

Tout savoir sur le gain en capital

Vous envisagez de vendre votre résidence secondaire ou vos actions? Vous prévoyez changer l'usage de votre chalet pour en faire la location? Le fisc pourrait réclamer son dû!

Le gain en capital correspond à l'augmentation de la valeur d'un bien, comme des actions, un terrain ou un chalet, entre le moment où vous l'achetez et celui où vous vous en séparez ou en changez l'usage. Vous devez indiquer ce montant dans votre déclaration de revenus l'année où vous réalisez la transaction. Dans le cas d'un bien à usage personnel, comme une oeuvre d'art, le prix d'achat et le prix de vente doivent être d'au moins 1 000 \$ pour que vous soyez tenu de déclarer le gain au fisc.

Certaines dépenses, comme des travaux ou les frais engagés pour la revente d'un immeuble, peuvent être déduites de votre gain en capital, explique Caroline Théorêt, comptable professionnelle agréée. Mais attention: toutes les rénovations ne sont pas admissibles. «Vous pouvez déduire celles qui améliorent l'immeuble, comme l'ajout d'un garage, mais pas les dépenses d'entretien, comme le remplacement de céramique abîmée», explique Sarah Phaneuf, fiscaliste chez Raymond Chabot Grant Thornton.

Des exemples

Si vous vendez 200 000 \$ un chalet acheté 80 000 \$, vous ferez un gain de 120 000 \$. Cela dit, vous pourrez déduire de ce montant les 40 000 \$ investis pour l'agrandissement du chalet ainsi que la commission de 10 000 \$ du courtier immobilier. Votre véritable gain en capital sera donc de 70 000 \$.

Seule la moitié de cette somme, soit 35 000 \$, sera imposable à votre taux d'imposition marginal. Le même principe s'applique pour des actions : vous devrez calculer la différence entre le prix d'achat et le prix de vente, mais vous pouvez déduire certaines dépenses effectuées lors de la vente, comme une commission.

Source : Protégez-vous : Nathalie Côté