

# MISE À PART DE L'ARGENT

Comment réduire  
votre taux  
hypothécaire ?



lucguindon

courtier immobilier

514 831.7116 Cell  
514 766.1000 Bur.  
Lucguindon@gmail.com

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

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

Comme 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...

Habituellement, le travailleur autonome non incorporé se sert de ses revenus bruts (chiffres d'affaires) pour payer ses dépenses d'opération 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 les paiements de son hypothèque personnelle et financera dorénavant 100 % de ses dépenses d'opération. Ce faisant, il transformera graduellement des intérêts non déductibles (hypothèque) en intérêts déductibles (emprunt à des fins d'affaires).

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

### 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 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 \$ !

#### Période d'amortissement

Hypothèque	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans
100 000 \$	32 781 \$	51 179 \$	70 925 \$	91 942 \$
150 000 \$	49 172 \$	76 768 \$	106 388 \$	137 913 \$
200 000 \$	65 562 \$	102 358 \$	141 850 \$	183 884 \$
250 000 \$	81 953 \$	127 947 \$	177 313 \$	229 855 \$

Par exemple, avec un taux d'imposition de 45 %, le contribuable se retrouvera ainsi plus riche de 47 875 \$ après impôts !

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

## MISE À PART DE L'ARGENT



# L'exemple de Jean

Jean est un travailleur autonome non incorporé et dans l'exercice de sa profession totale 75 000 \$ de dépenses professionnelles (loyer, salaires, fournitures, etc.) lesquelles sont jusqu'à présent payées à même ses revenus bruts professionnels équivalant à 200 000 \$. Jean vient également d'acquérir une nouvelle résidence pour laquelle il devra assumer une hypothèque de 150 000 \$.

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 75 000 \$, Jean prendra donc à peine 2 ans pour transformer **complètement** son hypothèque initiale de 150 000 \$ en marge de crédit hypothécaire, rendant du même coup les intérêts **déductibles pour toute la durée de vie restante de la dette**.

## 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'opération 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 !**

## 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 perçue sur vos ventes dans le cadre de votre profession ;
- La situation où les conjoints sont copropriétaires.



lucguindon

courtier immobilier

514 831.7116 Cell  
514 766.1000 Bur.  
Lucguindon@gmail.com