

Non-imposition du gain en capital sur la résidence principale

Version 2025

C'est quoi ?

- Une exemption dans le calcul du gain en capital ;
- Disponible tant au provincial qu'au fédéral.

Ce qui est visé

Lors de la vente de votre résidence, vous pouvez éviter l'imposition sur le gain que vous avez réalisé. Cela comprend le gain sur la vente de la maison et du terrain sous-jacent et contigu à votre maison. Pour ce faire, vous devez, entre autres, désigner votre résidence comme résidence principale.

Montant

La partie du gain sur laquelle vous ne payez pas d'impôt dépend du choix que vous faites :

- **Désigner votre résidence comme résidence principale pour toutes les années durant lesquelles vous en avez été propriétaire.** Ainsi, 100 % de votre gain en capital n'est pas imposable et vous n'avez pas d'impôt à payer.
- **Désigner votre résidence comme résidence principale pour seulement une partie des années durant lesquelles vous en avez été propriétaire.** Ainsi, vous devrez payer de l'impôt sur une partie du gain que vous avez réalisé lors de la vente. Le calcul est le suivant :

$$\text{Votre gain en capital imposable} \times \frac{\text{Nombre d'années choisi pour la désignation et durant lesquelles vous êtes propriétaire + 1 an}}{\text{Nombre d'années durant lesquelles vous avez été propriétaire de votre maison}}$$

Le choix de ne pas désigner votre résidence pour toutes les années durant lesquelles vous en avez été propriétaire est fait lorsque vous êtes propriétaire de plusieurs résidences en même temps (ex. : une maison et un chalet) et que vous souhaitez profiter de la non-imposition du gain en capital sur toutes vos résidences. Dans ce cas, cette mesure fiscale vous est accordée en partie sur chacune de vos résidences.

Conditions pour avoir droit à cette mesure fiscale

- Vous, votre enfant, votre conjointe ou conjoint ou votre ex-conjointe ou ex-conjointe avez normalement habité la résidence en cours de l'année.
La notion de « normalement habité » n'oblige pas que vous ayez occupé le bien de façon continue durant l'année. Ainsi, une personne détenant un chalet où elle passe ses vacances et quelques fins de semaine par année et une autre résidence où elle passe le plus clair de son temps, habite normalement les deux biens. La résidence peut être : une maison, un chalet, une unité dans un immeuble détenu en copropriété (condominium) ou, un appartement dans un immeuble locatif que vous détenez.
- Vous étiez l'unique propriétaire de cette résidence, ou conjointement avec une autre personne.
- Le terrain sous-jacent et contigu à votre maison a une superficie maximale d'un demi hectare. La partie de votre terrain excédentaire nécessaire à la résidence doit être établie par la personne propriétaire.
- Vous désignez cette résidence comme votre résidence principale pour cette année.
- Vous et votre conjointe ou conjoint n'avez désigné aucune autre résidence comme votre résidence principale pour cette année. Autrement dit, vous ne pouvez pas désigner deux résidences comme étant votre résidence principale pour une même année.
- **Condition supplémentaire au Québec :** vous devez aussi avoir désigné votre résidence comme résidence principale auprès de l'Agence du revenu du Canada (ARC). Pensez à conserver la preuve de cette désignation pour la fournir sur demande.

Note : Cette fiche est construite pour offrir un aperçu de la mesure fiscale en titre de document. Pour bien évaluer toutes les spécifications et les conditions associées à cette mesure, nous vous invitons à consulter la source gouvernementale.

Conjointe ou conjoint

De façon générale, vous ne pouvez désigner qu'une seule résidence familiale par couple. Autrement dit, vous ne pouvez pas désigner une résidence principale pour une période durant laquelle votre conjointe ou conjoint en désigne une autre.

Exemple

Pour un exemple plus simple que celui indiqué ci-dessous, vous pouvez consulter [l'exemple offert sur le site](#) de la Chaire en fiscalité et en finances publiques de l'Université de Sherbrooke.

Vous êtes propriétaire des résidences suivantes :

- ❶ Une maison dont vous avez été propriétaire pendant 20 ans entre 2006 et 2025. Votre gain en capital imposable* est de 500 000 \$.
- ❷ Un chalet dont vous avez été propriétaire pendant 10 ans entre 2016 et 2026. Votre gain en capital imposable* est de 200 000 \$.

Ces deux résidences peuvent se qualifier à titre de résidence principale, car vous en êtes propriétaire et qu'elles sont « normalement habitées » par vous. Néanmoins, vous devez choisir laquelle désigner comme résidence principale entre 2016 et 2025, soit les années où vous êtes propriétaire des deux en même temps. Vous devez calculer quelle résidence a pris le plus de valeur. Voici comment faire :

	Nombre d'années durant lesquelles vous en avez été propriétaire	Gain en capital imposable	Gain en capital imposable moyen par année
Maison	20 ans	500 000 \$	25 000 \$
Chalet	10 ans	200 000 \$	20 000 \$

La maison a pris plus de valeur chaque année. Il est donc plus avantageux de la désigner comme résidence principale.

*Le gain en capital imposable est égal à 50 % de votre gain total.

Le calcul est le suivant : **50 % X (prix d'achat — prix de vente)**.

Maison : désignez la maison pour 19 ans, soit le nombre d'années après l'année d'achat dont vous en avez été propriétaire, soit de 2006 à 2024. Grâce à la règle du +1 an, vous pouvez profiter de la non-imposition du gain en capital pour les 20 ans dont vous en avez été propriétaire, même si vous ne la désignez que pour 19 ans.

Voici le calcul :

$$500\,000 \$ \times \frac{19 \text{ ans} + 1 \text{ an}}{20 \text{ ans}} = 500\,000 \$$$

Tout le gain en capital imposable est couvert par la non-imposition du gain en capital. Vous n'avez donc pas d'impôt à payer sur la vente de la maison.

Chalet : désignez le chalet pour un an, soit le nombre d'années dont vous en avez été propriétaire en excluant les années pour lesquelles la maison est désignée comme résidence principale. Comme la maison est désignée pour 2006 à 2024, vous pouvez désigner le chalet pour l'année 2025. Grâce à la règle du +1 an, vous pouvez profiter de la non-imposition du gain en capital pour les deux ans, soit l'année de l'achat et l'année pour laquelle la maison n'a pas été désignée.

Voici le calcul :

$$200\,000 \$ \times \frac{1 \text{ an} + 1 \text{ an}}{10 \text{ ans}} = 40\,000 \$$$

Une partie du gain en capital imposable est couverte par la non-imposition du gain en capital. Vous devrez donc payer de l'impôt sur un gain en capital de 160 000 \$ (200 000 \$ - 40 000 \$).

Comment en faire la demande ?

Vous devez remplir et joindre le formulaire « Désignation d'un bien comme résidence principale » ([TP-274](#)) à votre déclaration de revenus du Québec et le formulaire [T2091](#) à votre déclaration de revenus du Canada.

Source : Consulter la section « 3,5 Résidence principale » sur le site du gouvernement du Québec afin d'avoir plus de précisions quant à [cette mesure](#). Vous pouvez également consulter le site du gouvernement fédéral afin d'avoir plus de précisions quant à cette mesure en [cliquant ici](#).