

VOUS SOUHAITEZ LÉGUER VOTRE RÉSIDENCE SECONDAIRE?

Juillet 2022



Si vous envisagez de léguer votre résidence de vacances familiale aux prochaines générations, vous devrez prendre certaines décisions en matière de planification fiscale et successorale. Si le marché canadien de l'habitation demeure aussi vigoureux qu'il l'a été dernièrement, le transfert de votre propriété de vacances pourrait entraîner un impôt substantiel sur les gains en capital.

« Derrière votre retraite idyllique peut se cacher une foule d'enjeux de planification fiscale et successorale », prévient Jamie Golombek, directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Gestion privée de patrimoine CIBC. Le fait de négliger ces questions pourrait vous coûter cher (ou coûter cher à vos héritiers) ou même forcer la vente de la propriété. Voyons quelques stratégies fiscales pour éviter de façon permanente l'impôt sur les gains en capital ou en retarder le paiement le plus longtemps possible.¹

Considérations fiscales

La vente ou le don d'une propriété de vacances de votre vivant ou sa possession lors de votre décès sont tous des scénarios entraînant une disposition aux fins de l'impôt. Si la juste valeur marchande de la propriété a atteint un montant plus important que la somme payée au moment de l'achat, majorée du coût des améliorations apportées depuis, cela pourrait donner lieu à un impôt plutôt élevé sur les gains en capital. Dans cette éventualité, vos héritiers pourraient avoir à payer immédiatement des gains en capital sur la propriété, ce qui pourrait les contraindre à la vendre.

Supposons que vous avez acheté un chalet en Ontario il y a quelques années au prix de 2,4 M\$, que vous avez effectué des rénovations au coût de 600 000 \$, et que la juste valeur marchande estimative de cette propriété est maintenant de 5 M\$. Si vous voulez faire don de cette propriété à vos enfants, de votre vivant ou à votre décès, au taux d'imposition de l'Ontario en 2022, le montant payable pourrait être d'environ 535 000 \$.² Quelles sont vos options?

Exemption pour résidence principale

L'exemption pour résidence principale place une propriété à l'abri de l'impôt sur les gains en capital. Jusqu'en 1982, il était possible pour deux conjoints de chacun désigner une propriété comme résidence principale, mais l'exemption pour résidence principale ne peut maintenant s'appliquer qu'à une seule propriété par famille par année. La pertinence de demander l'exemption pour résidence principale pour une propriété de vacances dépend d'un certain nombre de facteurs. Si vous possédez plus d'une propriété, vous devrez tenir compte de l'appréciation actuelle, de l'augmentation ou de la diminution éventuelle de la valeur et de la période pendant laquelle on prévoit de détenir la propriété invendue.

Assurance vie

Si c'est possible pour vous compte tenu de votre âge et de votre état de santé, vous pourriez souscrire une police d'assurance vie au montant attendu de l'impôt sur les gains en capital. Il s'agit d'une excellente façon de vous assurer que vos héritiers disposent des ressources dont ils ont besoin pour payer la propriété. Tout dépendant du coût des primes, le maintien de la police d'assurance peut être assumé conjointement avec les héritiers qui seront les bénéficiaires ultimes de la cession.

Fiducie familiale

Le recours à une fiducie constitue une autre solution pour détenir une propriété de vacances. En effet, vous pourriez transférer votre propriété de vacances à un « fiduciaire » qui administrera la fiducie et ses biens au profit de vos enfants (les « bénéficiaires »). Si vous utilisez une fiducie pour une propriété que vous possédez actuellement, le transfert de la propriété peut entraîner un impôt immédiat sur les gains en capital. En revanche, si vous achetez une nouvelle propriété ou si vous en possédez une dont le gain accumulé est faible ou nul (ou encore, si une perte s'est accumulée), il pourrait être intéressant d'effectuer l'achat ou la cession par l'intermédiaire de la fiducie. Procéder ainsi à ce stade fera en sorte que tout impôt futur sur les gains en capital potentiels peut être reporté jusqu'à ce que les bénéficiaires de la fiducie vendent la propriété. Ce scénario suppose bien entendu que la propriété sera ultimement transférée aux bénéficiaires de la fiducie. Assurez-vous d'obtenir des conseils fiscaux à ce sujet, car la règle des 21 ans, qui prévoit une disposition présumée des biens de la fiducie tous les 21 ans, pourrait nuire à votre planification.

¹ [Les pieds pendant au bout du quai : Planification fiscale et successorale pour votre propriété de vacances](#) - Jamie Golombek 2021

² Cet exemple suppose une imposition au taux marginal d'imposition le plus élevé de l'Ontario.

Le présent rapport de la Banque CIBC contient des renseignements qui étaient jugés exacts au moment de la parution. La Banque CIBC, ses filiales et ses sociétés affiliées ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions. Le présent document a pour but de fournir des renseignements généraux et ne doit pas être interprété comme donnant des conseils précis en matière de fiscalité, de prêt ou de droit. La situation personnelle et la conjoncture doivent être prises en compte dans une saine planification des placements. Toute personne voulant agir sur la foi des renseignements contenus dans le présent document doit d'abord consulter son spécialiste en services financiers, son fiscaliste ou son conseiller juridique.

Gestion privée CIBC représente des services offerts par la Banque CIBC et certaines de ses filiales : Privabanque CIBC; Gestion privée de portefeuille CIBC inc., une division de Gestion d'actifs CIBC inc. (« GACI »); Compagnie Trust CIBC; et CIBC Wood Gundy, une division de Marchés mondiaux CIBC inc. Privabanque CIBC offre des solutions de Services Investisseurs CIBC inc. Les services de Gestion privée CIBC sont offerts aux personnes admissibles. Le logo CIBC et « Gestion privée CIBC » sont des marques de commerce de la Banque CIBC.

Considérations autres que fiscales

Est-ce que les enfants veulent vraiment de cette propriété? Si c'est le cas, comment allez-vous vous assurer qu'il n'y a pas de conflits? Vos enfants pourront-ils payer les dépenses supplémentaires ou auront-ils besoin de soutien?

Si vous avez l'intention de léguer votre résidence secondaire à vos enfants, il importe de discuter ensemble de votre planification. Que faire s'ils habitent trop loin pour utiliser la propriété ou s'ils n'y sont pas aussi attachés que vous? Une conversation ouverte avec vos bénéficiaires peut vous aider à planifier plus efficacement.

Accord de partage du chalet

En supposant que les enfants veulent effectivement la propriété, un accord de partage du chalet est une excellente façon de vous assurer que vos bonnes intentions ne se traduiront pas en conflits. Qui décidera du nombre de jours par année pendant lesquels vos héritiers ont le droit d'utiliser la propriété? Qui sera responsable de payer pour les réparations ou de tondre le gazon? Avec un peu de planification, vous pouvez travailler ensemble à la conclusion d'une entente qui permettra de garantir l'harmonie entre les copropriétaires.

Fonds d'amortissement

Un fonds d'amortissement pourrait être une solution à envisager pour vous assurer que vos héritiers peuvent conserver la propriété. Le fait de mettre de l'argent de côté dans un compte de placement qui sert uniquement à payer les dépenses liées à la propriété aidera vos héritiers à gérer les dépenses supplémentaires. En intégrant un fonds d'amortissement à votre plan financier, vous lui donnez le temps de s'apprécier de sorte qu'il soit prêt en temps utile.

Il est à noter que cet article fournit des renseignements généraux. Si vous souhaitez en savoir plus ou si vous avez des questions connexes, il est important de consulter vos conseillers fiscal, juridique ou spécialisé en assurances.