

Objet : Acquisition d'un immeuble locatif dans l'année

Lors de l'achat d'un immeuble locatif, veuillez nous fournir les informations suivantes :

- Prix d'achat de l'immeuble et du terrain. (Copie de l'acte d'achat notarié);
- Frais du notaire pour l'achat. (Copie de la facture);
- Copie du compte de taxes municipales;
- Frais de mutation. (Copie de la taxe de bienvenue);
- Frais d'assurance prêt (SCHL ou autre assureur) et;
- Si applicable, copie de la facture pour le certificat de localisation.

L'ensemble de ces frais constituera le « **COÛT EN CAPITAL** » du bien.

Vous devrez nous indiquer si vous désirez « amortir » ou non l'immeuble.

L'amortissement est une dépense fiscale qui permet de répartir le montant du coût en capital se rapportant à l'immeuble, sur un certain nombre d'années en déduisant annuellement un pourcentage du coût en capital de l'immeuble.

Déclaration des revenus dans l'année :

Vous aurez à déclarer les revenus totaux que vous avez réellement reçus pour la location des loyers et/ou les autres services offerts (par exemple les stationnements).

De ces revenus, vous pourrez déduire les frais encourus dans le but de gagner ce revenu.

Voici une liste des frais admissibles :

- Impôts fonciers (taxes municipales et scolaires) **Prévoir le mémoire d'ajustement du notaire à l'achat**
- Frais d'intérêt sur le prêt ou la marge hypothécaire (portion qui sert pour l'immeuble locatif seulement)
- Assurance habitation
- Frais d'entretien et de réparation (autre que des dépenses en capital)
- Services publics (électricité), pour les airs communs ou si inclus dans le loyer
- Publicité
- Jardinage / déneigement
- Frais comptable et autres honoraires professionnels
- Frais de voyage
- Frais juridique
- Frais de bureau

Dépenses en capital

Une dépense en capital est une dépense qui n'est pas déductible dans l'année mais qui vient augmenter le coût en capital de l'immeuble, ce qui aura comme effet de réduire le gain en capital (ou augmenter la perte finale) au moment de la disposition.

Une consultation serait souhaitable pour bien vous expliquer le fonctionnement de ce type de dépense.

Ceci n'est qu'un résumé, pour plus de détail consultez le guide T-4036 de Revenu Canada