

Location d'immeuble

Revenus

Un revenu de location constitue un revenu tiré de biens si l'on ne fait que louer des locaux et fournir des services de base comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et une salle de lavage. Toutefois, lorsque le locateur offre des services supplémentaires tels que des services de nettoyage, de sécurité et de repas, il est possible que son activité de location soit considérée comme une entreprise. Les commentaires ci-après ne s'adressent qu'à ceux et celles qui ont un revenu de location tiré de biens.

Pertes

Un contribuable subit une perte de location lorsque ses dépenses, avant amortissement, sont plus élevées que le revenu brut de location. Cette perte est déductible de tous ses autres revenus si les dépenses de location ont été engagées dans le but de gagner un revenu.

Dépenses

Un contribuable peut déduire toutes les dépenses raisonnables engagées pour gagner un revenu de location. Les dépenses courantes peuvent être déduites dans l'année où elles sont effectuées tandis que les dépenses en capital, qui procurent des avantages pendant plusieurs années, sont déduites sous forme d'amortissement. Les dépenses en capital comprennent le prix d'acquisition du bien locatif, les frais juridiques liés à son achat, les droits relatifs au transfert de propriété et le coût du mobilier loué avec le bien.

Lorsqu'un contribuable effectue des réparations importantes, il doit déterminer s'il s'agit d'une dépense courante ou d'une dépense en capital. Une dépense engagée en vue de remettre un bien dans son état initial est normalement une dépense courante. Toutefois, une dépense engagée en vue d'améliorer un bien au-delà de ce qu'il était au début constitue une dépense en capital.

Les dépenses déductibles les plus courantes sont :

- l'impôt foncier, l'électricité, les assurances;
- les commissions payées pour trouver de nouveaux locataires;
- les coûts d'aménagement paysager;
- les coûts d'entretien et de services publics;
- les frais comptables, d'emprunt, d'intérêts, de publicité;
- les frais payés pour une réduction de taux d'intérêt;
- les paiements pour l'annulation d'un bail.

Les dépenses telles que la portion de capital du paiement hypothécaire, les pénalités fiscales et la valeur du travail du propriétaire ne sont pas déductibles.

Cas particuliers

Transformation pour personnes handicapées

Le coût des transformations pour adapter un bâtiment de location aux besoins des personnes handicapées est déductible à titre de dépense courante et n'a pas à être amorti⁴. Les frais engagés pour l'acquisition de matériel répondant aux besoins des personnes handicapées, tels les indicateurs d'ascenseur en braille, certains dispositifs téléphoniques ou informatiques et autres, constituent également des dépenses courantes.

Coûts accessoires

Certains coûts accessoires se rapportant à la période de construction, de rénovation ou de transformation d'un bâtiment ne peuvent être déduits et sont ajoutés au coût de l'immeuble. Ils comprennent, entre autres, les frais d'intérêts et de promotion, les honoraires juridiques et comptables et l'impôt foncier. Cette règle ne s'applique pas aux coûts d'aménagement paysager, qui sont entièrement déductibles dans l'année.

Véhicule

Les frais de véhicule à moteur sont déductibles si un véhicule sert à transporter des outils et des matériaux et si le propriétaire fait lui-même des travaux d'entretien au bien de location. Par ailleurs, un contribuable qui possède plus d'un bien locatif peut également déduire les frais à l'égard d'un véhicule à moteur utilisé pour percevoir les loyers, superviser les travaux de réparation et administrer les biens.

Amortissement

Un contribuable ne peut ni créer ni augmenter une perte de location en déduisant une dépense d'amortissement, ni réclamer une telle dépense à l'égard du terrain. Par ailleurs, un immeuble locatif dont le coût s'élève à 50 000 \$ ou plus doit être inscrit dans une catégorie distincte.

Si vous réclamez une dépense d'amortissement à l'égard d'un bien locatif, vous pourriez devoir ajouter un montant à votre revenu à titre de récupération d'amortissement dans l'année où vous le cédez.

⁴ Au Québec, une attestation d'admissibilité de la Régie du bâtiment peut être exigée.