

ÉRIC BRAZEAU CPA INC.

Société de comptable professionnel Agréé

FORMULAIRE À REMPLIR POUR REVENUS ET DÉPENSES DE LOCATION

Pour tout nouveau client, veuillez nous apporter votre déclaration de revenus de l'année précédente incluant le T776 et le TP-128, soient, les annexes des revenus et dépenses de location d'un bien immeuble.

Remplir un document par immeuble

Information du client

Année d'imposition _____

Nom: _____ Prénom: _____

S'il y a lieu, veuillez indiquer le nom du ou des copropriétaire(s): _____

Information sur l'immeuble à revenus

Depuis quelle année êtes-vous propriétaire de l'immeuble à revenus: _____

Adresse de l'immeuble: _____

Ville: _____

Code Postal: _____

Nombre de logements: _____

Êtes-vous résident de l'immeuble: Oui ☐ Non ☐

Si oui, quelle portion de l'immeuble vous habitez: _____

Pour toute acquisition ou vente d'un immeuble à revenus, veuillez remplir le formulaire intitulé: **Acquisition ou vente d'immeuble à revenus.**

REVENUS DE LOCATION: _____ \$

Est-ce qu'il existe un lien entre vous et un de vos locataires (par exemple, parents, enfants, etc)? Oui ☐ Non ☐

Avez-vous produit vos relevés 31? Oui ☐ Non ☐

Si vous n'avez pas produit vous-mêmes le(s) relevé(s) 31 et que nous devons les produire, nous aurons besoin des informations suivantes inscrites dans le formulaire qui se trouve à la suite de ce guide;

- Numéro de votre avis de cotisation provincial de l'année précédente;
- Nom du/des locataire(s);
- Adresse du/des locataire(s).

DÉPENSES D'IMMEUBLE (Inscrivez le montant total annuel de vos dépenses reliés à l'immeuble à revenus)

Publicité; _____ \$

Assurances; _____ \$

Intérêt et frais bancaire (hypothèque); _____ \$

Frais de bureau (exemple: achat de bail); _____ \$

Initiales:

Honoraires professionnels (y compris frais de comptables et judiciaires)	_____ \$
Frais de gestion et d'administration;	_____ \$
Réparation et entretien de la partie locative (voir l'annexe 1);	_____ \$
Entretien de l'immeuble(exemple: couloir, escalier, espaces communs);	_____ \$

Avez-vous payé des frais de main d'œuvre pour effectuer les travaux d'entretien? Oui ☐ Non ☐

Si oui, voir annexe

Impôts fonciers (taxes municipales)	_____ \$
Impôts fonciers (taxes scolaires);	_____ \$
Frais de déplacement (voir l'annexe 2);	_____ \$
Services publics (électricité, chauffage);	_____ \$
Rénovations majeures ((dépenses de capitalisation) voir l'annexe 1);	_____ \$
Déneigement;	_____ \$
Entretien jardinage (Coupe de gazon);	_____ \$
Autres dépenses: _____ Précisez : _____	_____ \$

ANNEXE 1

Toute entretien de la partie locative d'un immeuble est déductible à 100%. Il faut bien comprendre que la partie habitée par le ou les propriétaires, n'est pas admissible en tant que dépense de location. Toutes les dépenses d'infrastructure tel que; la toiture, les fenêtres, le revêtement extérieur, sont déductibles selon le pourcentage de la partie locative.(Exemple: Vous louez 50% de l'immeuble et habitez l'autre 50%, la portion déductible sera alors de 50%).

Dépense courante:

Frais d'entretien et de réparation de l'immeuble pour remettre l'immeuble ou le logis, à son état original. Donc, une dépense nécessaire par l'usage et l'usure du dit immeuble ou logis. (Exemple: peinture, plomberie etc)

Ces dépenses sont déductibles dans l'année courante.

Dépense de capitalisation:

Toutes dépenses dans le but d'augmenter la valeur de l'immeuble ou faites peu de temps après l'acquisition de l'immeuble, sera considéré comme une dépense en capital car elle augmente le plus-value de l'immeuble. (Exemple: refaire la toiture, changer les fenêtres, finir le sous-sol, enlever le tapis pour mettre un nouveau revêtement de plancher, etc).

Ces dépenses vous ferez épargner de l'impôt lors de la vente de l'immeuble et non dans l'année courante. Elles doivent cependant être inscrites dans l'année qu'elles ont été engendrées. Ces dépenses viendront augmenté le coût de l'immeuble et viendront réduire le gain en capital lors d'une éventuelle vente.

Note importante

Pour tous frais de main d'œuvre d'entretien ou de réparation effectué dans l'immeuble, il est obligatoire de remplir le formulaire TP-1086.R.23.12. Nous devons déclarer à Revenu Québec toutes sommes payées pour effectuer des travaux et pour laquelle vous demandez une déduction dans vos dépenses d'entretien. Vous devez nous fournir les renseignements suivants: **Nom, adresse, numéro d'assurance sociale ou numéro de TVQ ainsi que le montant de la facture et avoir en main, la dite facture. Nous pourrons alors remplir le formulaire nommé ci-haut pour vous.**

Initiales:

ANNEXE 2

Si vous possédez un seul immeuble à revenus dans la région où est située votre résidence principale, vous pouvez déduire des frais de déplacement seulement **si votre véhicule personnel sert à transporter des matériaux ou des outils visant à effectuer des travaux dans l'immeuble et que vous soyez l'exécuteur en partie ou en totalité des travaux. Des frais raisonnables** de déplacement peuvent être applicable. **Vous ne pouvez pas appliquer des frais de déplacement pour la perception des loyers.** Ces frais sont considérés comme des dépenses personnelles.

Si vous possédez plus d'un immeuble à revenus et ce peu importe si les immeubles se trouvent dans la même région que votre résidence principale, vous pouvez déduire des frais raisonnables d'utilisation d'un véhicule à condition que celui-ci serve à la perception des loyers, de la supervision des travaux en cours ou de la gestion des biens.

****Je certifie que les renseignements mentionnés sur ce formulaire sont exacts et complets. Je comprends que les revenus et dépenses peuvent être sujettes à vérification et m'être refusée en cas de non-respect des lois fiscales et être soumis à une nouvelle cotisation Je certifie également être en mesure de fournir toutes les pièces justificatives nécessaires, pour chaque dépense, sur demande. ******

Signature: _____

Date: _____

RELEVÉ 31

FORMULAIRE DE RENSEIGNEMENTS SUR L'OCCUPATION D'UN LOGEMENT

(écrire en lettre moulées et lisiblement)

PROPRIÉTAIRE(S)

Nom:		
Adresse complète:		
Téléphone:		
Adresse courriel:		

LOCATAIRE(S)

Indiquer le nom de chaque personne qui a signé un bail (locataire, co-locataire, sous-locataire) qui habite le logement au 31 décembre 2019.

Très important de bien inscrire l'adresse de chacun des locataires, co-locataire, sous-locataire, cela nous indique qu'il y a **plus d'un** signataire du bail dans le **même** logement.

IMMEUBLE #1		ADRESSE				
PRÉNOM	NOM	NO.	RUE	VILLE	CODE POSTAL	# APP

IMMEUBLE #2		ADRESSE				
PRÉNOM	NOM	NO.	RUE	VILLE	CODE POSTAL	# APP

Si vous possédez plus de 2 immeubles, svp fournir une autre feuille en pièce jointe.

Initiales: