

Derrière chaque décision immobilière se cache une décision fiscale

Vous n'avez aucun contrôle sur les conditions changeantes du marché immobilier, mais la stratégie fiscale est un aspect qui demeure entre vos mains. De votre premier achat jusqu'au transfert du chalet familial, chaque étape de la propriété s'accompagne d'occasions de planification. Voici ce que vous devez savoir.

Entrée sur le marché

Si vous aidez un de vos enfants à acheter sa première maison, trois types de comptes fiscalement avantageux peuvent élargir ce soutien.

- 1 CELIAPP (compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première maison) :** cotisations maximales de 8 000 \$ par année, plafond à vie de 40 000 \$, déductibles d'impôt à la cotisation et retraits non imposables si les fonds servent à l'achat de la première maison de votre enfant
- 2 CELI (compte d'épargne libre d'impôt) :** une fois tous les droits de cotisation au CELIAPP utilisés, le CELI permet de continuer à épargner (7 000 \$ en nouveaux droits de cotisation en 2026), et de retirer une somme en franchise d'impôt à tout moment en vue d'une mise de fonds
- 3 RAP (Régime d'accèsion à la propriété) :** permet d'emprunter en franchise d'impôt jusqu'à 60 000 \$ dans un REER pour acheter une première maison



Demandez à votre conseiller comment les trois comptes peuvent fonctionner ensemble : l'économie d'impôt combinée peut s'accumuler rapidement.

La propriété d'une maison

Votre maison est l'un de vos actifs les plus fiscalement avantageux. Selon votre situation, vous pouvez envisager ces stratégies pour vous aider à en tirer le maximum.

- **Refinancement de « type Singleton » :** si vous avez à la fois un prêt hypothécaire et un portefeuille de placements non enregistrés, cette stratégie permet de convertir des dettes hypothécaires non déductibles en dettes de placement déductibles, pour ainsi réduire votre véritable coût d'emprunt après impôt
- **Exemption pour résidence principale :** un allègement fiscal sur votre résidence principale qui permet de la vendre en franchise d'impôt, peu importe l'ampleur du gain

Règles à connaître

- **Aucun allègement des pertes :** contrairement à une perte de placement, une perte sur la vente de votre maison ne peut pas être utilisée pour compenser d'autres gains
- **Règle anti-opérations de vente-achat :** si une propriété est revendue dans l'année suivant son achat, le gain total sera imposé à titre de revenu d'entreprise, et non à titre de gain en capital



Il ne s'agit pas de s'endetter davantage, mais de faire travailler la dette déjà contractée plus fort pour vous. Derrière ses airs de stratégie, le refinancement de "type Singleton" relève d'abord de la discipline fiscale. En transformant les intérêts hypothécaires non déductibles en intérêts d'emprunt déductibles, il fait en sorte que chaque dollar payé devient un atout fiscal au lieu d'une perte nette.

Jamie Golombek, Directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Gestion privée CIBC

Structurez votre dette judicieusement et conservez-la suffisamment longtemps pour protéger vos gains. Consultez votre comptable ou votre fiscaliste pour comprendre vos options.

Investir dans l'immobilier

Les immeubles locatifs peuvent être des actifs fiscalement avantageux dans un portefeuille plus vaste, à condition de bien suivre les règles relatives aux déductions.

- **Frais déductibles** : les intérêts hypothécaires, les impôts fonciers et les réparations courantes sont entièrement déductibles du revenu de location

Règles à connaître

- **Restriction relative à la location à court terme** : la location d'un logement à court terme (moins de 90 jours consécutifs) sans permis approprié annule le droit de déduire les dépenses de ce revenu, même si le revenu demeure imposable

Demandez toutes les déductions auxquelles vous avez droit, mais assurez-vous que votre revenu de location résistera à l'examen.

Transfert du chalet

Le transfert de biens déclenche l'impôt, peu importe comment il est fait, mais la planification vous donne des options.

- **Propriété conjointe et fiducies** : les structures comme la propriété conjointe, les sociétés en simple fiducie ou les fiducies en faveur de soi-même peuvent réduire ou éviter l'homologation d'un bien transmis à vos héritiers
- **Assurance vie** : une police d'assurance vie permanente peut financer l'impôt sur les gains en capital que votre succession pourrait avoir à payer lors d'un transfert de biens

Règles à connaître

- **Un don déclenche toujours l'impôt** : il est traité comme une vente à la juste valeur marchande, même si aucune somme en espèces ne change de mains, et l'impôt sur les gains en capital s'applique toujours



À surveiller: Éviter le piège de la double imposition

Vendre une propriété à la prochaine génération à une valeur inférieure à la juste valeur marchande est une décision instinctive courante, mais peut entraîner la double imposition du gain. L'ARC juge que la vente a été effectuée à la juste valeur marchande, peu importe le prix réel, tandis que le coût de base de l'acheteur ne reflétera que ce qu'il a réellement payé. Une vente à la juste valeur marchande ou un don pur et simple peut éviter une double imposition.

Commencez à en parler tôt. Lorsqu'il s'agit de transferts de biens, la structure est plus importante que l'intention.

Propriété aux États-Unis

Les Canadiens qui possèdent une propriété aux États-Unis peuvent être assujettis à un deuxième niveau d'imposition. La bonne structure, établie tôt, peut aider à la réduire ou à l'éviter.

- **Détention par une fiducie** : la détention d'une propriété de vacances aux États-Unis dans une fiducie peut l'exclure de votre succession aux fins de l'impôt américain, protégeant ainsi votre famille d'une obligation fiscale successorale américaine pouvant atteindre 40 % au décès

Règles à connaître

- **Exposition à l'impôt successoral américain** : les biens américains détenus par un Canadien au décès peuvent faire l'objet d'un impôt successoral pouvant atteindre 40 %, une obligation qui prend parfois au dépourvu les familles transfrontalières
- **Exonération de l'impôt successoral américain** : actuellement, l'exonération s'élève à 15 M\$ US et est indexée annuellement, mais il vaut la peine d'en faire surveiller l'évolution par votre conseiller
- **Crédit pour impôt étranger** : L'impôt successoral américain payé peut être déduit de l'impôt fédéral sur les gains en capital lié à la disposition réputée déclenchée par le décès au Canada

Le choix du moment est crucial

Détenir une propriété de vacances aux États-Unis dans une fiducie pour éviter de payer l'impôt successoral américain fonctionne généralement seulement si la fiducie est en place au moment de l'achat. Le transfert d'un bien existant à une fiducie entraînera normalement des répercussions fiscales au Canada et aux États-Unis.

La bonne structure de propriété doit être en place avant l'achat de la propriété; une fois la propriété détenue, le transfert ultérieur de la propriété dans une fiducie déclenchera normalement une obligation fiscale immédiate au Canada et aux États-Unis.

Réduire les incidences fiscales des décisions immobilières

Parlons de la stratégie fiscale qui sous-tend votre prochaine décision immobilière.

Les répercussions fiscales varient selon les circonstances individuelles. Consultez votre comptable ou votre fiscaliste pour obtenir des conseils adaptés à votre situation.

Ce document vise à donner des renseignements généraux et ne vise aucunement à donner des conseils financiers, juridiques ou fiscaux. L'information qui s'y trouve provient de sources jugées fiables et nous semble juste au moment de sa publication, mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude, l'exhaustivité ni la fiabilité. Sauf indication contraire, toutes les opinions et estimations figurant dans le présent document peuvent changer. Le logo CIBC est une marque déposée de la Banque CIBC. Ni le matériel ni son contenu ne peuvent être reproduits sans le consentement écrit explicite de CIBC.