

## 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, la personne n'aura alors qu'à utiliser la part 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, la personne 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 à des fins d'affaires, le versement supplémentaire aura donc graduellement transformé des intérêts non déductibles (hypothèque résidentielle) en intérêts déductibles (marge de crédit à des fins d'affaires).

**Au final, des sommes colossales!**

**N'HÉSITEZ PLUS!  
APPELEZ VOTRE  
COURTIER RE/MAX**



**RE/MAX**

[www.remax-quebec.com](http://www.remax-quebec.com)

Ce dépliant d'information a été préparé par RE/MAX Québec inc. en collaboration avec Pierre Vary, conseiller financier pour IG Gestion de Patrimoine.

Dans le cadre de la décision anticipée n° 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 1er septembre 2019.

Janvier 2021 RE/MAX Québec. – Tous droits réservés.

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

La version anglaise de ce document est disponible sur demande à votre courtier.



**RE/MAX**



**MAPA**  
**MISE À PART DE L'ARGENT**

**COMMENT RÉDUIRE VOTRE  
TAUX HYPOTHÉCAIRE ?**

## ET SI LES INTÉRÊTS HYPOTHÉCAIRES DE VOTRE RÉSIDENCE PERSONNELLE ÉTAIENT DÉDUCTIBLES DE VOS REVENUS?

C'est chose possible pour les travailleurs autonomes non incorporés!

Suite à une décision de la Cour suprême du Canada, jumelée à une nouvelle position administrative de Revenu Canada, vous pouvez désormais utiliser la technique dite de la « mise à part de l'argent » et ainsi transformer les intérêts hypothécaires de votre résidence personnelle non déductibles en intérêts déductibles...

## 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 à des fins d'affaires).

## Des chiffres qui parlent d'eux-mêmes...

En vous référant au tableau ci-dessous, vous constaterez qu'une personne ayant choisi d'amortir son hypothèque résidentielle de 250 000 \$ (au taux moyen de 3%) sur une période de 20 ans, pourra déduire de ses revenus au fil des ans, l'imposante somme de 82 200 \$!

	Période d'amortissement			
	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
100 000 \$	15 770 \$	24 144 \$	32 880 \$	41 973 \$
150 000 \$	23 655 \$	36 215 \$	49 320 \$	62 960 \$
200 000 \$	31 540 \$	48 288 \$	65 760 \$	83 945 \$
250 000 \$	39 250 \$	60 360 \$	<b>82 200 \$</b>	104 933 \$

Par exemple, avec un taux d'imposition de 45%, le contribuable se retrouvera ainsi plus riche de 36 990 \$ après impôts!

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

## Quelques recommandations

Comme 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, en tenant compte, entre autres, des aspects suivants:

- / Les règles entourant le partage du patrimoine familial ;
- / Les dépenses à caractère personnel et professionnel (exemple: automobile) ;
- / La TPS et la TVQ perçues sur vos ventes dans le cadre de votre profession ;
- / La situation où les conjoints sont co-propriétaires.

## L'EXEMPLE DE JEAN

Jean est un travailleur autonome non incorporé et dans l'exercice de sa profession, il totalise 125 000\$ de dépenses professionnelles (loyer, salaires, fournitures, etc.) lesquelles sont jusqu'à présent payées à même ses revenus bruts professionnels équivalant à 300 000\$. Jean vient également d'acquérir une nouvelle résidence pour laquelle il devra assumer une hypothèque de 250 000\$.

Lorsque la technique de la « mise à part de l'argent » sera en place, Jean utilisera la part de ses revenus bruts normalement destinée à ses dépenses professionnelles pour effectuer un versement hypothécaire supplémentaire sur sa résidence personnelle.

Ensuite, son institution financière lui permettra d'utiliser une marge de crédit hypothécaire pour un montant équivalant au versement hypothécaire supplémentaire qu'il vient tout juste d'effectuer. Ainsi, Jean pourra payer ses dépenses professionnelles courantes avec sa marge de crédit hypothécaire.

Et puisque les sommes empruntées sur la marge de crédit hypothécaire l'auront été à 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 à des fins d'affaires).

Avec des dépenses professionnelles annuelles de 125 000\$, Jean prendra donc à peine 2 ans pour transformer **complètement** son hypothèque initiale de 250 000\$ en marge de crédit hypothécaire, rendant du même coup les intérêts **déductibles pour toute la durée de vie restante de la dette.**