de vos renseignements. Pour en savoir plus, allez à **www.arc.gc.ca/mondossier** ou consultez la brochure RC4059, MON DOSSIER POUR LES PARTICULIERS.

Mon dossier d'entreprise

Mon dossier d'entreprise est un moyen sécurisé et pratique d'accéder en ligne à vos comptes d'entreprise et de les gérer.

Vous pouvez :

- voir le solde de votre compte et les transactions
- produire votre déclaration et en voir l'état
- voir l'adresse

- voir les exigences de versement
- faire un versement nul
- demander de fermer votre compte de paie

Rapide. Simple. Sécurisé. Pour en savoir plus, allez à **www.arc.gc.ca/mondossierentreprise**.

Représenter un client

Les représentants autorisés pour l'accès en ligne peuvent consulter les renseignements sur les comptes et traiter en direct au nom des particuliers et les entreprises, grâce au service Représenter un client. Pour en savoir plus, allez à **www.arc.gc.ca/representants**.

Paiements électroniques

Vous pouvez faire votre paiement en ligne en utilisant le service Mon paiement de l'ARC à **www.arc.gc.ca/monpaiement** ou en utilisant les services bancaires par téléphone ou par Internet de votre institution financière. Pour en savoir plus, allez à

www.arc.gc.ca/paiementselectroniques ou communiquez avec votre institution financière.

Systeme électronique de renseignements par téléphone (SERT)

Pour obtenir des renseignements personnels et généraux en matière d'impôt par téléphone, utilisez notre service automatisé SERT en composant le **1-800-267-6999**.

Utilisez-vous un télécopieur (ATS)?

Les utilisateurs d'un ATS peuvent composer le **1-800-665-0354** pour obtenir une aide bilingue, durant les heures normales d'ouverture.

Notre processus de plaintes liées au service

Si vous n'êtes pas satisfait du **service** que vous avez obtenu, communiquez avec l'employé de l'ARC avec qui vous avez fait affaire (ou appelez au numéro qui vous a été donné). Si vous êtes toujours

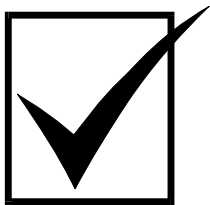
insatisfait du traitement de votre demande, demandez à parler au superviseur de l'employé.

Si la situation n'est pas réglée, vous pouvez déposer une plainte officielle en remplissant le formulaire RC193, Plainte liée au service. Si vous êtes toujours insatisfait, vous pouvez déposer une plainte auprès de l'ombudsman des contribuables.

Pour en savoir plus, allez à **www.arc.gc.ca/plaintes** ou consultez la brochure RC4420, RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE PROGRAMME PLAINTE LIÉE AU SERVICE DE L'ARC.

Faites-nous part de vos suggestions

Si vous avez des suggestions ou des commentaires qui pourraient nous aider à améliorer nos publications, n'hésitez pas à nous écrire à l'adresse suivante :



Direction des services aux contribuables
Agence du revenu du Canada
750, chemin Heron
Ottawa ON K1A 0L5