

Vendre la maison familiale après 60 ans : l'exemption, le chalet et ce que le SRG et la SV voient

Le gain sur la vente d'une maison qui a été la résidence principale de la famille pour chaque année où elle l'a possédée est habituellement exempté d'impôt, mais la vente doit quand même être déclarée à l'annexe 3 et sur le formulaire T2091. Une famille peut désigner une seule maison pour chaque année, alors un chalet ou un ancien logement loué peut rendre une partie du gain imposable. Un gain imposable compte comme revenu pour le SRG et pour l'impôt de récupération de la SV, mais un gain exempté ne compte pas.

Dernière vérification: 2026-10-06. Lire en ligne:
<https://oasguide.ca/fr/library/selling-the-family-home>

Une vente exemptée doit quand même être déclarée

Vendre une maison qui a toujours été la maison familiale ne coûte habituellement pas d'impôt, mais demande quand même de la paperasse. L'Agence du revenu du Canada (ARC) indique que le gain sur un bien qui a été uniquement la résidence principale pour chaque année où il a été possédé est généralement exempté.¹ Le vendeur doit quand même déclarer la vente à l'annexe 3, Gains (ou pertes) en capital, et remplir le formulaire T2091(IND).¹

L'ARC accorde l'exemption seulement si la vente et la désignation sont déclarées dans la déclaration de revenus.¹ L'annexe 3 demande l'année d'achat de la maison, le prix de vente et une description du bien.² Une désignation faite en retard peut être acceptée dans certains cas. La pénalité est de 100 \$ pour chaque mois complet après la date limite initiale, jusqu'à un maximum de 8 000 \$.²

Une famille peut désigner une seule maison pour chaque année

Une résidence principale ne se limite pas à une maison en ville. La liste de l'ARC comprend un chalet, un condominium, un appartement, une maison mobile et une maison flottante.¹ Le propriétaire, son époux ou conjoint de fait, son ex-époux ou ex-conjoint, ou son enfant doit y avoir habité à un moment de l'année.¹ Les directives de l'ARC sur les résidences principales indiquent qu'habiter une maison pendant une courte période dans l'année suffit.³

Pour 1982 et les années suivantes, une famille peut désigner une seule maison comme résidence principale pour chaque année.¹ Pour 1993 et les années suivantes, la famille comprend le propriétaire, son époux ou conjoint de fait dont il n'est pas séparé, et ses enfants à charge.¹ Un couple qui possédait en même temps une maison et un chalet doit choisir quel bien couvre chacune de ces années.

Le choix se fait au moment de la vente d'un bien, sur le formulaire T2091(IND). La partie exemptée du gain est calculée avec une formule. Elle divise un plus le nombre d'années désignées par le nombre d'années pendant lesquelles le bien a été possédé.³ L'année de plus tient compte d'une famille qui achète une nouvelle maison et vend l'ancienne la même année. Cette année-là, les deux biens sont considérés comme une résidence principale.³ Une année utilisée pour la maison ne peut pas être utilisée de nouveau plus tard pour le chalet.

Une maison qui a été louée peut perdre une partie de l'exemption

Quand une résidence principale devient un bien locatif, l'ARC considère que le propriétaire l'a vendue à sa juste valeur marchande, même si rien n'a été vendu.¹ Un gain en capital peut alors en découler. Le propriétaire peut plutôt faire un choix en vertu du paragraphe 45(2) de la Loi de l'impôt sur le revenu.¹ Avec ce choix, le bien peut encore être désigné comme résidence principale pendant au plus quatre ans pendant qu'il est loué. Le propriétaire doit rester résident du Canada et ne désigner aucun autre bien pour ces années.¹

La règle fonctionne aussi dans l'autre sens. Un bien locatif dans lequel le propriétaire emménage plus tard peut être couvert par un choix en vertu du paragraphe 45(3), fait au moyen d'une lettre signée jointe à la déclaration.¹ La partie d'un gain qui correspond aux années qu'aucune désignation ne couvre peut être imposable.

Un gain imposable compte comme revenu pour le SRG et pour l'impôt de récupération de la SV

Pour 2025, l'ARC indique qu'en général, la moitié d'un gain en capital est ajoutée au revenu.⁴ Cette moitié s'appelle le gain en capital imposable, et elle est déclarée à la ligne 12700 de la déclaration.⁴

Le Supplément de revenu garanti (SRG) est un paiement mensuel destiné aux personnes de 65 ans et plus qui reçoivent la Sécurité de la vieillesse (SV) et qui ont un faible revenu. La Loi sur la sécurité de la vieillesse définit le revenu pour le SRG comme le revenu calculé selon la Loi de l'impôt sur le revenu, avec une liste d'exceptions.⁵ Les gains en capital ne figurent pas sur cette liste. Le formulaire de déclaration de revenu pour le SRG de Service Canada demande les gains en capital de la ligne 12700.⁶ Un gain exempté sur une résidence principale n'est pas déclaré comme gain en capital imposable, alors il n'arrive pas à la ligne 12700.

L'impôt de récupération de la SV, souvent appelé la récupération, est fondé sur le revenu net mondial. Pour le revenu de 2026, il s'applique au-delà de 95 323 \$, et 15 % du revenu qui dépasse ce seuil est remboursé à même la SV de juillet 2027 à juin 2028.⁷ Dans cet exemple, une personne qui a 40 000 \$ d'autres revenus vend un chalet en 2026 avec un gain de 200 000 \$ que l'exemption ne couvre pas. Au taux de la moitié, le gain ajoute 100 000 \$ au revenu, pour un total de 140 000 \$. L'impôt de récupération serait de 6 701,55 \$.

Le même gain touche le SRG. Le SRG est fondé sur le revenu de l'année précédente.⁸ D'octobre à décembre 2026, le seuil de revenu du SRG pour une personne seule est un revenu inférieur à 23 112 \$.⁸ Un gain imposable de 100 000 \$ dépasse de loin ce seuil. Le gain compte dans

le revenu d'une seule année, alors il touche le SRG qui est fondé sur cette année-là.

L'endroit où l'argent de la vente est placé change ce qui est imposé plus tard

L'argent d'une vente exemptée n'est pas un revenu, mais ce qu'il rapporte ensuite peut l'être. Un compte d'épargne libre d'impôt (CELI) est traité différemment. Le plafond du CELI pour 2026 est de 7 000 \$, et les droits inutilisés des années précédentes sont reportés.⁹ Un montant retiré est ajouté de nouveau aux droits le 1er janvier de l'année suivante.⁹ L'article de la Bibliothèque de la retraite sur le CELI après 60 ans explique comment les retraits d'un CELI sont traités pour le SRG et l'impôt de récupération.

OAS Guides ne dit pas quelle maison désigner pour quelles années, ni où placer l'argent de la vente. Ces choix appartiennent au vendeur et à son propre conseiller fiscal ou conseiller financier. Les dates suivent l'année civile. Une vente faite en 2026 est déclarée dans la déclaration de 2026, et tout impôt de récupération qu'elle entraîne est remboursé jusqu'en juin 2028.⁷

Notes

1. Canada Revenue Agency, "Principal residence", page modified 2026-02-05. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/creating-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html> (consulté le 2026-10-06)

2. Canada Revenue Agency, "Reporting the sale of your principal residence for individuals (other than trusts)", page modified 2021-06-26. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/programs/about-canada-revenue-agency-cra/federal-government-budgets/budget-2016-growing-middle-class/reporting-sale-your-principal-residence-individuals.html> (consulté le 2026-10-06)

3. Voir les paragraphes 2.11 (normalement habité) et 2.28 (la règle du « un plus »). Canada Revenue Agency, "Income Tax Folio S1-F3-C2, Principal Residence", page modified 2024-01-30. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/technical-information/income-tax/income-tax-folios-index/series-1-individuals/folio-3-family-unit-issues/income-tax-folio-s1-f3-c2-principal-residence.html> (consulté le 2026-10-06)

4. Canada Revenue Agency, "Definitions for capital gains", page modified 2026-02-05. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax->

return/tax-return/completing-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/definitions-capital-gains.html (consulté le 2026-10-06)

5. Article 2, définition de « revenu ». Justice Laws Website (Government of Canada), “Old Age Security Act (R.S.C., 1985, c. O-9)”, current to 2025-01-22.

<https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/O-9/page-1.html> (consulté le 2026-10-06)

6. Service Canada, “Statement of Income for the Guaranteed Income Supplement, the Allowance or Allowance for the Survivor (ISP-3026)”, form dated 2026-01-29.

<https://catalogue.servicecanada.gc.ca/apps/EForms/pdf/en/ISP-3026.pdf> (consulté le 2026-10-06)

7. L'exemple est une illustration qui utilise le seuil de 2026 : (140 000 \$ moins 95 323 \$) multiplié par 15 %. Il ne tient compte d'aucun autre facteur d'une vraie déclaration.

Government of Canada (Service Canada), “Old Age Security pension recovery tax”, page modified 2026-09-29. <https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/recovery-tax.html> (consulté le 2026-10-06)

8. Seuil de revenu pour octobre à décembre 2026; il change chaque trimestre.

Government of Canada (Service Canada), “Guaranteed Income Supplement: How much you could receive”, page modified 2026-09-29. <https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/guaranteed-income-supplement/benefit-amount.html> (consulté le 2026-10-06)

9. Canada Revenue Agency, “Calculate your TFSA contribution room”, page modified 2026-02-20. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/tax-free-savings-account/contributing/calculate-room.html> (consulté le 2026-10-06)

OAS Guides est un service d'information indépendant. Nous ne faisons pas partie du gouvernement du Canada ni de Service Canada, et nous n'y sommes pas liés. Cet article donne de l'information générale. Ce n'est pas un conseil juridique ou financier. Nous ne pouvons garantir le résultat d'aucune demande ni d'aucun appel. Les montants des prestations changent habituellement tous les trois mois; cet article indique la date de notre dernière vérification.