

Déductibilité des intérêts et « mise à part » de l'argent

LA SUITE...



M^e RICHARD CHAGNON

www.cqff.com YVES CHARTRAND

Dans notre chronique de juin 2003, nous avons abordé la nouvelle stratégie fiscale de la « mise à part » de l'argent, qui permet aux travailleurs autonomes non incorporés, aux associés d'une société en nom collectif et aux particuliers qui possèdent un ou des immeubles locatifs de convertir des emprunts dont les intérêts sont non déductibles (hypothèque sur la résidence, prêt personnel, prêt REER, etc.) en emprunts dont les intérêts deviennent entièrement déductibles. Elle apparaît dans notre site Web : www.cqff.com.

Au moment d'écrire ces lignes au début de septembre, tout est au beau fixe. L'ADRC (Revenu Canada) vient de rendre public un projet de nouveau bulletin d'interprétation, le IT-53, qui porte entièrement sur la déductibilité des intérêts et dans lequel elle confirme la validité de cette stratégie (au paragraphe 16).

De plus, en juillet, nous avons publié pour les participants à nos cours de formation un document d'environ 25 pages qui donne des informations supplémentaires sur ce procédé. En voici quelques bribes...

Immeubles locatifs

Cette méthode ingénieuse qu'est la « mise à part » de l'argent peut donner des résultats intéressants pour les particuliers qui sont propriétaires d'immeubles locatifs. Il s'agit d'appliquer la même stratégie que pour les travailleurs autonomes non incorporés.

Par exemple, M. X possède un immeuble de huit logements dont le total des loyers bruts s'élève à 50 000 \$

par année. L'immeuble locatif est grevé d'une hypothèque de 200 000 \$ (contractée lors de l'achat), et les mensualités à cet égard (capital et intérêts) totalisent 2 000 \$ (24 000 \$ par année). Les intérêts sont déductibles. De plus, les frais d'exploitation (taxes foncières et scolaires, assurances ainsi qu'entretien et réparations) atteignent 14 000 \$ par année. Les débours annuels totalisent donc 38 000 \$. Cependant, M. X possède aussi une résidence personnelle qui est grevée d'une hypothèque de 100 000 \$ dont les intérêts ne sont pas déductibles aux fins fiscales.

Pour appliquer la stratégie, il ouvrira un compte de banque « recettes » pour y déposer ses loyers bruts de 50 000 \$ et un compte de banque « débours » qui servira à payer (par l'entremise d'une marge de crédit) les 14 000 \$ de frais d'exploitation ainsi que la mensualité hypothécaire de 2 000 \$ (24 000 \$ par année). Les loyers bruts de l'immeuble ne serviront pas à régler les débours annuels de 38 000 \$, mais plutôt à réduire les dettes personnelles de M. X pour lesquelles les intérêts ne sont pas déductibles. Évidemment, il aura utilisé des emprunts totalisant 76 000 \$ (2 ans x 38 000 \$) pour régler les frais d'exploitation de l'immeuble ainsi que les mensualités hypothécaires y étant rattachées. Même la mensualité hypothécaire de 2 000 \$ de l'immeuble sera payée par un emprunt (et non pas par les loyers bruts). Le « refinancement » de la mensualité hypothécaire rattachée à l'immeuble locatif sera admissible à une déduction des intérêts par le jeu du paragraphe 20(3) L.I.R. pour

la portion « remboursement de capital » et par le jeu de l'alinéa 20(1)(d) L.I.R. pour la portion « intérêts ». Ainsi, même les intérêts à l'égard du « refinancement » des intérêts sur la mensualité hypothécaire de cet immeuble locatif seront admissibles en déduction pour l'année s'ils sont payés dans l'année.

Le patrimoine familial

Les gens qui sont légalement mariés (ou unis civilement) doivent faire attention aux règles sur le partage du patrimoine familial lorsqu'ils utilisent cette tactique. En effet, la marge de crédit utilisée pour payer les frais d'exploitation de l'entreprise ou de l'immeuble locatif ne constitue pas une dette dans le calcul du patrimoine familial, et ce, même si elle est garantie par une hypothèque sur la résidence personnelle. Ainsi, en accélérant le remboursement de l'hypothèque sur la maison pour éliminer des dettes pour lesquelles les intérêts sont non déductibles avec ce procédé, le particulier accroît la part de son conjoint dans le patrimoine familial. La doctrine et la jurisprudence actuelles supportent cette mise en garde. Certaines astuces peuvent permettre de régler ce problème.

La « mise à part » de l'argent offre un potentiel incroyable. Le seul problème est que les institutions financières tardent à donner une formation à leur personnel sur cette stratégie. **OC**

Yves Chartrand, M.Fisc., est fiscaliste au CQFF et M^e Richard Chagnon, M.Fisc., est membre du groupe BCF.