



Quelques recommandations

Puisqu'il existe d'autres stratégies de planification visant à maximiser les avantages fiscaux de la technique de la «mise à part de l'argent», consultez un professionnel qui saura mettre en place une stratégie parfaitement adaptée à vos besoins, tenant compte, entre autres, des aspects suivants :

Les règles entourant le partage du patrimoine familial ;

Les dépenses à caractère personnel et d'affaires (exemple : automobile) ;

La TPS et la TVQ perçues sur vos ventes dans le cadre de votre profession ;

La situation où les conjoints sont co-proprétaires ;

Etc...



Votre agent RE/MAX

Ce dépliant d'information a été préparé par RE/MAX Québec inc. en collaboration avec Pierre Vary du Groupe Investors-Laval.

Dans le cadre de la décision anticipée no 2002-018052, l'ADRC (Revenu Canada) a confirmé la validité de la technique de la mise à part de l'argent.

N.B. Le présent document ne constitue pas un avis juridique et ne doit pas être interprété comme tel. Ce dépliant tient compte de la législation fiscale existante et connue au 1^{er} septembre 2003.

RE/MAX Québec Inc. Tous droits réservés. Aucune reproduction ne peut être effectuée sans l'accord écrit de RE/MAX Québec Inc.



UNE MAISON PAYANTE



MISE À PART DE L'ARGENT

Comment rendre déductibles les intérêts hypothécaires de votre résidence personnelle

Et si les intérêts hypothécaires de votre nouvelle résidence personnelle étaient déductibles de vos revenus?

En effet, pour les travailleurs autonomes non incorporés, c'est maintenant chose possible. Suite à une récente décision de la Cour suprême du Canada, jumelée à une nouvelle position administrative de Revenu Canada, ces derniers peuvent désormais utiliser la technique dite de la «mise à part de l'argent» et ainsi transformer les intérêts hypothécaires de leur résidence personnelle, non déductibles, en intérêts déductibles.

Des chiffres renversants

En nous référant au tableau ci-bas, nous constatons qu'un individu ayant choisi d'amortir son hypothèque résidentielle de 150 000\$ (au taux moyen de 6%) sur une période de 20 ans, pourra déduire de ses revenus, au fil des ans, l'imposante somme de **106 388\$**.

| Hypothèque | Période d'amortissement | | | |
|------------|-------------------------|---------|---------------|---------|
| | 10 ans | 15 ans | 20 ans | 25 ans |
| 100000\$ | 32 781 | 51 179 | 70 925 | 91 942 |
| 150000\$ | 49 172 | 76 768 | 106388 | 137 913 |
| 200000\$ | 65 562 | 102 358 | 141 850 | 183 884 |
| 250000\$ | 81 953 | 127 947 | 177 313 | 229 855 |

En utilisant un taux d'imposition de 45%, le contribuable se retrouvera éventuellement plus riche de 47 875 \$ après impôt.

De plus, le coût d'utilisation de cette stratégie varie de très faible à nul ! Alors...

Qu'est-ce que la mise à part de l'argent?

Habituellement, le travailleur autonome non incorporé se sert de ses revenus bruts (chiffre d'affaires) pour payer ses dépenses d'opérations courantes et il finance ses dépenses personnelles importantes, comme l'hypothèque de sa résidence.

En utilisant la technique de la «mise à part de l'argent», le même individu utilisera le revenu brut de son entreprise pour accélérer le paiement de son hypothèque personnelle et financera dorénavant 100% de ses dépenses d'opérations. Ce faisant, il transformera graduellement des intérêts non déductibles (hypothèque) en intérêts déductibles (emprunt pour fins d'affaires).

L'exemple de Jean

Jean est un travailleur autonome non incorporé et dans le cadre de sa profession, il encourt 75 000\$ de dépenses d'affaires (loyer, salaires, fournitures, etc...) lesquelles sont, jusqu'ici, payées à même ses revenus bruts de profession de 200 000\$. Jean vient aussi d'acquérir une nouvelle résidence pour laquelle il assumera une hypothèque de 150 000\$.

Une fois la technique de la «mise à part de l'argent» en place, Jean utilisera la portion de ses revenus qui aurait normalement servi à payer ses dépenses d'affaires, pour effectuer un versement hypothécaire supplémentaire sur sa résidence personnelle.

Ensuite, l'institution financière permettra à Jean d'utiliser une marge de crédit hypothécaire pour un montant équivalent au versement hypothécaire supplémentaire qu'il vient tout juste d'effectuer. Ainsi, Jean pourra, à même sa marge de crédit hypothécaire, payer ses dépenses d'affaires courantes.

Et puisque les sommes empruntées sur la marge de crédit hypothécaire l'auront été pour des fins d'affaires, Jean pourra alors déduire de ses revenus les intérêts sur le montant emprunté. Il aura donc transformé des intérêts non déductibles (hypothèque résidentielle) en intérêts déductibles (marge de crédit pour fins d'affaires).

Avec des dépenses d'affaires annuelles de 75000\$, Jean prendra donc à peine 2 ans pour transformer **complètement** son hypothèque initiale de 150000\$ en marge de crédit hypothécaire, rendant du même coup les intérêts **déductibles pour toute la durée de vie restante de la dette**.

C'est ainsi que Jean récupérera plus de 47875\$ net d'impôt !

Le salarié et l'immeuble à revenus

Un salarié, tout comme un travailleur autonome, **qui possède ou acquiert un immeuble à revenus**, pourra utiliser une version différente de la «mise à part de l'argent» afin de, lui aussi, transformer les intérêts non déductibles de son hypothèque résidentielle, en intérêts déductibles.

En effet, dans une telle situation, l'individu n'aura alors qu'à utiliser la portion de ses revenus de loyer qui aurait normalement servi à payer les dépenses d'opérations de l'immeuble locatif (taxes, assurances, entretien, versements hypothécaires, etc.) pour effectuer un versement hypothécaire supplémentaire sur sa résidence personnelle. Et tout comme Jean dans l'exemple précédent, une fois ce versement supplémentaire effectué, l'individu utilisera alors sa marge de crédit hypothécaire pour payer les déboursés courants de son immeuble à revenus.

Et puisque les sommes empruntées sur la marge de crédit hypothécaire l'auront été pour des fins d'affaires, il aura donc graduellement transformé des intérêts non déductibles (hypothèque résidentielle) en intérêts déductibles (marge de crédit pour fins d'affaires).

Des sommes colossales !