

# Feuille de renseignements sur l'impôt

## Vente d'une habitation par un particulier qui en est le constructeur

janvier 2005

Le présent document d'information :

- répond à quelques questions fréquentes relativement à un particulier qui a vendu ou qui a l'intention de vendre une habitation qu'il a construite lui-même et qu'il a habitée;
- explique de quelle façon le gain résultant de la vente devrait être traité aux fins de l'impôt sur le revenu.

### Gain résultant de la vente

#### Revenu ou gain en capital

Lorsqu'un particulier construit (ou embauche quelqu'un pour faire construire) une habitation sur un terrain lui appartenant et vit dans celle-ci avant de la vendre, le gain réalisé au moment de la vente est considéré soit comme un *revenu* d'entreprise, soit comme un *gain en capital*, selon que le bien est considéré comme un bien détenu à titre de revenu ou d'immobilisation.

Si vous êtes un travailleur indépendant et si vous construisez des habitations en vue de les revendre et de réaliser un profit ou si vous construisez vous-même ou faites construire des habitations dans le cadre d'un projet comportant un risque ou une affaire à caractère commercial, le gain résultant de la vente de ces habitations est considéré comme un revenu d'entreprise.

*Remarque : Dans ce document, toutes les expressions désignant des personnes visent à la fois les femmes et les hommes.*

The English version of this document is entitled *Sale of a Residence by an Owner Builder*.

En termes généraux, l'expression « projet comportant un risque ou une affaire à caractère commercial » renvoie à toute entreprise commerciale dont le but est de réaliser un profit, peu importe qu'il s'agisse d'une activité peu fréquente ou même isolée.

Un particulier n'a pas à travailler dans le domaine de la construction résidentielle pour avoir un revenu d'entreprise découlant de la vente d'habitations, et la vente d'une seule habitation peut donner lieu à un revenu d'entreprise.

Si, par contre, vous construisez une habitation dans l'intention d'y vivre à long terme et si **vous n'avez pas l'intention de la vendre pour réaliser un profit aussitôt que l'occasion se présentera**, vous êtes considéré comme une personne détenant la maison à titre d'immobilisation, et le gain réalisé au moment de la vente, le cas échéant, sera considéré comme un gain en capital.

### Imposition du gain

La totalité d'un revenu d'entreprise est imposable, mais seulement la moitié des gains en capital sont imposables et doivent être inclus dans le revenu aux fins de l'impôt.

**Pour vous servir encore mieux!**  
**More Ways to Serve You!**



Agence du revenu  
du Canada

Canada Revenue  
Agency

Canada

Cependant, lorsque le gain résultant de la vente d'une habitation est considéré comme un gain en capital (plutôt qu'un revenu d'entreprise), il peut être exonéré d'impôt sur le revenu, en tout ou en partie, en raison de l'exemption prévue dans le cas d'une résidence principale (voir ci-après).

### Facteurs à prendre en considération

La *Loi de l'impôt sur le revenu* ne renferme pas de dispositions décrivant les circonstances dans lesquelles les gains résultant de la vente d'une habitation constituent un revenu ou un gain en capital. Cependant, les tribunaux et l'Agence du revenu du Canada tiennent compte des facteurs suivants pour faire une telle détermination :

#### *Intention du propriétaire :*

- l'intention du propriétaire au moment de l'achat du terrain et de la construction de l'habitation, ainsi que la faisabilité de cette intention;
- le respect de l'intention initiale (c.-à-d. les mesures prises par le propriétaire);
- une preuve selon laquelle l'intention du particulier a changé après l'achat de l'habitation.

#### *Pratiques commerciales du propriétaire :*

- Nature de l'entreprise, de la profession ou de l'activité du propriétaire. Plus l'entreprise ou la profession du particulier se rapproche du domaine immobilier, plus il y a de chances que le gain résultant de la vente soit un revenu d'entreprise.
- Le financement obtenu pour l'achat du terrain et la construction de l'habitation, ainsi que les modalités de financement. Avez-vous obtenu du financement à titre de personne travaillant dans le domaine de l'achat et de la construction d'habitations, notamment du financement à court terme ou du financement ne prévoyant pas de pénalités advenant le remboursement anticipé?

- Durée de la détention. Plus la durée de la détention est brève et plus il y a de chances que le profit réalisé au moment de la vente soit un revenu.
- Fréquence d'opérations semblables et étendue d'activités antérieures dans le domaine immobilier. Si le particulier a l'habitude d'acheter des terrains, de construire des habitations et de les revendre, il peut s'agir d'une preuve que les gains réalisés sont des revenus.
- Les circonstances de la vente de la propriété, notamment la raison de la vente. Est-ce que vous avez mis votre habitation en vente ou pris d'autres mesures pour attirer des acheteurs avant même d'y emménager ou peu de temps après y avoir emménagé?
- L'intérêt manifesté par d'autres personnes pour l'habitation. Est-ce que vous étiez copropriétaire de l'habitation avec d'autres personnes qui n'avaient aucunement l'intention d'y emménager?

Aucun facteur n'est concluant en soi, et la pertinence d'un facteur varie selon la situation, mais votre intention au moment de l'achat du terrain et de la construction sont importants.

Si votre intention principale ou secondaire était de vendre l'habitation et de réaliser un profit dès que l'occasion se présenterait et non pas de vous en servir comme résidence principale à long terme, l'Agence du revenu du Canada considère généralement le gain réalisé au moment de la vente comme un revenu d'entreprise.

### Exemption prévue dans le cas d'une résidence principale

L'exemption prévue dans le cas d'une résidence principale permet d'exonérer d'impôt un gain en capital résultant de la vente d'une habitation qui était la résidence principale d'un particulier à un moment donné après l'achat.

Une habitation est généralement admissible à titre de résidence principale pour une année donnée :

- si vous en êtes le **propriétaire** (seul ou conjointement avec une autre personne);
- si vous ou des membres de votre famille **avez habité celle-ci** à un moment donné durant l'année;
- **si aucune autre habitation ne peut être considérée comme la résidence principale** d'un membre de votre famille pour l'année en question.

Vous ne pouvez avoir qu'une seule résidence principale à la fois, mais vous pouvez en avoir deux durant la même année, notamment lorsque vous vendez une habitation et que vous en achetez une autre.

Si la superficie du terrain sur lequel votre habitation est située ne dépasse pas un demi-hectare, le terrain est généralement inclus dans votre résidence principale. Les terrains dont la superficie dépasse un demi-hectare peuvent également être admissibles mais uniquement dans la mesure où ils sont nécessaires pour utiliser l'habitation comme résidence.

### **Pleine exemption pour résidence principale**

Si l'habitation est désignée comme résidence principale pour chaque année durant laquelle vous étiez propriétaire du terrain et du bâtiment, vous n'avez pas à indiquer le gain résultant de la vente dans votre déclaration de revenus ou à joindre le formulaire T2091(IND), *Désignation d'un bien comme résidence principale par un particulier (autre qu'une fiducie personnelle)*, à votre déclaration.

### **Exemption partielle pour résidence principale**

Si toutefois l'habitation n'était pas votre résidence principale à un moment donné durant la période où vous en étiez propriétaire, **vous devez déclarer la partie du gain en capital se rapportant aux années pour lesquelles vous n'avez pas désigné l'habitation comme résidence principale**. Vous devez remplir le formulaire T2091(IND) (et le joindre à votre déclaration de revenus) pour calculer le nombre d'années pour lesquelles vous pouvez désigner votre habitation comme résidence principale, ainsi que la partie du gain en capital à déclarer, le cas échéant.

Si, par exemple, vous achetez un terrain vague au cours d'une année et si vous y construisez une habitation au cours d'une année ultérieure, l'habitation en question ne peut pas être désignée comme résidence principale pour les années antérieures à l'année durant laquelle vous ou les membres de votre famille y emménagez. Il se pourrait donc que, lors de la vente de l'habitation, une partie seulement du gain réalisé soit éliminée par l'exemption pour résidence principale.

### **Foire aux questions**

#### **Question n° 1**

J'ai récemment fait construire une habitation sur un terrain m'appartenant, pour y vivre de façon permanente. Or, je n'y ai vécu que deux mois, car j'ai été muté dans une autre ville. Je dois donc vendre mon habitation neuve. Suis-je tenu de déclarer le gain réalisé, le cas échéant, aux fins de l'impôt sur le revenu?

### Réponse n° 1

Si la raison indiquée pour la vente est exacte, le gain réalisé au moment de la vente de votre maison sera considéré comme un gain en capital. Vous aviez l'intention de vivre dans votre habitation pendant une longue période et vous n'avez pas construit celle-ci dans le cadre d'un projet comportant un risque ou une affaire à caractère commercial. Ce sont des circonstances indépendantes de votre volonté qui vous ont forcé à vendre votre habitation. Le gain en capital réalisé pourra donc être réduit ou éliminé en fonction de l'exemption pour résidence principale selon les critères prévus (voir la section intitulée *Exemption prévue dans le cas d'une résidence principale* ci-dessus).

### Question n° 2

Ma principale source de revenu est la construction d'habitations sur des terrains m'appartenant, que je revends en vue de réaliser un profit. Je construis généralement une habitation pour mon usage temporaire, je la mets en vente et j'en construis une nouvelle, où j'emménage dès que je trouve un acheteur pour la maison que j'habite temporairement. Suis-je tenu de déclarer les gains résultant de la vente de ces maisons aux fins de l'impôt sur le revenu?

### Réponse n° 2

Vous êtes considéré comme une personne exerçant une entreprise de construction et de vente d'habitations. Tout gain résultant de la vente d'une habitation constitue donc un revenu d'entreprise que vous devez inclure dans votre revenu pour l'année de la vente de la maison. Vous pouvez demander une provision (déduction) à l'égard du gain pour l'année, dans la mesure où le produit de la vente est payable après la fin de l'année.

### Question n° 3

Ma situation est la même que dans le cas de la question n° 2. Lorsque j'ai commencé à construire ma maison, j'avais l'intention de la vendre pour réaliser un profit. Or, avant la fin de la construction, j'ai changé d'idée et je prévois maintenant y vivre de façon permanente. Est-ce que cette maison est admissible à titre de résidence principale et est-ce que le gain que je réaliserai lors de la vente sera exonéré d'impôt?

### Réponse n° 3

Si vous vivez dans la maison pendant une période raisonnable avant de la vendre et si les gestes posés par la suite montrent que votre intention principale (et secondaire) n'était pas de vendre la maison pour réaliser un profit dès que l'occasion se présenterait, le gain résultant de la vente sera considéré comme un gain en capital. Ce gain pourra être réduit ou éliminé en fonction de l'exemption pour résidence principale selon les critères prévus (voir la section intitulée *Exemption prévue dans le cas d'une résidence principale* ci-dessus).

Si toutefois vous changez d'idée encore une fois et que vous vendez la maison peu de temps après la construction et réalisez un profit, cette situation viendra confirmer votre intention initiale. Il vous incombera de prouver que votre intention (principale ou secondaire) n'était pas de vendre la maison en vue de réaliser un profit dès que l'occasion se présenterait, sinon votre gain sera considéré comme un revenu d'entreprise.

#### Question n° 4

Je suis électricien pour la société ABC Construction limitée (ABC Ltée). J'ai acheté trois terrains vagues auprès d'un promoteur immobilier. J'ai embauché ABC Ltée pour construire une habitation sur l'un de ces terrains, et mon conjoint et moi avons l'intention d'y vivre pendant six mois, en attendant que notre résidence permanente (plus grande) soit construite sur un autre de mes terrains.

J'ai confié la vente de la première habitation à un agent d'immeuble une fois la construction presque terminée mais avant d'y emménager. Nous y avons vécu pendant six mois et nous l'avons vendue et réalisé un profit, après quoi nous avons déménagé dans la deuxième habitation, plus grande.

Au bout de cinq mois, mon conjoint et moi en sommes venus à la conclusion que celle-ci était trop petite parce que ses parents ont emménagé avec nous en raison de circonstances personnelles imprévues. Nous avons fait une offre d'achat conditionnelle relativement à une maison existante dont la superficie représente le double de notre deuxième maison. Celle-ci est actuellement à vendre.

De quelle façon la vente de ces deux maisons devrait-elle être traitée aux fins de l'impôt sur le revenu?

#### Réponse n° 4

Vous avez construit votre première maison dans l'intention de la vendre et de réaliser un profit, et c'est pourquoi on considère qu'il s'agit là d'un projet comportant un risque ou une affaire à caractère commercial. Le gain résultant de la vente doit donc être déclaré à titre de revenu d'entreprise. Vous pouvez demander une provision (déduction) à l'égard du gain pour l'année, dans la mesure où le produit de la vente est payable après la fin de l'année.

Pour ce qui est de la deuxième maison, vous aviez l'intention de vous en servir comme résidence principale. Or, vous avez dû renoncer à vos plans et la vendre peu de temps après y avoir emménagé en raison de circonstances personnelles imprévues. Si la raison indiquée pour la vente est exacte, le gain réalisé lors de la vente sera considéré comme un gain en capital et il pourra être réduit ou éliminé en fonction de l'exemption pour résidence principale selon les critères prévus (voir la section intitulée *Exemption prévue dans le cas d'une résidence principale* ci-dessus).

#### Question n° 5

En juin 2003, j'ai terminé la construction d'une habitation sur un terrain m'appartenant et j'y ai emménagé peu de temps après. J'ai construit cette habitation principalement dans le but de la revendre et de réaliser un profit dès que l'occasion se présenterait, puis d'utiliser le produit de la vente pour me construire une habitation plus grande. En août 2003, j'ai confié la vente de cette habitation à un agent d'immeuble en lui demandant de la vendre à un prix raisonnable. Dans cette optique, j'ai obtenu du financement à court terme et acheté un deuxième terrain en octobre 2003. J'ai entrepris la construction d'une deuxième habitation plus grande, sur ce terrain.

J'ai vendu ma première habitation en février 2004, soit à peu près au moment où la construction de la deuxième habitation a pris fin. J'ai également confié la vente de la deuxième habitation à un agent d'immeuble. J'y ai emménagé peu de temps après et j'ai indiqué clairement que j'étais prêt à quitter la maison dès que l'acheteur voudrait en prendre possession.

J'ai vendu ma deuxième habitation en avril 2004 et j'ai remboursé le solde du montant financé sans avoir à payer de pénalités. Je me suis par la suite trouvé un appartement où je vivrai jusqu'à ce que je termine la construction de ma troisième habitation, qui est en voie de construction. J'ai l'intention d'y vivre de façon permanente.

Dois-je inclure les gains réalisés lors de la vente de ces habitations dans mon revenu pour l'année de la vente?

### Réponse n° 5

Vous avez construit les deux premières habitations en vue de les revendre et de réaliser un profit dès que l'occasion se présenterait. Ces ventes ont donc été réalisées dans le cadre de l'exploitation d'une entreprise ou d'un projet comportant un risque ou une affaire à caractère commercial. Les gains réalisés lors de la vente des deux premières habitations doivent donc être déclarés à titre de revenus d'entreprise pour l'année de la vente. Vous pouvez demander une provision (déduction) à l'égard du gain réalisé pour l'année, dans la mesure où le produit de la vente est payable après la fin de l'année.

Si vous utilisez la troisième habitation comme résidence principale à long terme et si vous êtes en mesure de démontrer que votre intention principale (ou secondaire) n'était pas de vendre cette habitation et de réaliser un profit dès que l'occasion se présenterait, le gain résultant de la vente sera considéré comme un gain en capital. Le gain en capital pourra être réduit ou éliminé en fonction de l'exemption pour résidence principale selon les critères prévus (voir la section intitulée *Exemption prévue dans le cas d'une résidence principale* ci-dessus).

### Pour plus de renseignements

Voir la plus récente version des publications suivantes :

- bulletin d'interprétation IT-120, *Résidence principale*
- bulletin d'interprétation IT-218, *Bénéfices, gains en capital et pertes provenant de la vente de biens immeubles, y compris les terres agricoles et les terres transmises par décès et la conversion de biens immeubles*
- bulletin d'interprétation IT-459, *Projet comportant un risque ou une affaire à caractère commercial*
- T4037, *Gains en capital*

Si vous ne savez pas exactement comment déclarer un gain, vous devriez communiquer avec votre bureau des services fiscaux.

Le présent document *Info impôt* ne remplace pas la *Loi de l'impôt sur le revenu* et ses dispositions. Il n'est fourni qu'à titre de référence. S'il ne répond pas à toutes les questions propres à votre situation, vous pouvez consulter le texte de la *Loi de l'impôt sur le revenu* ou de toute autre loi appropriée, ou communiquer avec votre bureau des services fiscaux.

Tous les bulletins d'interprétation sont accessibles à partir du site Web de l'ARC à l'adresse suivante : <http://www.cra-arc.gc.ca/menu/ITSC-f.html>. Le *Guide sur les gains en capital* est accessible à l'adresse suivante : <http://www.cra-arc.gc.ca/F/pub/tg/t4037/>.