

# Le Propriétaire D'IMMEUBLES À LOGEMENTS

CORPIQ — Printemps 2009

Journal exclusif  
aux membres de  
**CORPIQ**

Prêts hypothécaires

## Le taux variable est-il toujours le meilleur choix?

page 4

Renouveler  
pour deux ans,  
c'est payant!

page 6

## L'ex-locataire devra verser 13000\$

page 10

## Déclaration de revenus: 14 erreurs fréquentes

page 18



Envoi de poste publications - Convention no 40065466.  
Adresse de retour : 1750, ave. de Vitre, bur. 100, Québec QC G1J 1Z6

[www.corpiq.com](http://www.corpiq.com)



Philippe CÉLESTIN

Comptable agréé

## Déclaration de revenus : 14 erreurs fréquentes

### Erreurs malheureusement trop fréquentes

1. Se fier entièrement à la qualité des réponses téléphoniques données par les fonctionnaires des autorités fiscales. Le Vérificateur général du Québec a indiqué en 2001 que le taux de « mauvaises réponses » excédait 36% chez Revenu Québec!
2. Faire une réclamation de déduction d'amortissement ou REER, sans être en situation d'impôt payable. Ces déductions devraient être évitées, car elles sont reportables.
3. Ne pas réclamer les honoraires du comptable dans l'état des dépenses de location d'immeuble.
4. Réclamer des pertes de location de plus de 10 000 \$ et déclencher ainsi une vérification fiscale. Revenu Québec a déclaré, à l'APFF en 1998, que ces pertes de 10 000 \$ et plus déclenchent une vérification!
5. Avoir un pourcentage d'utilisation de l'automobile trop élevé ou un coût d'utilisation au km trop élevé, déclenchant ainsi une vérification fiscale. Aussi, la méconnaissance des méthodes alternatives de calculs des avantages automobiles fait perdre beaucoup d'argent aux contribuables.
6. Ne pas réclamer des impôts fon-

### QUI PEUT VOUS AIDER À MAXIMISER VOTRE ACTIF ET À MINIMISER VOS IMPÔTS?

www.inafico.com

- > Êtes-vous en mesure de profiter de l'exonération de gain en capital de 750 000 \$?
- > Comment transmettre vos actifs immobiliers à vos enfants en payant le minimum d'impôts?
- > Quelle sera la facture d'impôts sur vos immeubles locatifs au moment de votre décès?

#### LAISSEZ-NOUS VOUS AIDER

Notre équipe de la Planification financière avancée, composée de spécialistes de gestion de patrimoine et de professionnels de la fiscalité, de la finance et du droit, vous offre un service complet et des solutions à vos préoccupations.

#### NOTRE ENGAGEMENT

Répondre à vos questions et à vos préoccupations! Communiquiez avec nous au **1 877 573-7311**.



VOITRE PARTENAIRE DE CONFIANCE.



SRM-306(2)

ciers par les propriétaires d'une maison qui subissent une baisse importante de revenus, par exemple lors d'une congé de maternité ou d'une perte d'emploi...

7. Ne pas réclamer l'exemption pour résidence principale à la vente d'un chalet ou d'une résidence secondaire, si c'est plus avantageux.

8. Ne pas réclamer une déduction fiscale oubliée aussi loin que dans les 10 dernières années.

### Des logiciels qui bousillent vos frais de scolarité au Québec!

9. Les logiciels choisissent les options qui vous rapportent le plus grand remboursement d'impôt. Il y a quelques années, par exemple, on pouvait choisir entre une déclaration simplifiée ou générale. Comme la déclaration simplifiée ne permettrait pas de déduire vos frais de scolarité, le logiciel pouvait choisir d'utiliser la déclaration générale pour déduire vos frais de scolarité, et ce, même si vous deviez utiliser 3 000 \$ de frais de scolarité pour obtenir 2 \$ de remboursement supplémentaire! Les logiciels, bien que très pratiques, ne remplacent pas le jugement d'un expert.

### Immeubles locatifs

On retrouve cinq erreurs majeures dans l'état des dépenses d'immeubles locatifs:

10. Au départ, plusieurs individus négligent de réclamer une dépense d'amortissement (amortissement = dépréciation), une petite erreur qui fait payer un peu trop d'impôts. D'ailleurs, je vous donnerai prochainement quelques trucs à ce sujet.

11. L'erreur la plus importante est surtout lorsque des contribuables oublient de faire la répartition terrain/bâtisse du coût d'achat d'une propriété et réclament une déduction pour amortissement sur le coût d'achat total. En fait, seul le coût de la bâtisse peut faire l'objet d'un amortissement. Imaginez la surprise lorsque les autorités fiscales en-

voient une cotisation pour refuser des centaines de dollars de déductions d'amortissement!

12. Une erreur fréquente est lorsque le contribuable utilise un logiciel où il enregistre les catégories d'amortissement. La première catégorie du tableau d'amortissement sera normalement la première à être dépréciée pour réduire le revenu de location à zéro. Ainsi, si vous avez du mobilier dans une catégorie 8, enregistré juste après la catégorie de la bâtisse, il est bien probable que vous n'utilisiez jamais l'amortissement de cette catégorie, car votre revenu de location sera déjà réduit à zéro avec l'amortissement de la bâtisse! En plus, ce mobilier perd de la valeur et votre bâtisse peut-être pas.

### La répartition des dépenses - la boîte à erreurs

13. Souvent, les contribuables déclarent un immeuble où ils résident dans un des logements. Pour un triplex, les contribuables calculent 33% de toutes les dépenses comme étant liées à la partie personnelle. Ce calcul est souvent erroné, car, la plupart du temps, certaines dépenses d'entretien sont attribuables à 100% à des logements autres que celui du propriétaire et sont ainsi déductibles à 100%. Attention, les logiciels favorisent ce genre d'erreur!

14. Pour les dépenses d'entretien, les contribuables oublient souvent de remplir la TP-1086 (sous peine d'amende de 2005 pour chaque dépense omise). Ce formulaire doit être rempli pour toutes les dépenses d'entretien faites à l'égard de vos immeubles locatifs. La TP-1086 est un outil pour le ministère visant à combattre le travail au noir dans le domaine de la construction.

Des questions? Contactez-moi par courriel à [info@celestincomptableaigre.ca](mailto:info@celestincomptableaigre.ca).

#### Dans le prochain numéro:

L'acquisition d'un immeuble locatif. Votre comptable vous a-t-il parlé de la stratégie R.H.?



Spécialiste  
en conduits  
de sècheuse

(514) 337-5111

[www.nettoyagedrysec.net](http://www.nettoyagedrysec.net)