Avant de vendre un immeuble locatif

Le plus coûteux, ce n’est pas le prix, c’est le mauvais moment.

Bliss Financial Consulting Inc

Mode d’emploi : si vous prévoyez vendre un immeuble locatif, ou vous demandez quoi en faire plus tard, cochez chaque point. Ce qui n’est pas coché est à clarifier avant de vendre.

1 Quel rôle joue cet immeuble ?

- ☐ Savoir quel rôle l’immeuble joue dans votre plan de retraite : si les loyers sont un revenu important et que vous voulez encore le gérer, le conserver
- ☐ Si la gestion devient lourde, si votre patrimoine est trop concentré dans l’immobilier, ou si vos enfants n’en veulent pas, envisager de vendre par étapes
- ☐ Avoir demandé à vos enfants s’ils veulent devenir propriétaires-bailleurs

2 L’impôt l’année de la vente

- ☐ Avoir estimé l’impôt sur le gain en capital et la récupération de l’amortissement l’année de la vente
- ☐ Savoir que la DPA n’est pas une exonération : elle ne fait que reporter l’impôt d’aujourd’hui
- ☐ Prévoir la vente dans une année de revenu plus bas pour éviter la récupération de la SV

3 Garder de la marge pour réduire l’impôt

Pour le même immeuble, une famille paie presque zéro, une autre un montant à six chiffres.

- ☐ Avoir gardé des droits de cotisation REER pour les utiliser contre l’impôt l’année de la vente
- ☐ Savoir que les intérêts sur un emprunt pour investir sont déductibles

4 Plusieurs immeubles locatifs

- ☐ Vendre sur plusieurs années pour qu’aucune année ne fasse passer votre revenu dans la tranche la plus élevée
- ☐ Avoir étudié un prêt consenti par le vendeur (VTB) avec la provision pour gains en capital, pour étaler le gain sur un maximum de 5 ans

5 Où placer le produit de la vente

Vendre et payer l’impôt, ce n’est pas la fin.

- ☐ Savoir que si le produit reste dans un compte non enregistré, les intérêts et dividendes sont imposés chaque année, et les gains le sont encore à la vente
- ☐ Avoir envisagé de placer cet argent ailleurs, par exemple dans une police d’assurance vie avec participation qui croît et se transmet à l’abri de l’impôt

6 Si vous le gardez toute votre vie

- ☐ Savoir que si l’immeuble est conservé jusqu’au décès, l’impôt sur le gain en capital est exigible, l’amortissement est récupéré, et il passe généralement par l’homologation

À retenir : Même immeuble, même marché. Ce qui fait la différence, c’est le moment de la vente, et si vous avez préparé les bons outils à l’avance.

Une case reste vide ? Balayez le code pour nous ajouter sur WeChat et envoyez-nous votre question.

Bliss Financial Consulting Inc. · lisamessier.ca · +1 780-232-7415

Cette liste fournit des renseignements généraux seulement et ne constitue pas un conseil personnalisé en placement, en fiscalité ou en droit.