

Comment déduire les intérêts payés sur vos prêts

la technique de la « mise à part de l'argent »

LES INTÉRÊTS PAYÉS sur vos différents prêts personnels (prêt hypothécaire, prêt auto, marge de crédit, carte de crédit, etc.) représentent possiblement une part importante de vos paiements et vous aimeriez certainement connaître une façon de les rendre déductibles d'impôts.

Si vous êtes travailleur autonome (non constitué en personne morale) ou si vous êtes personnellement propriétaire d'un ou plusieurs immeubles à revenus, la technique de la mise à part de l'argent vous permettra de réduire la portion intérêt de vos paiements avec l'aide du fisc.

Ainsi, la *Loi de l'impôt sur le revenu* (autant au fédéral qu'au provincial) permet la déduction des intérêts payés à condition que ceux-ci aient été courus dans le but de tirer un revenu de bien ou d'entreprise (travailleur autonome). C'est pourquoi vous devez être dans une des deux situations mentionnées au paragraphe précédent.

La mise à part de l'argent consistera à convertir progressivement des intérêts non déductibles en intérêts déductibles. Vous devrez toutefois franchir plusieurs étapes.

Marche à suivre

1. Ouvrir deux comptes différents, un pour les revenus et un autre pour les dépenses d'entreprise ou de location.

Vous avez habituellement un seul compte dans lequel vous encaissez vos revenus et duquel vous payez vos dépenses. Or, il s'agit ici de volontairement isoler les revenus des dépenses, d'où la nécessité d'avoir deux comptes distincts.

2. Ouvrir une marge de crédit pour les besoins de l'entreprise (travailleur autonome) ou de location.

C'est à partir de cette marge de crédit que vous paierez dorénavant toutes vos dépenses d'entreprise ou

de location plutôt que d'utiliser une partie de vos revenus de cette même source.

Les intérêts payés sur cette marge de crédit seront pleinement déductibles de vos revenus d'entreprise ou de location puisqu'ils y sont directement liés.

3. Rembourser les prêts personnels non déductibles avec le compte « revenus ».

Au fur et à mesure que vous encaisserez des revenus dans votre nouveau compte « revenus », vous les utiliserez exclusivement afin d'accélérer le remboursement de vos prêts personnels dont les intérêts ne sont pas déductibles. Comme vos dépenses d'entreprise ou de location ne seront pas payées à même ce compte, vous disposerez de plus de liquidités afin d'augmenter vos paiements, ce qui réduira votre solde à payer, et, par le fait même, votre charge d'intérêts. Il se peut que vous soyez limité quant à l'accélération du remboursement de votre prêt hypothécaire s'il s'agit d'un prêt fermé. Vous pourrez alors choisir de raccourcir la périodicité de vos paiements en retenant le paiement hebdomadaire accéléré, en doublant vos paiements périodiques et en effectuant des paiements forfaitaires au moment permis au contrat. Vous ne pourrez toutefois pas aller au-delà, même si vos liquidités vous le permettent.

Par contre, vous pourrez opter pour un prêt ouvert au moment du renouvellement de votre prêt pour obtenir une latitude optimale.

Attention toutefois, vous devez absolument le faire progressivement, à la même cadence que vos dépenses d'entreprise ou de location afin que les intérêts demeurent déductibles. Dans le cas contraire, si vous tentez d'accélérer le processus en prenant le montant suffisant de cette nouvelle marge de crédit pour régler directement un prêt personnel, les intérêts ne seront

Tableau

Exemple d'application de la « mise à part de l'argent »

Année	Solde du prêt hypothécaire	Intérêts non déductibles	Solde de la marge de crédit	Intérêts déductibles
1	123 964 \$	6778 \$	20 518 \$	518 \$
2	96 612 \$	5462 \$	42 088 \$	1569 \$
3	67 877 \$	4079 \$	64 762 \$	2675 \$
4	37 688 \$	2626 \$	88 599 \$	3837 \$
5	5973 \$	1099 \$	113 658 \$	5058 \$
5 ans + 9 semaines*	0 \$	30 \$	118 123 \$	1004 \$

* Période nécessaire au remboursement complet de l'hypothèque

plus déductibles, car ils n'auront pas servi à la production d'un revenu de bien ou d'entreprise, mais plutôt à des fins personnelles.

4. Convertir la marge de crédit en prêt hypothécaire.

Lorsque vous aurez terminé de rembourser vos emprunts personnels ou que la nouvelle marge de crédit sera pleinement utilisée, vous devrez peut-être la convertir en un prêt hypothécaire afin d'obtenir de meilleures conditions d'emprunt, entre autres sur le plan du taux d'intérêt.

C'est aussi à ce moment que vous aurez réussi à transformer vos intérêts non déductibles en intérêts déductibles, d'où la réduction du coût net après impôt.

Revoyons maintenant cela au moyen d'un exemple

Vous êtes médecin. Vos revenus bruts provenant de votre profession sont de 200 000 \$ et vos dépenses de profession, de 20 000 \$ par année.

Le solde de votre prêt hypothécaire s'établit à 150 000 \$ à un taux d'intérêt de 5 % que vous remboursez par paiements hebdomadaires accélérés de 246,43 \$, ce qui signifie que vous aurez tout remboursé dans environ dix-sept ans.

En supposant que la technique de mise à part de l'argent vous permette d'ajouter 20 000 \$ par année (soit 384,61 \$ par semaine) à vos remboursements, il ne vous faudra que cinq années et quelques semaines pour terminer le remboursement de votre prêt hypo-

thécaire personnel.

En revanche, vous aurez accumulé un solde d'environ 118 123 \$ (20 000 \$ X 5 ans en capital, plus les intérêts) sur votre marge de crédit professionnelle à l'échéance de cette même période en supposant qu'aucun paiement (ni du capital, ni des intérêts) n'a été fait durant cette période et que le taux d'intérêt est de 5 %.

Le *tableau* résume la situation de vos prêts personnel et professionnel en fin d'année.

Vous pourrez alors convertir votre marge de crédit en prêt hypothécaire afin de réduire votre taux d'intérêt et de commencer le remboursement. Il est à noter que les frais d'intérêts représenteront toujours une dépense déductible de vos revenus d'entreprise ou de location.

La technique de la mise à part de l'argent, lorsqu'elle est bien exécutée, représente une façon efficace de convertir une dépense personnelle (les intérêts sur un prêt personnel) en une dépense engagée pour produire un revenu d'entreprise ou de bien que les autorités fiscales fédérale et provinciale vous permettent de déduire de vos revenus.

QUAND ON Y PENSE, il s'agit d'un coup de main pour réduire votre fardeau fiscal. À vous d'en tirer le meilleur parti ! 🍷

Pour toute information de nature économique et financière, n'hésitez pas à prendre contact avec un conseiller de notre équipe. Nous sommes à votre service.

Montréal : 514 868-2081 et 1 888 542-8597
Québec : 418 657-5777 et 1 877 323-5777