

REALTOR® Inc. – Avantages fiscaux des sociétés immobilières personnelles

Octobre 2024

Jamie Golombek et Debbie Pearl-Weinberg

Planification fiscale et successorale, Gestion privée CIBC



Le 1^{er} octobre 2020, l'Ontario s'est jointe à la majorité des provinces qui permettent à un REALTOR®¹ agréé de mener certaines activités de vente de biens immobiliers par l'intermédiaire d'une société par actions². Examinons quelques-uns des avantages (fiscaux et autres) et des occasions qui peuvent être associés à une société immobilière personnelle (SIP)³. Vous pourrez ainsi décider d'établir ou non une SIP et déterminer comment vous pouvez l'utiliser à des fins de planification fiscale.

¹ Le terme « REALTOR® » (courtier ou agent immobilier) est contrôlé par l'Association canadienne de l'immeuble (« ACI ») et réservé aux professionnels de l'immobilier qui sont membres de l'ACI.

² Depuis octobre 2024, cela est également permis dans d'autres provinces, comme en Alberta, en Colombie-Britannique, au Manitoba, en Nouvelle-Écosse, au Québec et en Saskatchewan.

³ Le sigle « SIP » (société immobilière personnelle) est utilisé de façon générique pour désigner une société par actions constituée pour recevoir les commissions de courtage d'un REALTOR®. Le terme effectivement utilisé varie selon la province.

Exigences relatives à la SIP

Une SIP doit être établie en vertu des lois provinciales. Dans certaines provinces, la SIP doit également être certifiée auprès de l'autorité immobilière provinciale; le cas échéant, la SIP et le REALTOR® doivent tous deux verser des droits de permis.

En tant que REALTOR®, vous devez détenir un pourcentage minimum des actions de la société⁴. La plupart des provinces exigent que vous déteniez plus de 50 % des actions avec droit de vote, de sorte que vous soyez l'actionnaire détenant le contrôle; dans certaines provinces, vous devez toutes les détenir. Vous ou certains membres de votre famille (habituellement votre conjoint ou conjoint de fait, vos enfants et vos parents, et parfois, une société qui leur appartient ou une fiducie dont ils sont les bénéficiaires) peuvent détenir les actions sans droit de vote (le cas échéant). La plupart des provinces ont aussi adopté des règles régissant d'autres questions, comme le nom autorisé pour la SIP, les personnes qui peuvent en être les dirigeants et les administrateurs et les types d'activités publicitaires qui peuvent être entreprises.

Les activités autorisées dépendent de la législation provinciale et de la mission de la société.

Pour votre part, vous pouvez recevoir une rémunération de votre SIP. Vous pourriez également continuer de recevoir une rémunération directement de la maison de courtage pour les services que vous lui offrez, selon les règles provinciales. En règle générale, une entente écrite régit la relation entre votre SIP, la maison de courtage et vous.

Bien que les sociétés puissent parfois prévoir une responsabilité limitée à l'égard de leurs actionnaires dans la plupart (voire la totalité) des provinces, vous, en tant que REALTOR®, restez responsable des services immobiliers que vous offrez et de toute inconduite professionnelle.

Raisons de créer une société par actions

Il existe diverses raisons fiscales pour lesquelles il peut être avantageux de constituer une société par actions, comme la possibilité d'économies ou de report d'impôt, afin de profiter de l'exemption à vie des gains en capital sur la vente de l'entreprise ou, dans certaines circonstances, les possibilités de fractionnement du revenu avec un conjoint ou conjoint de fait ou encore des enfants majeurs. Voyons maintenant plus en détail chacune de ces possibilités.

Économies d'impôt

Il est possible de réaliser une économie d'impôt absolue si les dépenses non déductibles (ou même partiellement déductibles) peuvent être assumées par la SIP plutôt que personnellement. Supposons que Mari est une REALTOR® qui a souscrit une police d'assurance vie dont profitera sa famille advenant son décès prématuré. Ses primes annuelles totalisent 1 000 \$. Faisons l'hypothèse suivante :

- Mari habite en Ontario en 2024, et son revenu ordinaire est assujéti à un taux d'imposition marginal de 53,5 %.
- La SIP peut se prévaloir de la déduction accordée aux petites entreprises sur la première tranche de 500 000 \$ du revenu d'une entreprise exploitée activement et est imposée à un taux de 12,2 % sur ce revenu.

Si l'entreprise de Mari n'est pas constituée en société, elle doit gagner un revenu d'environ 2 150 \$ (1 000 \$ divisés par [1 moins 53,5 %]) pour être capable de payer la prime d'assurance de 1 000 \$.

⁴ Dans certaines provinces, vous devez détenir les actions directement, tandis que dans d'autres, vous pouvez le faire indirectement, notamment par l'intermédiaire d'une fiducie ou d'une autre société.

Supposons que l'entreprise immobilière de Mari a été constituée en société et que la prime d'assurance non déductible⁵ de 1 000 \$ a été payée par sa SIP⁶. La société n'aurait à gagner que 1 140 \$ (1 000 \$ divisés par [1 moins 12,2 %]) pour être en mesure de payer la prime d'assurance de 1 000 \$.

Cette économie d'impôt s'appliquerait aussi à d'autres dépenses d'entreprise non déductibles, comme les frais de golf, ou à des dépenses partiellement déductibles, comme les repas et les divertissements, qui sont déductibles à 50 % lorsqu'elles sont engagées à des fins commerciales. Veuillez toutefois noter que vos dépenses personnelles ne doivent jamais être payées par votre SIP!

Report d'impôt

Gagner un revenu par l'entremise d'une société a souvent été présenté comme un excellent mécanisme de report d'impôt, à condition que vous n'ayez pas besoin de toutes les liquidités et que vous puissiez vous permettre de laisser de l'argent dans votre société à des fins de placement. Explication : la société paie initialement de l'impôt sur le revenu à un taux inférieur au vôtre, ce qui y laisse plus de fonds à investir.

Revenu admissible à la déduction accordée aux petites entreprises (DAPE)

Un taux d'imposition inférieur pour les petites entreprises (le « taux de DAPE ») s'applique au revenu tiré d'une entreprise exploitée activement jusqu'à concurrence du plafond de la DAPE, qui est de 500 000 \$ en 2024 au niveau fédéral et pour toutes les provinces et tous les territoires (sauf la Saskatchewan, où il est de 600 000 \$). Le taux de DAPE est nettement inférieur au taux marginal d'impôt personnel maximum qui serait payé sur le revenu. Il est donc possible d'obtenir un important report d'impôt en laissant le revenu de société après impôts dans une société plutôt que de le toucher personnellement.

Exemple de revenu de 100 000 \$ en Ontario dans une SIP par rapport à un revenu personnel

Supposons que vous êtes employé d'une maison de courtage et que vous gagnez un revenu de 100 000 \$ sur vos opérations immobilières en 2024. Si vous payez de l'impôt au taux marginal maximum de l'Ontario⁷, la figure 1 montre que vous disposeriez d'un montant après impôts d'environ 46 500 \$ si vous gagniez personnellement le revenu.

Figure 1 : Revenu gagné personnellement en Ontario

Description	Montant (arrondi au 100 \$ le plus près)
Revenu	100 000 \$
Impôt sur le revenu personnel (53,5 %)	(53 500)
Argent après impôt	46 500 \$

Supposons maintenant que le revenu de 100 000 \$ a été payé par la maison de courtage à votre SIP. La Figure 2 montre que l'impôt de la société serait de 12,2 % et que le montant après impôts de 87 800 \$ pourrait vous être versé sous forme de dividendes non déterminés (pour l'année en cours ou une année ultérieure). Vous paieriez un impôt de 41 900 \$ (47,7 % x 87 800 \$) sur les dividendes et il vous resterait un montant après impôts de 45 900 \$.

⁵ Veuillez noter que les primes d'assurance vie ne sont généralement pas déductibles d'impôt, sauf si une banque ou un autre prêteur a exigé la police d'assurance en garantie d'un prêt.

⁶ Dans ce cas, pour éviter tout problème concernant l'avantage conféré à un actionnaire, la SIP serait tant la propriétaire que l'entité bénéficiaire de la police. Au décès de Mari, la prestation de décès (moins le coût de base rajusté de la police) serait créditée au compte de dividendes en capital de la SIP et, d'une manière générale, pourrait ensuite être versée à la succession sous forme de dividende libre d'impôt.

⁷ Les résultats peuvent différer si vous ne payez pas d'impôt au taux marginal le plus élevé.

Figure 2 : Revenu versé à votre SIP et distribué à vous sous forme de dividendes en Ontario

Description	Montant (arrondi au 100 \$ le plus près)
Revenu	100 000 \$
Impôt des sociétés (12,2 %)	(12 200)
Montant pouvant vous être distribué sous forme de dividende	87 800 \$
Impôt sur le revenu personnel (47,7 %)	(41 900)
Argent après impôt	45 900 \$

Il y a un coût fiscal de 600 \$ (0,6 % sur un revenu de 100 000 \$), ce qui signifie que vous auriez 600 \$ (45 900 \$ moins 46 500 \$) de moins si vous gagniez le revenu par l'entremise de votre SIP, plutôt que de gagner le revenu personnellement; toutefois, il est toujours avantageux de le faire en raison d'un écart temporel par rapport au moment où l'impôt des particuliers est payé.

Si vous gagnez personnellement un revenu de 100 000 \$, vous paierez un impôt de 53 500 \$ pour l'année où vous gagnez ce revenu. Si votre SIP génère un revenu de 100 000 \$, l'impôt de la société ne serait que de 12 200 \$ pour l'année au cours de laquelle le revenu est gagné. L'impôt personnel de 41 900 \$ sur le dividende n'est pas payable tant que le dividende de 87 800 \$ ne vous a pas été versé. Si vous n'avez pas besoin de l'argent immédiatement, vous pouvez le laisser dans la SIP à des fins de placement et l'impôt des particuliers peut être reporté jusqu'à ce que le montant vous soit versé sous forme de dividende. Il y a donc un report d'impôt de 41 300 \$ (impôt des particuliers de 53 500 \$ moins impôt des sociétés de 12 200 \$), soit 41,3 % du revenu initial de 100 000 \$.

L'avantage ne réside pas vraiment dans le report d'impôt lui-même, mais plutôt dans ce que l'on peut faire avec le montant reporté. La SIP aurait 41 300 \$ de plus à investir que ce que vous auriez personnellement.

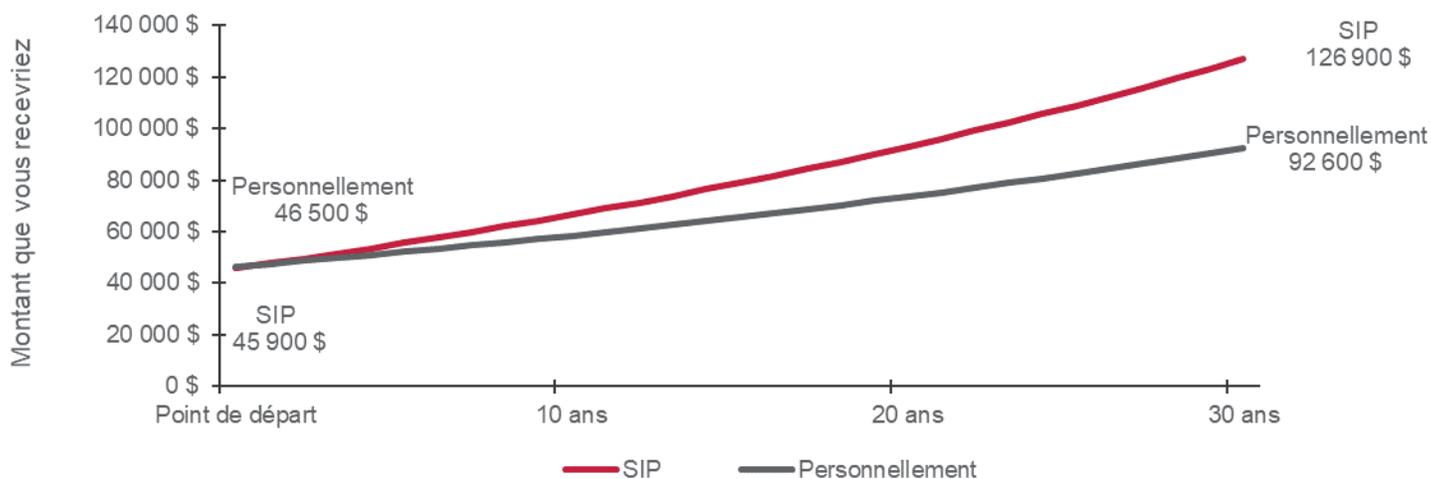
Vous pourriez reporter le retrait de ce revenu après impôts à une année d'imposition au cours de laquelle vous avez un taux d'imposition marginal inférieur. Par exemple, vous pouvez prévoir prendre un congé parental, ce qui se traduira par un revenu inférieur pour une ou plusieurs années ultérieures. Vous pouvez également anticiper que votre revenu diminuera à la retraite, ce qui entraînera un taux d'imposition marginal inférieur.

De plus, si vous investissez le montant supplémentaire, cela pourrait aussi faire en sorte que la SIP gagne un revenu de placement supérieur à celui que vous pourriez gagner personnellement.

Exemple de l'avantage d'investir le montant à imposition différée au fil du temps

Supposons que 100 000 \$ de revenus tirés d'opérations immobilières ont été gagnés en 2024. Dans le cas d'une SIP, votre société disposerait de 87 800 \$ (après impôts) à investir. Si vous gagniez ce revenu personnellement, vous auriez 46 500 \$ (après impôts) à investir. Supposons que les placements ont rapporté un revenu entièrement imposable de 5 % et qu'ensuite, ils ont été liquidés et que la totalité du produit (après impôts) vous a été distribuée. La figure 3 montre le montant après impôts que vous receviez sur 30 ans avec les placements effectués par votre SIP par rapport à vos placements personnels.

Figure 3 : Montant que vous recevriez après impôts sur une période de 30 ans si un revenu de 100 000 \$ provenant d'opérations immobilières a été gagné en Ontario en 2024 par une SIP ou personnellement et que le revenu après impôts a été investi, avec un revenu de placement entièrement imposable de 5 %



Après 30 ans, vous recevriez un montant après impôts de 34 300 \$ de plus avec une SIP (soit 126 900 \$) qu'avec des placements personnels (soit 92 600 \$).

Revenu non admissible à la DAPE

Qu'en est-il d'un revenu supérieur à 500 000 \$, qui n'est pas admissible à la DAPE? Traditionnellement, on conseillait de ne pas conserver un revenu supérieur à 500 000 \$ dans une société au cours d'une année, car il serait imposé à un taux général plus élevé (qui est de 26,5 % en Ontario en 2024, plutôt que le taux de la DAPE de 12,2 %). On recommandait plutôt que la société verse des primes en distribuant aux actionnaires le revenu supérieur à 500 000 \$.

Cette règle empirique pourrait toutefois être caduque, étant donné qu'il existe un crédit d'impôt pour dividendes bonifié sur les dividendes déterminés, qui sont versés à partir d'un revenu imposé au taux général plus élevé d'une société. Par exemple, en raison de la bonification du crédit d'impôt pour dividendes, qui compense l'impôt des sociétés plus élevé, le taux d'imposition marginal maximal sur les dividendes déterminés est réduit à 39,3 % (au lieu de 47,7 % pour les dividendes non déterminés) en Ontario pour 2024. Le résultat net est que, même si le revenu général est imposé au sein d'une société au taux d'imposition supérieur de 26,5 %, il y a toujours un report d'impôt de 27,0 % (taux d'imposition des particuliers de 53,5 % moins taux d'imposition des sociétés de 26,5 % sur le revenu général) lorsque le revenu général après impôts est laissé dans une société. Avec un revenu de 100 000 \$, vous auriez environ 27 000 \$ de plus à investir dans votre SIP qu'à titre personnel.

Même si le montant d'impôt différé pouvant être investi dans une SIP est moins élevé lorsque la DAPE n'est pas disponible, vous pourriez quand même disposer de beaucoup plus de liquidités en vous servant de la société pour investir. Pour en savoir plus sur toutes les provinces et tous les territoires, consultez notre rapport [Adieu primes! Pourquoi les propriétaires d'entreprise pourraient vouloir privilégier les dividendes plutôt que les primes.](#)

Effet du revenu passif sur la DAPE

L'accès au taux de la DAPE est limité dans certains cas. Le plafond de la DAPE fédéral, qui est habituellement de 500 000 \$, est réduit pour les sociétés qui ont gagné plus de 50 000 \$ au titre de certains types de revenus de placement passif au cours de l'année précédente, et il est ramené à zéro lorsque ces types de revenus de placement ont atteint 150 000 \$ au cours de l'année précédente⁸. Cela signifie qu'une partie (ou la totalité) du revenu de la société qui serait normalement admissible au taux fédéral moins élevé de la DAPE sera plutôt

⁸ Les provinces (autres que l'Ontario et le Nouveau-Brunswick) et les territoires ont également mis en œuvre cette mesure.

imposée au taux général plus élevé. Comme l'Ontario ne suit pas cette règle fédérale, le plafond de la DAPE en Ontario (et le taux d'imposition sur le revenu tiré des opérations immobilières) n'est pas réduit par le revenu passif⁹, ce qui peut mener à un résultat très différent. Pour en savoir plus, consultez notre rapport [Planification fiscale pour les SPCC concernant le revenu passif](#).

L'exonération cumulative des gains en capital (ECGC)

Bien qu'il soit peu probable, dans la plupart des cas, qu'un courtier immobilier soit en mesure de vendre sa SIP ultérieurement, s'il est possible d'en vendre les actions et si la société est une petite entreprise admissible (PEA), un actionnaire pourrait demander l'exonération cumulative des gains en capital (ECGC) pour mettre à l'abri de l'impôt jusqu'à 1 250 000 \$¹⁰ de gains en capital réalisés à la vente des actions. Cela pourrait se traduire par une économie d'impôt d'environ 266 000 \$ pour chaque actionnaire.

Pour être admissible à titre de PEA, la totalité ou la quasi-totalité (interprétée comme signifiant 90 % ou plus) de la valeur des actifs de la SIP doit être utilisée dans une entreprise exploitée activement au Canada à la date de la vente ou du transfert des actions. L'actionnaire ou une personne qui lui est apparentée doit avoir détenu les actions pendant au moins deux ans avant leur cession. De plus, pendant toute cette période de deux ans, plus de 50 % des actifs de la SIP doivent avoir été utilisés dans une entreprise exploitée activement au Canada. Par conséquent, il est essentiel de s'assurer que les placements effectués par l'entremise de votre SIP ne vous empêchent (vous et les membres de votre famille) de demander l'ECGC au moment de la vente ou, en dernière analyse, de votre décès.

Pour de plus amples renseignements, consultez notre rapport [Planification de la transition d'une entreprise : profiter des possibilités sur le plan fiscal!](#)

Fractionnement du revenu

Dans le cas du fractionnement du revenu, le revenu est transféré d'un particulier qui paie de l'impôt à un taux élevé à un membre de la famille qui en paie à un taux inférieur, ce qui peut réduire l'impôt global payé par la famille. Il est parfois possible de fractionner le revenu d'une société en incluant les membres de la famille comme actionnaires.

Lorsque les membres de votre famille sont actionnaires de votre SIP, il se peut qu'ils soient à même d'utiliser le montant personnel de base et le crédit d'impôt pour dividendes afin de mettre à l'abri de l'impôt les dividendes qu'ils reçoivent de la SIP. Toutefois, en raison des règles de l'impôt sur le revenu fractionné (IRF), vous pouvez généralement fractionner le revenu de dividende seulement à la condition que les membres de la famille participent suffisamment aux activités de la SIP ou que vous soyez âgé d'au moins 65 ans. Pour plus de renseignements, consultez notre rapport [Règles fiscales relatives aux SPCC](#).

Assurance vie souscrite par une société

Une fois que la SIP a été établie, il peut être possible d'envisager d'autres possibilités de planification fiscale, comme des solutions d'assurance vie souscrite par la société. Pour ce faire, il faut obtenir les avis et les conseils d'un conseiller en assurance vie compétent et d'un conseiller fiscal.

Régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER)

Autre facteur à prendre en considération au moment de décider s'il convient d'utiliser une SIP : vous devez avoir un « revenu gagné » personnel pour pouvoir cotiser à un REER. Par exemple, il vous faudrait au moins 180 500 \$ de revenu gagné en 2024 pour demander la déduction maximale pour REER de 32 490 \$ pour 2025. Lorsque vous recevez personnellement une rémunération pour les services (opérations immobilières) que vous fournissez à la maison de courtage, il s'agit d'un « revenu gagné », tout comme le salaire reçu de votre SIP; toutefois, les dividendes que vous recevez de votre SIP ne sont pas un « revenu gagné » et ne vous permettent pas d'accumuler de droits de cotisation

⁹ Par ailleurs, le Nouveau-Brunswick ne suit pas la mesure fédérale, mais les SIP n'y sont pas permises.

¹⁰ En vertu des propositions du budget fédéral de 2024, l'ECGC a augmenté à 1 250 000 \$ (comparativement à 1 016 836 \$) pour les dispositions qui ont lieu à partir du 25 juin 2024. L'ECGC sera indexée à l'inflation après 2025.

à un REER. Bien entendu, la question de savoir s'il est avantageux de cotiser à un REER, plutôt que d'investir dans une société, en est une toute autre et fait l'objet de notre rapport intitulé REER et CELI : Des choix judicieux pour les propriétaires d'entreprise?.

Établir et maintenir une société

Une société est une entité juridique distincte et doit respecter des exigences légales, fiscales et réglementaires, ce qui peut prendre beaucoup de temps. Vous pourriez trouver que vous avez besoin d'aide de la part d'un avocat, d'un fiscaliste, d'un comptable ou d'autres professionnels, ou que vous devez payer des frais réglementaires (pour l'obtention d'un permis, par exemple). N'oubliez pas de tenir compte de tout le temps et de toutes les dépenses que vous pourriez consacrer à l'établissement et au maintien d'une société au moment de déterminer si une SIP vous convient.

Obtenir les bons conseils

Pour en savoir plus sur les sociétés, veuillez vous adresser à votre organisme provincial de réglementation en matière immobilière. La mise sur pied et le bon fonctionnement d'une société professionnelle requièrent de judicieux conseils juridiques et comptables. Les avantages fiscaux pourraient tout à fait en valoir le coût. Vous devriez consulter vos conseillers juridique et fiscal avant de constituer une société.

Jamie Golombek, FCPA, FCA, CPA (IL), CFP, CLU, TEP, est directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale à Gestion privée CIBC, Toronto.

jamie.golombek@cibc.com

Debbie Pearl-Weinberg, LL.B., est directrice générale, Planification fiscale et successorale à Gestion privée CIBC, Toronto.

debbie.pearl-weinberg@cibc.com

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 rapport 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 prise en compte des circonstances particulières et de l'actualité est essentielle à une saine planification. Tout investisseur qui souhaite utiliser les renseignements contenus dans le présent document devrait d'abord consulter son spécialiste en services financiers, son fiscaliste et son conseiller juridique.

Le logo CIBC est une marque de commerce de la Banque CIBC.