

REVENUS ET DÉPENSES LOCATIFS

Remplissez ce document afin de pouvoir déclarer des revenus et dépenses locatifs. **Un document par immeuble locatif.**

Nom : _____ Prénom _____ Année : _____

Vous êtes clients chez-nous et aucun changement n'a eu lieu avec à l'an passé, cochez ici et allez aux revenus et dépenses :

Adresse de l'immeuble : _____ Ville : _____

Code postal : _____ Depuis quelle année êtes-vous propriétaire : _____

Si vous avez acquis ou vendu l'immeuble en cours d'année, demandez le formulaire **«acquisition ou vente d'un immeuble à revenu»** et remplissez la section appropriée.

Nom du ou des copropriétaires (s'il y a lieu). Si votre conjoint(e) est aussi propriétaire, cochez cette case :
_____ / _____

Combien d'appartements y-a-t-il ? _____ Demeurez-vous dans l'immeuble ? Oui _____ Non _____

Si oui, à quelle proportion l'habitez-vous ? _____ *Si vous n'êtes pas certain, nous vous contacterons.*

Si c'est la première fois que vous venez nous voir, apportez-nous votre déclaration de revenus de l'an passé.

REVENUS : _____

DÉPENSES :

INSCRIVEZ ICI LE TOTAL DE VOS DÉPENSES ANNUELLES

Taxes municipales et scolaires _____

Assurances _____

Montant payé en intérêt sur le prêt hypothécaire (voir relevé de déc.) _____

Électricité, chauffage _____

Publicité _____

Honoraires du comptable de l'an passé _____

Entretien de la partie locative seulement (**voir note 1 au verso**) _____

Entretien relatif à l'immeuble complet (ex. : toiture, fenêtre, etc.) _____

Dans la partie entretien, avez-vous payé des frais de main-d'œuvre ? OUI _____ NON _____

Si oui, lisez la note importante au centre de la note 1 au verso

Déneigement _____

Aménagement paysager (au moins 50 % de l'immeuble doit être en location pour y être admissible) _____

Frais de déplacement (**voir note 2 au verso**) _____

Autres dépenses : Précisez : _____

Rénovations majeures (dépenses de nature en capital) : (**voir note 1**) _____

Signature : _____ Date : _____

J'atteste que ces informations révèlent la totalité des revenus et des dépenses locatifs admissibles à cet immeuble.

NOTE 1

L'entretien de la partie locative est déductible à 100 % tandis que l'entretien de la partie personnelle (la partie habitée par le propriétaire) n'est pas déductible du tout. Toutefois, toutes dépenses à l'ensemble de l'immeuble, telles que : la toiture, les fenêtres, le revêtement extérieur sont déductibles en proportion de la partie locative. (Exemple : si vous louez votre immeuble à 50%, la partie des dépenses admissibles sera de 50 % sur ce genre de dépenses.

Il y a deux catégories de dépenses :

Dépenses de nature courante :

Frais d'entretien et de réparation visant à ramener l'immeuble à sa valeur normale c'est-à-dire une dépense rendue nécessaire par l'usage et l'usure normale de l'immeuble.

Ces dépenses sont déductibles l'année qu'ils ont été engagés.

Note importante :

*Si vous avez engagé des frais de main-d'œuvre pour de l'entretien ou pour des rénovations sur votre immeuble locatif, nous devons **obligatoirement** remplir le formulaire **TP-1086.R.23.12** afin d'informer Revenu Québec de toute personne qui a été payée pour effectuer des travaux et pour laquelle vous demandez une déduction dans vos dépenses d'entretien. Vous devrez fournir leur nom, adresse, soit leur numéro d'assurance sociale ou leur numéro de TVQ (s'ils sont enregistrés aux taxes) ainsi que le montant de leur facture et nous remettre ce document ou du moins ces informations pour que nous puissions le remplir pour vous.*

Dépenses de nature en capital :

Rénovations importantes effectuées peu de temps après l'acquisition de l'immeuble ou dans le but d'en augmenter sa valeur. Par exemple, finir le sous-sol, enlever un tapis pour le remplacer par du plancher de bois-franc sera considéré comme une dépense en capital, car cela vient donner une plus-value à l'immeuble.

Ce genre de dépense ne pourra pas être déduit de vos impôts. Ils viendront plutôt augmenter le coût de l'immeuble et viendront, par le fait même, réduire le profit que vous ferez lors d'une éventuelle vente. Autrement dit, ce genre de dépense vous fera épargner de l'impôt uniquement lors de la vente de l'immeuble. Toutefois, vous devez enregistrer ces dépenses dans l'année qu'elles ont été engagées.

NOTE 2

Si le particulier tire des revenus d'un seul bien locatif situé dans la région où il habite, **il peut déduire les frais de déplacement seulement si le véhicule personnel sert à transporter des outils ou des matériaux pour qu'il puisse effectuer lui-même une partie ou la totalité des travaux d'entretien et de réparation.** Dans ce cas, des frais raisonnables de déplacement sont déductibles.

Si le particulier possède au moins deux biens locatifs (à des endroits différents de sa résidence, peu importe si ces propriétés se trouvent ou non dans la région où il habite), il peut déduire des frais raisonnables d'utilisation d'un véhicule dans la mesure où ces frais sont engagés aux fins de la perception des loyers, de la supervision des travaux de réparation ou de la gestion de ces biens.

ACQUISITION OU VENTE D'UN IMMEUBLE À REVENU

Nom : _____ Prénom : _____ Année : _____

SI VOUS AVEZ ACQUIS UN IMMEUBLE LOCATIF CETTE ANNÉE :**REMP LISSEZ UNIQUEMENT LA SECTION 1****SI VOUS AVEZ VENDU UN IMMEUBLE LOCATIF CETTE D'ANNÉE :****REMP LISSEZ UNIQUEMENT LA SECTION 2****SECTION 1****ACHAT D'UN IMMEUBLE CETTE ANNÉE**

Date d'achat (j/m/a) ___ / ___ / ___

Prix d'achat de la propriété : (apportez le contrat notarié) _____ \$

Droit de mutation (taxe de bienvenue) : _____ \$

Frais de notaire (apportez la facture du notaire) _____ \$

Coût du certificat de localisation _____ \$

Autres frais : Précisez : _____ \$

Apportez vos comptes de taxes municipales (si vous les avez reçues)**SECTION 2****VENTE D'UN IMMEUBLE CETTE ANNÉE** (**voir note au bas)**DÉTAILS LORS DE L'ACHAT** (année antérieure)**DÉTAILS DE LA VENTE** (cette année)

Date d'achat (j/m/a) ___ / ___ / ___

Date de vente (j/m/a) ___ / ___ / ___

Prix d'achat : _____

Prix de vente : _____

Taxes de bienvenue : _____

Commission à l'agent : _____

Frais de notaire : _____

Pénalité (remb. anticipé hypothèque) _____

Autre : _____

Autres : _____

Montant total des rénovations majeures effectuées au cours des ans : _____

Au cours des ans, y-a-t-il eu une période où la partie locative d'aujourd'hui a été habitée par vous ? Oui _____

Signature d'un des propriétaires : _____ Date : _____

J'atteste que les informations fournies ci-dessus sont exactes et complètes.**** Documents importants à apporter lors de la vente de votre immeuble à revenus :****Contrat d'achat** + document sur la répartition faite chez le notaire (si possible)**Contrat de vente** + document sur la répartition faite chez le notaire