

Disposition d'une résidence à l'extérieur du Canada.

De plus en plus de Québécois possèdent une résidence secondaire à l'extérieur du pays. Lorsque vient le temps d'en disposer, la question suivante s'impose : est-il possible d'exonérer au Canada le gain en capital réalisé sur la vente d'une résidence située à l'extérieur du Canada? La réponse est oui.

Il est possible de désigner une résidence située à l'extérieur du Canada à titre de résidence principale.¹ Un choix doit être effectué à cet effet en produisant le formulaire T2091 au fédéral ainsi que le formulaire TP-274 au provincial. Les mêmes règles que s'il s'agissait d'une résidence située au Canada s'appliquent alors et le gain en capital réalisé sur la vente sera exonéré d'impôt.²

Afin que la désignation soit permise, la résidence doit être normalement habitée au cours de l'année par le particulier, son conjoint ou ses enfants mineurs. Dans le cas de la détention par une fiducie, la résidence doit être normalement habitée par un bénéficiaire de cette dernière.

L'expression normalement habitée ne signifie pas que la résidence doit être habitée pendant la plus grande partie de l'année. En effet, « même si une personne habite un logement pendant une courte période de l'année, cela suffit pour que le logement soit considéré "normalement habité au cours de l'année" par cette personne »³. Une résidence secondaire peut donc être désignée à titre de résidence principale.⁴

Aucun amortissement ne doit avoir été réclamé sur la propriété, que ce soit en vertu de la *Loi de l'impôt sur le Revenu* ou de la législation fiscale américaine, par exemple.

Une seule résidence par unité familiale peut être désignée par année, qu'elle soit située au Canada ou à l'extérieur du Canada.

Dans le cas où la vente est assujettie à l'impôt dans le pays étranger (par exemple aux États-Unis), cet impôt demeure admissible aux fins du calcul du crédit d'impôt étranger.⁵ Les impôts étrangers payés peuvent donc venir réduire les impôts canadiens payables à la vente de l'immeuble dans le cas où aucune exemption ou une exemption partielle a été réclamée. Une analyse des données propres à chaque cas doit être effectuée afin d'optimiser la situation fiscale du client.

Pour en savoir plus, n'hésitez pas à contacter un des fiscalistes chez Mallette qui vous en apprendra davantage sur le sujet, dans la section « [Nous joindre](#) » de l'un de nos 28 bureaux!

Alma | Amqui | Baie-Comeau | Chicoutimi | Dolbeau-Mistassini | La Pocatière | La Tuque | Lévis | Matane | Métabetchouan-Lac-à-la-Croix | Mont-Joli | Montmagny | Normandin | Port-Cartier | Québec | Rimouski | Rivière-du-Loup | Roberval | Saint-Félicien | Saint-Georges | Saint-Hyacinthe | Saint-Jérôme | Saint-Pascal | Sept-Îles | Shawinigan | Terrebonne | Trois-Pistoles | Trois-Rivières

¹ Interprétation technique 2010-0369351E5.

² Alinéa 40(2)b) LIR.

³ Interprétation technique 2008-0289971E5.

⁴ Folio S1-F3-C2.

⁵ Interprétation technique 2004-0103431E5.