



## Comment investir dans une propriété canadienne en tant que non-résident?

Informez-vous avant d'acheter, de louer ou de vendre, pour éviter les surprises et maximiser votre investissement.

Vous êtes non-résident et vous envisagez d'acheter une propriété canadienne pour l'utiliser personnellement ou pour la louer et éventuellement la vendre à profit? Pour plusieurs, le marché immobilier au Canada peut être un bon investissement, mais si vous ne savez pas comment vous retrouver dans les dédales du système fiscal canadien, vous finirez par payer plus d'impôts que vous ne le devriez, tant sur les revenus locatifs que sur le gain en capital lors de la vente. Ignorer certains faits pourrait vous nuire et vous risquez d'être déçu de ne pas avoir fait preuve de diligence ou pris les bonnes mesures AVANT d'apposer votre signature au bas de l'offre d'achat. Voici pourquoi :

### Conseils fiscaux pour les propriétaires non-résidents

1. Si vous prévoyez utiliser la propriété pour générer du revenu locatif, sachez que 25 % de vos loyers mensuels bruts doivent être versés à l'Agence du revenu du Canada (ARC). Sinon, lorsque vous vendrez la propriété, l'ARC vous cotisera l'impôt rétroactivement, en plus de vous imposer des intérêts et des pénalités, pour défaut d'avoir fait les remises.
2. Si 25 % des revenus locatifs bruts vous semblent excessifs, la bonne nouvelle est que vous pouvez choisir de produire une déclaration d'impôts canadienne, pour y inclure les revenus locatifs nets (loyer reçu moins les dépenses telles que les intérêts hypothécaires, les réparations, les frais de copropriété, taxes foncières, etc.) et payer l'impôt canadien aux taux d'imposition progressifs. Vous pourrez ainsi probablement récupérer une partie des 25 % déjà payés. Ces simples mesures supplémentaires pourraient faire toute la différence. Il est également intéressant ET important de comprendre les règles de capitalisation et d'amortissement qui ont un impact sur les revenus nets à déclarer à l'ARC.
3. Il est également possible de réduire la remise de 25% payée d'avance, de 25% du loyer brut à 25% du loyer net (moins les dépenses), si vous trouvez un résident canadien pour agir comme votre agent. Toutefois, cela vous oblige à produire une déclaration d'impôt canadienne dans les six mois suivant la fin de l'année. Dans le cas contraire, vous serez redevable de l'impôt sur la totalité des 25 % du loyer brut.

### Conseils fiscaux pour les vendeurs non-résidents

4. En tant que non-résident, lorsque vous vendez éventuellement votre propriété, vous disposez de 10 jours pour présenter une demande de ce qui est communément appelé un certificat de disposition. Tout manquement à cette obligation entraînera des pénalités pouvant aller jusqu'à 2 500 \$, et 5 000\$ si la propriété est au Québec.
5. Avec la demande, vous devrez verser un acompte d'environ 25% (37.875% si la propriété est au Québec) de la plus-value brute. Toutefois, votre obligation fiscale envers le Canada vous oblige également de produire une déclaration d'impôt canadienne pour déclarer le gain réalisé sur la vente et vous recevrez un remboursement d'une partie de l'acompte versé.
6. Enfin, si vous remplissez correctement les demandes certificats des plus-values, vous serez bien placé pour profiter non seulement des bénéfices de votre vente, mais aussi d'un éventuel remboursement de l'ARC, ce qui rendra finalement votre transaction immobilière encore plus rentable.

Tout cela vous embrouille ? N'hésitez pas à vous renseigner et à poser des questions AVANT de conclure votre transaction, qu'il s'agisse d'un achat ou d'une vente. Nous nous ferons un plaisir de rendre votre aventure immobilière au Canada aussi agréable que possible, tant sur le plan mental que financier.

Partager :



**Julie Côté**

TOUS LES ARTICLES