



## BULLETIN DE FISCALITÉ

Septembre 2018

### DÉMARRER UNE ENTREPRISE À DOMICILE – CE QU'IL FAUT SAVOIR REMBOURSEMENT DE LA TPS/TVH POUR LES HABITATIONS NEUVES FRAUDES FISCALES RELATIVEMENT AUX PRESTATIONS FISCALES POUR LE REVENU DE TRAVAIL (PFRT) QU'EN DISENT LES TRIBUNAUX?

#### DÉMARRER UNE ENTREPRISE À DOMICILE – CE QU'IL FAUT SAVOIR

Envisagez-vous de démarrer une entreprise à domicile? Voici quelques éléments de planification, règles fiscales et conseils.

##### Constitution en société

Nombre de gens ne savent pas exactement la différence entre une entreprise et une société, différence qui est extrêmement importante, tant aux fins de l'impôt que de l'endettement.

Vous pouvez exploiter une entreprise sans créer une société. Même si vous pouvez donner une dénomination à votre entreprise, c'est

toujours vous qui exploitez l'entreprise. Vous êtes un « propriétaire unique ».

Si vous créez une société, sa dénomination comportera la mention « limitée », « ltée », « corporation », « compagnie » ou « inc. ». La société est une **personne juridiquement distincte** de vous, et c'est la société, et non pas vous, qui exploite l'entreprise. Même si vous contrôlez la société, l'entreprise n'est pas légalement « votre » entreprise, ce qui signifie que **vous n'êtes pas responsable des dettes de la société**. (Cependant, si la société doit emprunter de l'argent à une banque, celle-ci insistera pour obtenir de vous une garantie personnelle, de sorte que vous serez responsable si la société ne peut rembourser

l'emprunt bancaire. De plus, à titre d'administrateur, vous êtes responsable de certaines obligations de la société, comme le versement de la TPS/TVH ou des déductions salariales que la société aurait omis de remettre.)

Si vous constituez une société, celle-ci devra produire les déclarations de revenus T2 annuelles et payer l'impôt sur ses bénéfices. Une fois l'impôt payé, **vous ne devez pas sortir simplement de l'argent de la société pour vous-même**. Lorsque vous souhaitez extraire des profits de la société, vous devez faire en sorte que celle-ci vous verse un salaire ou une prime (que la société peut déduire et qui est imposable pour vous à titre de revenu d'emploi), ou qu'elle vous verse des dividendes (qui ne sont pas déductibles pour la société mais sont imposés entre vos mains à un taux inférieur, du fait du crédit d'impôt pour dividendes). Ces mesures supposent certaines formalités administratives, et il est important que vous notiez correctement ce que vous faites, sans quoi les conséquences fiscales peuvent être sérieuses si vous-même ou la société faites l'objet d'une vérification. La société peut aussi vous rembourser de l'argent que vous lui avez prêté, sans conséquences fiscales.

### Entreprise individuelle

L'entreprise à domicile a le plus souvent simplement la forme d'une entreprise individuelle. Il n'y a pas d'exigence dans la loi à ce sujet; vous n'êtes pas tenu d'avoir une dénomination distincte, quoiqu'il soit parfois souhaitable d'en créer une pour donner une impression de professionnalisme à vos clients. (Si votre entreprise est visible, par exemple parce que vos clients vous rendront régulièrement visite, vous devriez vérifier que vous n'enfreignez pas les règlements de zonage locaux, ou ceux de votre copropriété

ou de votre appartement si vous vivez dans un immeuble.)

Si vous choisissez un nom d'entreprise qui n'est pas simplement votre propre nom, (ou peut-être votre nom auquel vous ajoutez un élément, par exemple « Services de consultation », vous aurez besoin d'un compte d'entreprise pour y déposer les chèques de vos clients. À cette fin, votre banque exigera normalement que votre entreprise soit immatriculée auprès du **registraire des entreprises** de la province. Il s'agit généralement d'une formalité qui requiert le paiement d'un léger montant. L'immatriculation d'une entreprise ne vous donne pas de droit particulier à l'égard du nom d'entreprise choisi si ce nom enfreint une marque de commerce quelconque; elle vous permet simplement d'exercer vos activités, d'intenter une poursuite et d'ouvrir un compte bancaire à ce nom.

### TPS ou TVH

Si votre chiffre d'affaires total excède 30 000 \$ par année (y compris le chiffre d'affaires de toute société que vous contrôlez), vous devez vous inscrire aux fins de la TPS et de la TVH et percevoir ces taxes. Tant que votre chiffre d'affaires ne dépasse pas le seuil de 30 000 \$ pour une période de quatre trimestres consécutifs, vous n'avez pas à vous inscrire aux fins de la TPS/TVH ou à percevoir ces taxes.

Même si votre chiffre d'affaires est inférieur à 30 000 \$, si vous effectuez des ventes à des entreprises plutôt qu'à des particuliers, vous devriez peut-être vous inscrire. Vous devrez alors percevoir la TPS/TVH de vos clients, mais ceux-ci n'y verront généralement pas d'inconvénient puisque la plupart des entreprises recouvrent la totalité de la TPS ou de la

TVH qu'elles paient. Vous pourrez quant à vous recouvrer la totalité de la TPS/TVH que vous paierez à l'égard de vos dépenses d'entreprise. (Vous pourrez peut-être profiter de la méthode rapide de calcul, qui vous permet de faire un peu d'argent avec la TPS si vos dépenses taxables sont relativement peu importantes.)

Il se peut que vous deviez également vous inscrire aux fins de la taxe de vente provinciale et percevoir cette taxe, selon la nature des biens et des services que vous fournissez.

(Les mêmes règles s'appliquent à toute société que vous possédez : cette société peut devoir s'inscrire aux fins de la TPS/TVH et percevoir ces taxes.)

#### Déclaration de votre revenu

Lorsque vous exploitez une entreprise individuelle, tout revenu gagné par l'entreprise est déclaré dans votre déclaration sous « Revenus d'entreprise » (ou Revenus de profession libérale, Revenus d'agriculture ou Revenus de pêche si vous exercez l'une de ces activités.)

Dans votre déclaration, vous devez indiquer à la fois vos revenus bruts (totaux) et vos revenus d'entreprise (déduction faite des dépenses). Vous devrez aussi produire un état des résultats qui montre le détail de vos revenus et dépenses (ventilés par catégories – p.ex. publicité, fournitures, repas et frais de représentation, téléphone, etc.) Cette ventilation est généralement présentée sur le formulaire T2125, mais ce n'est pas obligatoire.

Vos revenus d'entreprise nets sont combinés à vos revenus provenant d'autres sources dans votre déclaration, comme les revenus

d'emploi et les revenus de placement qui, ensemble, donnent le « revenu total ».

#### Déduction des dépenses d'entreprise

Lorsque vous calculez votre revenu d'entreprise net, vous pouvez déduire les dépenses liées à l'exploitation d'une entreprise. Assurez-vous de ne pas oublier les dépenses suivantes :

- Fournitures. Ces dépenses comprennent notamment le papier, les cartouches d'encre, les clés USB, les crayons et autres éléments de même nature que vous utilisez pour le travail. Elles peuvent aussi comprendre des publications comme des magazines et journaux spécialisés. Conservez vos reçus.
- Téléphone. Si vous avez une ligne distincte pour votre entreprise, le coût est entièrement déductible. Si vous utilisez une ligne personnelle en partie pour le travail, les dépenses correspondantes entrent sans doute dans la catégorie « Frais de bureau » sous l'intitulé suivant. Et n'oubliez pas de déduire votre service Internet mensuel, et les coûts associés à votre cellulaire dans la mesure où vous utilisez celui-ci dans le cadre de votre travail.
- Matériel. Les dépenses relatives aux « immobilisations » coûteuses qui ont une longue durée de vie, par exemple les ordinateurs et le mobilier, ne peuvent être déduites directement. Vous devez plutôt déduire ce que l'on appelle la « déduction pour amortissement » (DPA), appliquée à un solde dégressif sur un certain nombre d'années. Le taux de DPA dépend du matériel concerné; par exemple, il est de 55 % pour les ordinateurs et de 20 % pour le mobilier.

- Frais liés à l'automobile. Vous devez noter l'utilisation que vous faites de votre automobile pour vos affaires, par opposition à votre utilisation à des fins personnelles. Nous vous conseillons de tenir un journal quotidien dans lequel vous inscrivez l'utilisation que vous faites de votre automobile pour vos affaires, et le chiffre à l'odomètre au début et à la fin de l'année. Vous pouvez alors déterminer la proportion de votre utilisation de l'auto pour le travail, et déduire ce pourcentage des frais consacrés à l'achat d'essence, à l'assurance et à votre permis, ainsi qu'au lavage, à l'entretien et à la réparation de l'auto. Vous pouvez aussi déduire ce pourcentage de la DPA (qui est de 30 % par année pour une automobile.) Cependant, un plafond s'applique au coût d'une auto-mobilité qui peut être utilisé comme base pour la déduction de la DPA. Le plafond est révisé chaque année, mais pour les autos achetées de 2001 à 2018, il est demeuré inchangé à 30 000 \$ (plus les taxes de vente).
- Repas et frais de représentation. Vous pouvez déduire les repas au restaurant, les billets pour des événements sportifs, des spectacles, etc. lorsque la dépense est nécessaire pour les affaires (par exemple, vous invitez un client éventuel au restaurant ou à un match de hockey). Cependant, vous ne pouvez déduire que 50 % du coût à titre de dépense d'entreprise (les conducteurs de camion sur long parcours peuvent déduire 80 % des dépenses relatives aux repas).

### Frais de bureau

Les dépenses relatives à un bureau à domicile peuvent être déduites seulement si elles entrent dans l'une ou l'autre de ces deux catégories :

- Votre maison est votre principal lieu d'affaires – c'est-à-dire que vous n'avez pas de bureau ailleurs dans lequel vous travaillez plus souvent qu'à votre bureau à domicile. Notez que même si un client important met un bureau à votre disposition dans ses installations, il s'agit néanmoins des installations de votre client, et cette situation ne vous fait pas nécessairement perdre le droit à une déduction des dépenses relatives à votre bureau à domicile.

*ou*

- Votre bureau à domicile sert exclusivement dans le cadre de votre entreprise, et sert « à rencontrer des clients ou des patients sur une base régulière et continue ».

Vous pouvez uniquement porter vos dépenses en diminution du revenu que vous tirez de l'entreprise. Vous ne pouvez donc utiliser les dépenses relatives au bureau à domicile pour produire une perte d'entreprise générale pouvant être appliquée à l'égard du revenu d'une autre provenance.

Cependant, les pertes refusées en raison de cette règle peuvent être reportées en avant et utilisées au cours d'une année ultérieure quelconque en diminution du revenu généré par la même activité (vous devez les présenter dans la déclaration de chaque année pour les reporter en avant.)

Les dépenses admissibles sont normalement fondées sur la fraction de la résidence dans laquelle vous avez votre bureau à domicile. Lorsque vous faites ce calcul, vous pouvez normalement exclure les espaces communs comme les corridors

et les salles de bain, du numérateur et du dénominateur. Vous pouvez choisir tout calcul raisonnable; les calculs fondés sur la superficie en pieds carrés ou le nombre de pièces, sont généralement des calculs jugés raisonnables.

Les dépenses que vous pouvez déduire comprennent :

- le loyer, si vous louez votre résidence;
- l'intérêt sur un emprunt hypothécaire (mais non pas le montant de principal);
- l'assurance-habitation;
- les taxes foncières;
- les services publics : électricité, chauffage, eau, gaz;
- le téléphone, si votre ligne personnelle sert en partie pour les affaires;
- l'entretien et les réparations, de même que les fournitures (p.ex., les ampoules).

Vous pouvez aussi déduire la DPA (4 % du solde dégressif du coût de l'immeuble) en fonction de la fraction pertinente de votre résidence, mais ce n'est souvent pas souhaitable.

## **REMBOURSEMENT DE LA TPS/TVH POUR LES HABITATIONS NEUVES**

Si vous achetez une maison ou un appartement en copropriété neuf, il se peut que vous ayez droit au remboursement de la TPS/TVH pour les habitations neuves – mais certains pièges peuvent vous faire perdre ce remboursement.

### *Montant du remboursement*

Le remboursement **fédéral**, qui compense partiellement la TPS de 5 % associée à la maison neuve, correspond à **1,8 % du prix d'achat** de la maison neuve, ou 36 % de la TPS. Cependant, le plein remboursement

n'est offert que pour un prix d'achat jusqu'à concurrence de 350 000 \$, le remboursement maximal étant de 6 300 \$. Au-delà de ce seuil, le remboursement s'estompe graduellement, et il **disparaît entièrement lorsque le prix de l'habitation excède 450 000 \$.**

Au **Québec**, un remboursement supplémentaire est accordé, qui correspond à **4,9875 % du prix d'achat** (50 % de la taxe de vente du Québec (TVQ) de 9,975 %). Cependant, le plein remboursement est accordé uniquement pour un prix d'achat jusqu'à concurrence de 200 000 \$, de sorte que le remboursement maximum est de 9 975 \$. Par la suite, le remboursement s'estompe graduellement, et il **disparaît entièrement lorsque le prix de la maison excède 300 000 \$.**

En **Ontario**, un remboursement supplémentaire est accordé, qui correspond à **6 % du prix d'achat**, ou 75 % de la portion de la province de l'Ontario de la TVH, qui est de 8 %. Cependant, le plein remboursement n'est accordé que pour un prix d'achat jusqu'à concurrence de 400 000 \$, de sorte que le remboursement maximum est de 24 000 \$, Au-delà de ce seuil, le **remboursement demeure de 24 000 \$**, peu importe le prix de la maison.

Aucune autre province n'offre de remboursement supplémentaire; la Nouvelle-Écosse offre un remboursement aux acheteurs d'une première maison (les personnes qui ne possédaient pas de maison ces cinq dernières années), mais ce remboursement ne fait pas partie du programme de remboursement de la TPS/TVH, ni n'est fondé sur ce programme.

Le remboursement vous est normalement crédité par le constructeur au moment de la signature du contrat, bien que vous puissiez aussi le demander directement à l'Agence du

revenu du Canada (ou à Revenu Québec, au Québec).

La plupart des constructeurs d'habitations neuves incluent la TPS/TVH, ou la TVQ, dans le prix des habitations, déduction faite du remboursement, mais ils indiquent également dans leur contrat type d'achat-vente qu'ils vont vous créditer le remboursement et qu'à votre tour vous le verserez ou le transférerez au constructeur. Dans ces circonstances, le calcul du remboursement à l'aide des pourcentages mentionnés précédemment ne fonctionne pas tout à fait, car le prix d'achat à partir duquel le remboursement est calculé comprend le remboursement.

### Conditions du remboursement

Si vous **achetez** une maison ou un condo neuf d'un constructeur, vous pouvez normalement demander un remboursement si vous remplissez les conditions suivantes :

- La vente de la maison est assujettie à la TPS ou la TVH;
- Au moment où vous signez le contrat d'achat-vente, vous acquérez l'habitation avec l'**intention** qu'elle soit votre « **résidence habituelle** » (ou celle d'un proche parent). (Si vous avez plutôt l'intention de la louer pendant au moins une année, il existe normalement un remboursement parallèle du propriétaire.);
- Vous payez la totalité de la TPS/TVH à l'égard de l'achat;
- La construction est « achevée en grande partie » au moment où la propriété de l'habitation vous est transférée;
- L'habitation **n'a pas encore été habitée** (si elle l'a été, le constructeur aurait dû payer la TPS/TVH correspondante et il ne devrait y avoir aucune TPS/TVH ajoutée au prix de la maison lorsque vous

l'achetez). Cependant, l'occupation d'une unité condominiale en vertu d'un contrat d'achat-vente avant la signature du contrat est permise — il arrive souvent qu'une unité soit louée temporairement avant que le projet ne soit enregistré et prêt à être transféré;

- Vous-même (ou un proche parent) êtes la **première personne à vivre dans l'habitation** après l'achèvement en grande partie, OU vous revendez l'habitation sans facturer la TPS/TVH avant que quiconque n'y emménage.

### Que se passe-t-il si une autre personne vous aide à financer l'achat?

**Attention à ce qui pourrait se produire** si vous obtenez l'aide d'un ami ou d'un parent qui n'est pas un proche parent (p.ex. un oncle) pour le financement.

Certains prêteurs hypothécaires exigent qu'une personne qui souhaite agir comme cosignataire ou caution d'un emprunt pour l'achat d'une habitation signe le contrat d'achat-vente en tant que coacheteur. Si c'est le cas et si la personne n'est pas une personne liée au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, **vous perdrez le remboursement**. Cela s'explique par le fait que *chaque* personne qui signe le contrat doit satisfaire à toutes les conditions qui précèdent, et votre ami ou votre oncle n'a pas l'intention de vivre dans l'habitation.

Même si l'autre personne signe une entente de simple fiducie qui confirme qu'elle n'a aucun intérêt véritable dans l'habitation, vous perdrez le remboursement. C'est ce qui a été déterminé par la Cour d'appel fédérale en février 2018 dans la décision *Cheema* (2018 FCA 45).

### Que comprend le prix d'achat?

Si le coût de votre habitation neuve est inférieur à 350 000 \$, vous pouvez augmenter votre remboursement de TPS en faisant inclure les « extras » dans votre contrat, qui s'ajoutent ainsi au prix de votre habitation neuve. Par exemple, la politique administrative de l'ARC permet que des électroménagers vendus avec une habitation neuve soient considérés comme faisant partie du prix d'achat dans certains cas. D'autres extras, par exemple le paysagement, peuvent coûter 1,8 % de moins s'ils figurent dans le prix d'achat.

Par ailleurs, si votre habitation neuve coûte *plus de* 350 000 \$ mais moins de 450 000 \$, vous devriez exclure ces « extras » du prix d'achat et prévoir un contrat distinct pour arrêter l'érosion du remboursement qui se produit lorsque le prix d'achat excède 350 000 \$.

Si vous habitez en Ontario ou au Québec, ces calculs doivent aussi tenir compte des remboursements de l'Ontario ou du Québec.

### Coopératives

Les **coopératives d'habitation** s'apparentent aux copropriétés, mais vous n'achetez pas véritablement une unité comme vous achèteriez un appartement en copropriété. Vous achetez plutôt une part du capital social de la coopérative, qui vous donne le droit d'occuper une unité donnée.

Aux fins de la TPS/TVH, la part est exonérée de taxe (tout comme les actions que vous achèteriez d'une société — il s'agit d'un « service financier » exonéré). Cependant, la coopérative d'habitation aura payé la TPS ou la TVH lors de la construction de l'immeu-

ble. Vous pouvez donc demander un remboursement à l'ARC lorsque vous achetez une unité d'une coopérative d'habitation neuve. Le remboursement correspond à 1,71 % de la valeur de l'unité jusqu'à concurrence de 367 500 \$. Au-delà de ce seuil, le remboursement est encore une fois plafonné à 6 300 \$, et s'estompe graduellement pour les unités plus coûteuses. En Ontario et au Québec, des ajustements semblables sont apportés au remboursement provincial.

Les chiffres sont différents pour les coopératives d'habitation et pour les habitations et unités condominiales parce que le prix que vous payez dans le premier cas comprend déjà la TPS, ce qui reflète la TPS que la coopérative d'habitation a payée lors de la construction.

### Maisons construites par le propriétaire

Si vous **construisez votre propre maison**, vous pouvez demander le remboursement directement à l'ARC. Le remboursement correspond à **36 %** de la TPS que vous payez sur les coûts de construction (corps de métier, matériaux, etc.).

Si la valeur de la maison achevée (y compris le terrain) est supérieure à 350 000 \$, le remboursement est plafonné à 6 300 \$, puis il s'estompe graduellement jusqu'à disparaître lorsque la valeur de la maison atteint 450 000 \$, soit selon la même formule que celle dont il est question précédemment pour les maisons achetées. À cette fin, la valeur de la maison *et* celle du terrain sont prises en compte.

Les montants supplémentaires offerts en Ontario et au Québec le sont également pour une maison construite par le propriétaire.

## Conclusion

Si vous achetez une maison, une unité condominiale ou unité d'une coopérative neuve, ou si vous construisez vous-même votre maison, soyez au fait de l'existence du remboursement accordé pour les habitations neuves, et assurez-vous de respecter toutes les conditions pour avoir droit au remboursement. L'ARC examine activement les demandes de remboursement et vérifiera que les conditions sont respectées par tous les acheteurs ou coacheurs. Si ce n'est pas le cas, l'Agence vous enverra un avis de cotisation pour récupérer le remboursement, y compris les intérêts, même si le constructeur vous l'a crédité au moment de la signature du contrat. Cela pourrait ainsi vous coûter 25 000 \$ ou plus en Ontario, 17 000 \$ ou plus au Québec, et 6 500 \$ ou plus dans d'autres provinces.

## **FRAUDES FISCALES RELATIVE-MENT AUX PRESTATIONS FISCALES POUR LE REVENU DE TRAVAIL (PFRT)**

L'ARC a récemment averti les contribuables de ne pas se laisser bernier par un stratagème fiscal relatif à la prestation fiscale pour le revenu de travail (PFRT).

La PFRT (qui sera renommée l'allocation canadienne pour les travailleurs en 2019) est un crédit d'impôt remboursable visant à aider les particuliers à faible revenu et leurs familles qui travaillent actuellement. Elle vise aussi à encourager les Canadiens à intégrer le marché du travail. Vous pouvez demander la prestation uniquement si vous gagnez un revenu d'un travail au Canada.

Le stratagème consiste pour le promoteur à préparer un feuillet T4 à votre nom, indiquant un revenu d'emploi à la case 14 qui

maximisera votre remboursement d'impôt. Comme la PFRT est un crédit remboursable, ce revenu peut faire en sorte que demeuriez en-dessous du seuil de revenu imposable et ayez néanmoins droit à une PFRT.

Le promoteur vous demandera de lui verser le montant des déductions fiscales qu'il a indiqué sur le feuillet T4, de même qu'un montant pour avoir rempli votre déclaration fiscale. Un préparateur de déclaration fiscale légitime ne vous demandera jamais de lui verser le montant des déductions et ne préparera pas pour vous un feuillet T4 si vous n'avez pas gagné de revenu au Canada.

Si vous vous doutez qu'une personne fait la promotion d'un semblable stratagème fiscal, ou y prend part, vous pouvez signaler la fraude en consultant le site [canada.ca/fr](http://canada.ca/fr) en précisant « cas de fraude fiscale soupçonnée au Canada », ou en appelant le programme de signalement au 1-866-809-6841. Vous pouvez communiquer les informations de manière anonyme. Consultez également la page [canada.ca/stratagemes-fiscaux](http://canada.ca/stratagemes-fiscaux).

## **QU'EN DISENT LES TRIBUNAUX?**

### *Un prêteur perd sa priorité devant une dette de TPS existante de l'emprunteur*

Dans *Canada c. Banque Toronto-Dominion*, 2018 CF 538, M. Weisflock exploitait une entreprise d'aménagement paysager à titre d'entreprise individuelle. En 2007 et en 2008, il a accumulé une dette d'environ 68 000 \$ au titre de la TPS qu'il avait perçue mais n'avait pas remise.

En 2010, M. Weisflock et sa conjointe ont obtenu une marge de crédit de la Banque TD, garantie par leur maison, qui était enregistrée à son nom. Un an plus tard,



M. Weisflock a vendu la maison et remboursé le prêt à la banque, annulant ainsi l'hypothèque.

L'ARC a alors poursuivi la banque devant la Cour fédérale pour le montant de 68 000 \$ que la banque avait reçu de M. Weisflock. Cette poursuite reposait sur l'article 222 de la *Loi sur la taxe d'accise* (qui régit la TPS/TVH) en vertu duquel le bien de M. Weisflock est assujéti à une fiducie réputée malgré l'existence d'un droit en garantie, et le produit découlant de ce bien est payé à l'ARC « par priorité sur tout droit en garantie ».

La Cour s'est dite d'accord avec l'ARC et a ordonné à la banque de verser 68 000 \$ à l'Agence, de même que les intérêts antérieurs et postérieurs au jugement.

La banque a porté cette décision en appel devant la Cour d'appel fédérale, de sorte que cette question n'est pas encore résolue.

\*\*\*

Le présent bulletin résume les faits nouveaux survenus en fiscalité ainsi que les occasions de planification qui en découlent. Nous vous recommandons, toutefois, de consulter un expert avant de décider de moyens d'appliquer les suggestions formulées, pour concevoir avec lui des moyens adaptés à votre cas particulier.