



Les pieds pendant au bout du quai : Planification fiscale et successorale pour votre propriété de vacances

Avril 2026

Jamie Golombek

Directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Gestion privée CIBC



De nombreuses familles se réfugient loin du tourbillon de la vie quotidienne dans l'un des trois endroits privilégiés : le chalet, le condo ou la résidence secondaire. Vous l'ignorez peut-être, mais derrière cette retraite idyllique se cachent de nombreuses questions fiscales et de planification successorale qui, si elles ne sont pas abordées dès le départ, pourraient non seulement vous coûter cher (ou coûter cher à vos héritiers), mais dans certains cas extrêmes, vous contraindre à vendre un bien récréatif que votre famille possède probablement depuis des générations. Toutefois, des conseils professionnels et une planification préalable pourraient vous aider à atténuer certaines de ces difficultés possibles.

Impôt sur les gains en capital

Le plus important est sans doute la possibilité d'avoir à payer un impôt sur les gains en capital à la vente ou au don de la propriété, ou encore au décès du propriétaire. Si vous vendez la propriété ou en faites don de votre vivant, vous serez généralement assujéti à l'impôt sur la différence entre le montant que vous recevrez, à savoir le produit de la vente, et le prix de base rajusté (PBR) ou le coût fiscal de la propriété.

Il est essentiel de conserver les reçus de toutes les améliorations apportées ou les rénovations effectuées à la propriété, puisque ces dépenses peuvent s'ajouter au PBR de la propriété, ce qui pourra peut-être réduire le montant du gain en capital réalisé au moment de la vente, du don ou du décès.

Lorsque vous faites don de vos biens à une personne ayant un lien de dépendance, votre produit de disposition sera habituellement égal à la juste valeur marchande (JVM) de la propriété aux fins de l'impôt. De nombreux parents souhaitent faire don de la propriété de vacances à leurs enfants, que ce soit de leur vivant ou au moment de leur décès, mais cela entraînera un gain en capital lorsque leurs enfants prendront possession de la propriété si la valeur de cette dernière s'est accrue depuis la date d'acquisition. L'exception à cette règle générale est la suivante : s'il est fait don de la propriété à un époux ou un conjoint¹, que ce soit de votre vivant ou au moment du décès. Dans ce cas, la propriété est réputée « passer » automatiquement à l'époux ou au conjoint de fait (c'est-à-dire, être transférée) à son PBR et aucun gain ne devra alors être déclaré.

Exemple 1

Robert et Catherine ont acheté leur chalet de Muskoka pour 2,4 millions de dollars. Depuis, ils ont dépensé 600 000 \$ en travaux d'amélioration et de rénovation, y compris la construction d'un garage et d'un nouvel abri à bateaux. Ils envisagent de faire don du chalet à leurs trois enfants majeurs. Selon une récente évaluation pour fin d'assurance, la juste valeur marchande de la propriété est de 5 millions de dollars.

Si Robert et Catherine donnaient simplement le chalet à leurs enfants aujourd'hui, il y aurait disposition présumée de la propriété à sa juste valeur marchande de 5 millions de dollars, ce qui représenterait le produit de la vente. Si l'on ajoute les rénovations de 600 000 \$ au prix d'achat de 2,4 millions de dollars, le prix de base rajusté atteint 3 millions de dollars, ce qui entraîne un gain en capital de 2 millions de dollars (5 millions de dollars moins 3 millions de dollars). Si leur taux d'imposition marginal était de 50 %, l'impôt sur le gain serait d'environ 500 000 \$, payable le 30 avril de l'année suivante.

Exemption à l'égard de la résidence principale

L'exemption à l'égard de la résidence principale, s'il est possible de s'en prévaloir, permet d'exonérer d'impôt le gain en capital tiré de la vente d'une résidence principale.

Une résidence principale peut inclure une propriété de vacances, même si ce n'est pas l'endroit où vous vivez principalement au cours de l'année, pourvu que vous ou votre conjoint, ou votre enfant y habitiez ordinairement à un moment donné durant l'année. Une résidence secondaire est considérée être habitée normalement par une personne, même si celle-ci habite ladite propriété seulement pendant une courte période au cours de l'année (par exemple, durant les mois d'été), pourvu que la propriété ne soit pas principalement détenue en vue de gagner un revenu.

Même si vous louez la propriété à l'occasion, l'Agence du revenu du Canada (ARC) a indiqué que le revenu occasionnel tiré de la location n'empêche pas la résidence secondaire d'être admissible comme résidence principale.²

Il est à noter que la résidence n'a pas besoin d'être située au Canada pour être admissible comme résidence principale. La seule exigence est que la personne qui demande l'exemption à l'égard de la résidence principale soit résidente du Canada pendant chacune des années pour lesquelles elle demande l'exemption. Par conséquent, une propriété de vacances située aux États-Unis détenue par un résident du Canada peut être désignée résidence principale aux fins de la demande de l'exemption à l'égard de la résidence principale. Bien entendu, l'étude des questions liées à l'impôt sur le revenu et sur les biens transmis par décès de l'autre pays est nécessaire pour établir s'il est bien avisé de procéder à une telle désignation (voir la section « Propriétés de vacances aux États-Unis » ci-dessous).

¹ Dans le présent rapport, un conjoint s'entend de la personne avec laquelle vous êtes légalement marié. Un conjoint de fait s'entend d'un conjoint de fait en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, c'est-à-dire une personne avec qui vous vivez dans une relation conjugale, à condition que vous cohabitiez depuis les 12 derniers mois ou que vous soyez les parents d'un enfant.

² Pour obtenir d'autres renseignements sur les biens locatifs, consultez le rapport de la Banque CIBC intitulé « [Alors... vous voulez devenir propriétaire d'un immeuble locatif?](#) ».

Avant 1982, chaque conjoint pouvait détenir une propriété et la désigner comme sa propre résidence principale, les gains en capital réalisés à la cession étant exonérés d'impôt. Mais désormais, pour les années de propriété postérieures à 1981, un couple ne peut désigner comme résidence principale qu'une seule propriété pour une année civile donnée. Lorsqu'un couple détient plus d'une maison, il peut être forcé de choisir, à la vente de la première, laquelle sera désignée comme résidence principale pour chaque année de la période au cours de laquelle ils étaient propriétaires de plusieurs maisons. Vous devez déclarer depuis 2016 la disposition de biens immobiliers, même si vous demandez l'exemption à l'égard de la résidence principale pour mettre à l'abri de l'impôt tous les gains en capital sur les biens.

Par conséquent, lorsque vous vendez l'une de vos propriétés résidentielles personnelles, vous devez choisir la propriété qui doit être désignée comme étant votre résidence principale afin de placer le gain en capital réalisé à l'abri de l'impôt. Si vous décidez de le faire, sachez que vous ne pourrez pas vous prévaloir de l'exemption à l'égard de la résidence principale lorsque vous vendrez votre autre résidence, à tout le moins durant les années de chevauchement.

De façon générale, la décision de demander l'exemption à l'égard de la résidence principale au moment de la vente de votre propriété de vacances plutôt que de la « conserver » en vue de la vente d'une autre propriété dépendra d'un certain nombre de facteurs, notamment : le gain annuel moyen tiré de chaque propriété (c'est-à-dire le gain réalisé sur chaque propriété divisé par le nombre d'années pendant lesquelles chaque propriété a été détenue), la possibilité d'appréciation (de dépréciation) future de la propriété invendue et la période pendant laquelle on prévoit détenir la propriété invendue.

Des facteurs non économiques peuvent entrer en ligne de compte si vous vous préoccupez davantage de l'impôt à payer immédiatement que de l'impôt à payer plus tard (par exemple à votre décès, par votre succession) à la vente d'autres biens.

Les données relatives à la vente d'une résidence principale par un particulier doivent être indiquées dans l'Annexe 3 – Gains (ou pertes) en capital de leur déclaration de revenus, ainsi que dans le Formulaire T2091 – (IND), « Désignation d'un bien comme résidence principale par un particulier ».

Assurance vie

Bien qu'il existe de nombreux moyens de planification visant la réduction ou le report de l'impôt à payer au moment du transfert de la résidence secondaire, les produits de l'assurance vie sont l'un des moyens les plus utilisés pour le paiement de cet impôt. Il est possible de souscrire une police d'assurance vie qui pourrait vous aider à réduire l'impôt à payer au décès.

Selon le produit, l'âge et l'état de santé de l'assuré, l'assurance vie peut être une solution rentable pour couvrir l'impôt exigible possible sur le gain en capital.

Le coût de cette assurance dépendra de facteurs comme l'âge, l'état de santé, le statut de fumeur de la personne assurée et le type de police d'assurance. En pratique, souscrire une assurance vie n'est pas toujours possible. Par exemple, vous pourriez ne pas être admissible à une assurance en fonction de votre âge ou de votre état de santé, ou les primes pourraient être exorbitantes. Vous devriez consulter un conseiller spécialisé en assurances pour déterminer le type d'assurance qui pourrait convenir à votre situation particulière.

Vous devriez aussi prendre en considération qui devrait financer le coût de l'assurance. Est-il logique pour le bénéficiaire final d'assumer une partie du coût? Ou bien est-ce un coût que vous êtes prêt à assumer même si vous ne serez plus là lorsque le produit de l'assurance sera versé?

Exemple 2

Michel possède un chalet qu'il a acheté pour 500 000 \$ et qui vaut maintenant 900 000 \$. Il y a donc un gain accumulé de 400 000 \$. Il veut léguer le chalet à ses enfants à son décès et envisage de souscrire une police d'assurance vie pour couvrir les obligations fiscales.

De quel montant d'assurance vie aurait-il approximativement besoin pour couvrir ces dépenses? Si Michel s'attend à un taux d'imposition marginal de 50 % au décès, l'impôt correspondrait à 25 % du gain en capital. Michel pourrait donc vouloir souscrire une assurance vie assortie d'une prestation de décès d'au moins 100 000 \$. Il faut noter que, si la propriété s'apprécie lorsqu'elle est détenue par Michel, une couverture d'assurance supplémentaire pourrait être nécessaire afin d'obtenir les fonds nécessaires pour payer l'impôt visant ces gains futurs.

Recours à une société

En général, il n'est pas recommandé de détenir une résidence personnelle à même une société. La principale raison est qu'en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, la valeur de l'utilisation de la résidence de la société par l'actionnaire sans payer de loyer est considérée comme un avantage imposable pour l'actionnaire et doit être incluse dans le revenu personnel du propriétaire. La valeur de l'avantage correspondra généralement au taux de rendement du marché multiplié par la juste valeur de marché de la propriété de vacances, moins les sommes versées pour l'utilisation de la résidence.

La possession de la propriété par une société pose en outre le problème de l'impossibilité de demander l'exemption à l'égard de la résidence principale à la vente, au don ou au transfert de la propriété ou encore à la vente d'actions de la société.

Recours à une fiducie

Le recours à une fiducie constitue une autre solution largement utilisée pour détenir une propriété de vacances. Ce moyen sert souvent à éviter la cession réputée de la propriété au décès des propriétaires, afin que l'impôt sur les gains en capital qui survient puisse être reporté jusqu'à ce que la propriété soit finalement vendue.

Une fiducie n'est pas une entité juridique; elle établit plutôt une relation qui sépare la propriété juridique de certains biens de l'utilisation et de la jouissance de ces biens. Au Québec, une fiducie est un « patrimoine d'affectation » autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire ou du bénéficiaire, sur lequel aucun d'entre eux n'a de droit réel.

Dans une situation typique, le propriétaire actuel de la propriété (le « constituant » de la fiducie) céderait la propriété à un « fiduciaire » peut être l'époux ou le conjoint du propriétaire, lequel administrerait la fiducie et ses biens au profit de leurs enfants (les « bénéficiaires »).

L'acte de fiducie peut vous permettre de jouir de l'utilisation de la propriété votre vie durant. Il doit être établi de façon à ce que si vous avez plus tard l'impression de faire moins usage de la propriété, celle-ci puisse faire l'objet d'une distribution par la fiducie aux bénéficiaires appropriés. Lorsque la propriété fait l'objet d'une distribution par la fiducie, elle peut généralement être transférée aux bénéficiaires au PBR de la propriété et, par conséquent, l'impôt sera reporté jusqu'à la vente de la propriété par le bénéficiaire.

Un inconvénient lié à l'utilisation d'une fiducie pour un bien que vous possédez actuellement est qu'un transfert du bien à une fiducie peut déclencher un impôt immédiat sur les gains en capital, même s'il y a des exceptions (par exemple, voir la section « Fiducies en faveur de soi-même et fiducie mixte au profit du conjoint » ci-dessous). Cette stratégie peut être la plus logique si vous achetez une nouvelle propriété ou si vous en possédez une qui comporte peu ou pas de gains en capital accumulés ou même de perte³. En achetant la propriété par l'entremise d'une fiducie ou en transférant aujourd'hui la propriété à une fiducie, l'impôt futur sur les gains en capital généré peut être reporté jusqu'à ce que les bénéficiaires de la fiducie (généralement les enfants) finissent par vendre la propriété.

Un autre inconvénient de placer une propriété de vacances dans une fiducie familiale est la règle des 21 ans. Cette règle stipule que la fiducie est réputée disposer de la propriété tous les 21 ans, ce qui pourrait entraîner un gain en capital sur la propriété détenue dans la fiducie. Cela pourrait devancer le règlement de l'impôt à payer qui aurait autrement pu être reporté jusqu'au décès du dernier survivant des parents propriétaires initiaux de la propriété de vacances. Le passif fiscal découlant de la règle de 21 ans peut être évité au moyen

³ À noter qu'une perte subie au transfert d'une résidence à une fiducie est considérée comme une perte découlant de la vente d'une « propriété destinée à un usage personnel » et ne peut être déclarée comme perte en capital.

de la distribution de la propriété aux bénéficiaires de la fiducie pendant la période de 21 ans. Cela pourrait ne pas être possible lorsque les bénéficiaires sont trop jeunes pour recevoir une part de la propriété durant cette période.

En ce qui a trait à tout gain accumulé jusqu'à la fin de 2016, le bénéficiaire de la fiducie familiale qui a reçu la propriété était réputé en avoir été propriétaire depuis le moment où la fiducie l'a acquise aux fins de la demande de l'exemption à l'égard de la résidence principale à la vente définitive. Cela permettait à un enfant qui était bénéficiaire d'une fiducie qui détenait une propriété de vacances et qui ne détenait aucune autre maison alors que la propriété était détenue en fiducie, d'utiliser l'exemption à l'égard de la résidence principale pour possiblement mettre à l'abri le montant total du gain réalisé depuis la date d'achat initiale par la fiducie jusqu'à la fin de 2016.

Pour les années après 2016, seuls quelques types de fiducies personnelles peuvent réclamer l'exemption à l'égard de la résidence principale. Les « fiducies admissibles » doivent compter au moins un bénéficiaire qui réside au Canada et correspondre à l'une des catégories suivantes :

- certaines fiducies de prestations à vie dont le constituant (ou encore son époux ou son conjoint) jouit de l'usage de la propriété de son vivant, si un ou des bénéficiaires ont droit à la propriété après le décès du constituant ou du conjoint;
- les fiducies admissibles pour personne handicapée, plus précisément certaines fiducies établies au décès dont au moins un bénéficiaire a droit de réclamer le crédit d'impôt pour personnes handicapées; ou
- certaines fiducies pour enfants mineurs dont les parents sont décédés.

Certaines règles relatives aux droits acquis s'appliquent aux fiducies qui ne sont pas des fiducies admissibles selon ce qui précède, mais qui avaient droit à l'exemption à l'égard de la résidence principale en 2016 ou pour les années précédentes. Tant que la fiducie était propriétaire de la résidence à la fin de 2016 et qu'elle a continué de l'être jusqu'à la disposition de la résidence en 2017 ou plus tard, le gain en capital accumulé jusqu'au 31 décembre 2016 sera admissible à l'exemption à l'égard de la résidence principale.

Les fiducies personnelles qui n'appartiennent pas à l'une de ces catégories ne sont pas en mesure de demander l'exemption à l'égard de la résidence principale pour les années après 2016.

Même si une fiducie peut demander l'exemption à l'égard de la résidence principale afin de mettre à l'abri de l'impôt le gain accumulé jusqu'à la fin de 2016, cette situation peut poser problème si les bénéficiaires de la fiducie sont également propriétaires de leur propre maison, puisque cela les empêcherait d'utiliser l'exemption à l'égard de la résidence principale pour mettre à l'abri de l'impôt le gain tiré de la vente de leur maison. De même, si un bénéficiaire a utilisé l'exemption à l'égard de la résidence principale pour une autre propriété, la fiducie ne peut pas désigner la propriété comme résidence principale pendant ces années.

En plus de la planification fiscale, des fiducies bien structurées peuvent aussi être utilisées pour des raisons autres que fiscales, comme la protection de l'actif ou la réduction des frais d'homologation provinciaux, comme il est indiqué ci-dessous.

Exemple 3

David et Mathieu, un couple de Vancouver en fin de quarantaine, ont décidé d'acheter une maison de vacances familiale de 4 millions de dollars à Whistler dont ils comptent profiter avec leurs jeunes enfants pendant un bon nombre d'années. S'ils achètent la propriété en leurs noms personnels, ils pourraient devoir payer de l'impôt sur toute appréciation de la valeur de la propriété à leur décès. Par conséquent, ils envisagent d'acheter la propriété en utilisant une fiducie familiale dont les enfants, qui sont actuellement âgés de 2 et de 4 ans, seraient les bénéficiaires.

Dans 21 ans, il y aura disposition présumée de la propriété dans la fiducie, ce qui pourrait donner lieu à un impôt sur les gains en capital. En revanche, la propriété pourrait être transférée aux bénéficiaires de la fiducie, leurs deux enfants (qui seront alors âgés de 23 et de 25 ans), au prix de base rajusté de la propriété et repousser ainsi l'impôt. David et Mathieu devront déterminer s'ils sont à l'aise de transférer la propriété à des enfants de ces âges.

Planification en matière de frais d'homologation

Au décès, la plupart des provinces et territoires exigent un impôt sur l'administration de la succession (frais d'homologation) sur la valeur des actifs passés en succession. Les frais d'homologation sont minimes dans certaines provinces et certains territoires et peuvent aller jusqu'à environ 1,7 % des actifs de la succession dans d'autres provinces et territoires⁴.

Il existe des techniques de planification qui peuvent s'avérer utiles dans la réduction ou l'élimination des frais d'homologation exigibles au décès.

Propriété conjointe

Une méthode courante visant à éviter les frais d'homologation consiste à enregistrer le titre de propriété en copropriété indivise avec gain de survie (chaque copropriétaire ayant une participation indivise dans la propriété entière). Ce type de propriété conjointe signifie qu'au décès d'un des propriétaires, la propriété est détenue seulement par le copropriétaire survivant, sans passer par la succession, évitant ainsi les frais d'homologation. Cette option n'est pas offerte au Québec.

Les avantages de la propriété conjointe sont toutefois fortement atténués par une pléthore de problèmes, dont certains peuvent être plus importants que le montant des frais d'homologation. La plus grande difficulté, qui a fait l'objet de deux décisions de la Cour suprême du Canada en 2007, consiste à prouver la véritable intention de l'auteur du transfert : s'agissait-il d'un don ou tout simplement d'une planification successorale?

Par exemple, supposons que Jacques modifie le titre de propriété du condo de 1 M\$ qu'il possède à Whistler de manière à le détenir conjointement avec Julie, sa fille adulte. La famille de Julie utilise le condo pour des vacances familiales toutes les fins de semaine de l'été et deux semaines pendant la période des Fêtes pour faire du ski. L'autre fille de Jacques, Jeanne, habite à Halifax et n'utilise jamais la propriété. Au décès de Jacques, il est possible d'inscrire la propriété directement au nom de Julie, sans passer par la succession. Cela permet d'éviter les frais d'homologation de la Colombie-Britannique, d'environ 14 000 \$. Cependant, Jacques avait-il réellement l'intention de laisser Julie hériter de la valeur totale du condo, et d'exclure Jeanne? Et si le condo était le seul actif important détenu par Jacques à son décès et qu'il ne restait presque plus rien dans sa succession pour Jeanne?

Si les deux décisions de la Cour suprême (voir la section « Les leçons tirées de la Cour suprême du Canada » ci-dessous) sont le reflet de ce qui pourrait arriver dans notre exemple, Jeanne retiendrait probablement les services d'un avocat et intenterait une poursuite contre sa sœur pour la moitié de la valeur du condo, alléguant que l'opération ayant donné lieu à la détention conjointe ne constituait qu'un mécanisme de planification successorale visant à éviter les frais d'homologation. Malgré les apparences, la véritable intention du père de Jeanne était-elle de la déshériter? S'il n'avait pas eu l'intention de transférer l'entière propriété du condo à Julie au moment de son décès, le condo pourrait toujours faire partie de sa succession. Et si l'homologation était requise pour les autres actifs, la valeur du condo aurait pu être incluse dans la succession léguée par testament dans tous les cas.

La copropriété indivise avec gain de survie peut soulever également d'autres problèmes. Le propriétaire initial renonce au contrôle exclusif de la propriété et il doit donc obtenir la permission de l'autre propriétaire pour hypothéquer ou vendre la propriété. De plus, la propriété peut faire l'objet de réclamations de la part de créanciers ou de membres de la famille du nouveau copropriétaire.

Étant donné les montants élevés qui peuvent être en jeu, il est recommandé d'obtenir un avis juridique sur les avantages et les inconvénients de la copropriété indivise avec gain de survie afin d'être certain que ce type de propriété correspond à vos intentions.

⁴ Vous trouverez des renseignements sur les frais d'homologation dans la [Trousse fiscale de la Banque CIBC](#).

Les leçons tirées de la Cour suprême du Canada

En mai 2007, la Cour suprême du Canada (CSC) a rendu deux jugements simultanés dans deux causes en Ontario : Pecore c. Pecore (2007 SCC 17) et Madsen Estate c. Saylor (2007 SCC 18). Dans les deux causes, les questions en litige portaient sur le sens donné à l'expression « propriété conjointe avec gain de survie » de comptes de placements et les véritables intentions des propriétaires initiaux au moment où les comptes conjoints ont été établis.

Dans la première cause, Edwin Hughes, père de Paula Pecore, a placé près de 1 M\$ de fonds communs de placement dans un compte conjoint à son nom et à celui de sa fille Paula. Au décès de M. Hughes, les actifs du compte conjoint ont été transférés au nom de Paula. Deux ans plus tard, Paula et son mari, Michael Pecore, se sont séparés et, au cours des procédures de divorce, M. Pecore a tenté d'obtenir les actifs du compte conjoint puisqu'il était héritier aux termes du testament de son ancien beau-père. Il a allégué que le transfert dans le compte conjoint au nom de Paula n'était pas un véritable don puisque le transfert avait été fait uniquement « en raison des frais d'homologation ». Les deux tribunaux des instances inférieures n'étaient pas de cet avis et ont indiqué que Paula possédait indubitablement le compte au décès de son père du fait de la propriété conjointe avec gain de survie.

La deuxième cause, très semblable à la première, mettait en cause Michael Madsen qui a désigné seulement un de ses trois enfants, Patricia Brooks, comme titulaire conjointe de ses comptes de placement. Après le décès de M. Madsen, le frère et la sœur de Patricia ont engagé une instance contre elle alléguant que leur défunt père avait désigné Patricia comme titulaire du compte « pour des raisons pratiques » uniquement et que, par conséquent, aucun don n'avait été fait. Ainsi, les sommes dans les comptes conjoints devraient être distribuées conformément au testament, le frère et la sœur recevant chacun une part des fonds. Les deux tribunaux des instances inférieures étaient aussi de cet avis. La CSC n'a constaté aucun motif pour infirmer les décisions des tribunaux des instances inférieures. La Cour a statué que, en raison de la présomption de la fiducie au profit éventuel de son auteur, il incombait au titulaire du compte conjoint survivant de prouver que l'auteur du transfert avait l'intention de faire don de tout solde du compte.

Les facteurs dont il faut tenir compte pour établir l'intention de l'auteur du transfert comprennent : le libellé des documents financiers utilisés pour ouvrir le compte, le contrôle et l'utilisation des fonds du vivant de l'auteur du transfert, l'attribution d'une procuration, l'identification du particulier qui a payé les impôts sur le compte et tout autre élément de preuve que le tribunal juge nécessaire pour déterminer l'intention. En raison de ces deux causes, il serait peut-être judicieux de consigner votre intention au moment de modifier le titre de votre propriété de vacances de manière à constituer une propriété conjointe avec gain de survie. Il est possible de le faire entre autres en signant une déclaration d'intention. Dans ce cas, nous vous suggérons d'obtenir l'avis d'un conseiller juridique.

Fiducie en faveur de soi-même et fiducie mixte au profit du conjoint

Avoir recours à des fiducies pour détenir une propriété de vacances peut aider à éviter les frais d'homologation au décès puisque les biens détenus dans le cadre d'une fiducie dont le contrat a été correctement rédigé ne sont pas inclus dans la valeur de votre succession. Comme il a toutefois déjà été mentionné, le transfert d'une propriété de vacances et du gain cumulé dans une fiducie pourrait donner lieu à un impôt immédiat sur gains en capital.

Cela dit, si vous avez 65 ans ou plus, vous pouvez envisager le transfert de la propriété de vacances dans une fiducie en faveur de soi-même ou une fiducie mixte au profit du conjoint, sans avoir à verser l'impôt sur les gains en capital immédiatement au moment du transfert. Pour que la fiducie soit admise comme fiducie en faveur de soi-même ou comme fiducie mixte au profit du conjoint, vous devez (individuellement ou avec votre conjoint, dans le cas d'une fiducie en faveur du conjoint) avoir le droit de recevoir tous les revenus et vous devez être la seule personne (ou, dans le cas d'une fiducie en faveur du conjoint, seuls vous et votre conjoint) à avoir droit au capital de la fiducie votre vie durant. Vous pouvez conserver le contrôle de la propriété par l'intermédiaire de la fiducie si vous êtes le fiduciaire⁵.

⁵ Au Québec, vous ne pouvez pas être le seul fiduciaire; vous devez donc désigner quelqu'un d'autre comme fiduciaire, ou vous désigner comme fiduciaire au même titre que d'autres personnes avec qui vous partagez le contrôle.

Vous pouvez nommer vos enfants ou d'autres personnes comme bénéficiaires finaux de la fiducie; ils hériteraient ainsi de la propriété à votre décès (ou au décès du conjoint survivant, dans le cas d'une fiducie mixte au profit du conjoint). La propriété ne sera pas incluse dans la valeur de votre succession (ou de celle de votre époux ou conjoint de fait, dans le cas d'une fiducie mixte au profit du conjoint) aux fins du calcul des frais d'homologation puisque vous ne la détenez plus au moment de votre décès. Elle est détenue par la fiducie. Cela devrait éviter tout retard dû à l'administration de votre succession.

L'inconvénient, bien sûr, est que la cession réputée de la propriété peut entraîner un impôt sur le revenu au moment de votre décès (ou au décès du conjoint survivant, dans le cas d'une fiducie mixte au profit du conjoint). La propriété est réputée avoir fait l'objet d'une cession à l'intérieur de la fiducie, laquelle est assujettie au taux d'imposition marginal maximal. De plus, la fiducie n'est en mesure de demander l'exemption à l'égard de la résidence principale pour cette propriété que dans certaines circonstances précises, comme il en a été question précédemment.

L'exploitation d'une fiducie peut nécessiter la réalisation de tâches administratives et entraîner des coûts connexes, notamment en ce qui concerne la production de déclarations de revenus. Vous devriez obtenir des conseils juridiques avant d'établir une fiducie ou de transférer des biens à une fiducie.

Propriétés de vacances aux États-Unis

Au Canada, au moment d'un décès, il y a disposition présumée de tous les biens à leur juste valeur marchande. Tout gain en capital résultant de la plus-value accumulée (à compter de la date d'achat jusqu'à la date du décès) est payable dans la dernière déclaration de revenus.

Ce n'est pas le cas aux États-Unis, où les résidents aux fins de l'impôt successoral (y compris les citoyens et les personnes domiciliées) sont assujettis à l'impôt selon la juste valeur de marché de tous les biens détenus à la date du décès en vertu des règles de l'impôt sur les successions.

L'interaction entre les impôts canadiens et américains peut avoir des effets surprenants. Par exemple, le don d'une propriété de vacances située aux États-Unis peut entraîner une double imposition, comme il est décrit dans le rapport de la Banque CIBC [Votre propriété de vacances située aux États-Unis pourrait être très imposable](#).

Il faut obtenir des conseils juridiques et fiscaux professionnels au Canada et aux États-Unis avant de mettre en œuvre des stratégies visant des propriétés aux États-Unis.

Autres taxes et impôts

Le présent rapport ne traite pas des autres impôts applicables à la vente ou à la cession de votre propriété de vacances, comme l'obligation de verser la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente harmonisée (TVH), ou les droits de cession immobilière exigés dans certaines provinces et municipalités. Voici tout de même une courte présentation de chacun de ces éléments.

Bien que la vente de maisons à usage personnel par des particuliers ou des fiducies personnelles soit généralement exemptée de la TPS/TVH, elle peut avoir lieu lorsqu'une maison est utilisée pour des locations à court terme ou qu'elle a fait l'objet de rénovations majeures.

Les droits de cession immobilière varient d'une province à l'autre. Par exemple, en Ontario, les droits de cession immobilière doivent être versés au moment de la cession du bien immobilier, en fonction de la valeur payée pour acquérir la propriété. S'il est simplement fait don de la propriété, si aucun montant n'est versé, par exemple s'il n'y a pas de prêt hypothécaire, en général, le gouvernement de l'Ontario n'exige pas de droits de cession immobilière.

Autres éléments à prendre en considération

Une fois que vous avez décidé de transférer le chalet à la génération suivante, que ce soit maintenant ou au moment de votre décès, il faut tenir compte d'un certain nombre de facteurs autres que fiscaux.

Est-ce que les enfants en veulent vraiment?

Avant d'entreprendre une planification successorale complexe pour votre propriété, la première chose à faire est de discuter avec vos enfants pour savoir s'ils veulent vraiment garder cette propriété après votre décès. Même si vous pouvez ressentir beaucoup de nostalgie et d'émotions à l'égard de la propriété, vos enfants préféreront peut-être recevoir de l'argent, surtout s'ils ont déménagé loin de la propriété de vacances et que, par conséquent, ils ne pourront pas beaucoup en profiter.

Dans certains cas, il peut être plus logique de léguer la propriété aux enfants qui la veulent et qui l'utiliseront après votre décès, tout en répartissant également la valeur de votre succession (le cas échéant) au moyen de legs d'autres actifs de la succession, comme de l'argent, des valeurs mobilières ou le produit d'une assurance vie.

Accord de partage du chalet

Si vous décidez de faire don de la propriété ou de la léguer à plusieurs personnes, vous devriez envisager de mettre en place un accord officiel de partage de chalet. Ce document couvrirait notamment les responsabilités financières pour les dépenses liées à la propriété, les conditions d'utilisation par les membres de la famille et les invités, la répartition des tâches d'entretien, la gestion de la propriété (comme le paiement des factures et le traitement de la correspondance), la possibilité de louer la propriété et la répartition de tout revenu.

Le document pourrait également prévoir les processus décisionnels, par exemple, quoi faire si un membre de la famille veut vendre sa part, alors que d'autres membres de la famille souhaitent conserver la leur. Il pourrait être intéressant d'inclure une « clause ultimatum » qui permettrait aux membres de la famille de racheter leur part respective en cas de litige. D'autre part, l'assurance vie peut être utilisée pour acheter la part d'un membre de la famille qui décède et dont le conjoint ou les enfants survivants veulent recevoir leur part de la propriété en espèces.

Fonds d'amortissement

Vous pourriez mettre de côté des fonds pour couvrir les coûts futurs, y compris l'entretien, l'impôt foncier et même l'impôt sur le revenu à votre décès. Vous pouvez entre autres verser régulièrement de l'argent dans un fonds d'amortissement (parfois appelé « fonds de réserve ») pour le faire fructifier afin d'atteindre le montant futur estimé de ces coûts. Ainsi, vous n'aurez pas à déboursier à l'avenir un montant forfaitaire potentiellement important pour couvrir ces dépenses. L'assurance vie peut également être utilisée pour constituer un fonds de ce type à l'avenir.

Obtenir les bons conseils

Le présent document fournit quelques renseignements généraux au sujet de questions relatives à votre propriété de vacances. Vous êtes invités à consulter vos conseillers fiscal, juridique ou spécialisé en assurances afin d'examiner et de mettre en place des stratégies adaptées à votre situation particulière.

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

jamie.golombek@cibc.com

Le présent article est publié par la Banque CIBC d'après des renseignements qu'elle jugeait exacts au moment de la publication. 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 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.

MD Le logo CIBC est une marque déposée de la Banque CIBC.