

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

Février 2025

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 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.

Planification fiscale

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 (le « produit de disposition ») et le prix de base rajusté (PBR) ou le coût fiscal de la propriété. Veuillez noter

qu'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.

La principale 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. 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. Nous examinons dans ce document certaines stratégies de planification fiscale pour éviter de façon permanente l'impôt sur les gains en capital ou en retarder le paiement le plus longtemps possible.

Exemption pour résidence principale

L'exemption pour 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. 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?

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 pour 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 pour 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 rubrique « Propriétés de vacances aux États-Unis » ci-dessous.)

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 la disposition de biens immobiliers, même si vous demandez l'exemption pour 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 pour résidence principale lorsque vous vendrez votre autre résidence, à tout le moins durant les années de chevauchement.

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.

De façon générale, la décision de demander l'exemption pour 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.

Prenez Michel, par exemple. Il 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? L'impôt peut atteindre environ 26 % du gain en capital lui-même, selon le montant total du gain et le territoire ou la province de résidence. 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.

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?

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 pour 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. Une fiducie n'est pas une entité juridique, mais plutôt une relation qui établit la distinction entre la propriété en droit et l'utilisation et la jouissance de cette propriété.

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 »). Le problème lié à l'utilisation d'une fiducie pour une propriété que vous détenez actuellement réside dans le fait qu'un transfert de la propriété à une fiducie peut entraîner un impôt immédiat sur les gains en capital. Certaines exceptions particulières existent (comme le transfert à une fiducie en faveur de soi-même, dont il est ci-après question à la rubrique « Planification en matière de frais d'homologation »).

D'un autre côté, si vous achetez une nouvelle propriété ou possédez une propriété affichant un gain en capital latent peu élevé ou même une perte en capital latente, vous pourriez acheter la propriété par l'entremise de la fiducie ou transférer aujourd'hui la propriété à une fiducie de façon à ce que tout gain en capital futur qui sera généré soit reporté jusqu'à ce que les bénéficiaires de la fiducie (généralement les enfants) finissent par vendre la propriété. (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.)

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.

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 pour 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 pour 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.

Toutefois, la règle de 21 ans peut représenter le plus sérieux problème lié à l'utilisation d'une fiducie pour détenir une propriété de vacances. 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 de la distribution de la propriété aux bénéficiaires de la fiducie pendant la période de 21 ans, comme il en a été question précédemment. La règle de 21 ans peut représenter un obstacle lorsque les bénéficiaires sont trop jeunes pour recevoir une part de la propriété durant cette période. Même si la fiducie peut demander l'exemption pour résidence principale afin de mettre à l'abri de l'impôt le gain accumulé jusqu'à la fin de 2016 lors de la disposition, cette situation peut poser problème si les enfants bénéficiaires de la fiducie sont également propriétaires de leur propre maison, puisque cela les empêcherait d'utiliser l'exemption pour 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 pour résidence principale pour une autre propriété, la fiducie ne peut pas désigner la propriété comme résidence principale pendant ces années.

Pour les années après 2016, seuls quelques types de fiducies personnelles peuvent réclamer l'exemption pour 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 pour 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 pour résidence principale.

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

Outre la planification fiscale, les fiducies dûment structurées peuvent aussi être utilisées pour des motifs non fiscaux, comme protéger les actifs ou minimiser les frais d'homologation provinciaux, dont il est question ci-après.

Planification en matière de frais d'homologation

Au décès, chaque province et territoire (sauf le Manitoba et le Québec) exige un impôt sur l'administration de la succession (frais d'homologation) sur la valeur des actifs passés en succession. Ces frais d'homologation s'échelonnent de 0,4 % à l'Île-du-Prince-Édouard à 1,695 % en Nouvelle-Écosse. Seuls l'Alberta et les territoires prévoient des plafonds (525 \$ en Alberta, 435 \$ aux Territoires du Nord-Ouest, 425 \$ au Nunavut, et 140 \$ au Yukon).

Par exemple, un résident de l'Ontario dont la fiducie détient sa résidence secondaire de Muskoka d'une valeur de 1 000 000 \$ devra verser des frais d'homologation ou des frais d'administration de succession d'environ 14 000 \$. 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 tous les week-ends 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 rubrique « 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.

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.

Fiducies, y compris les fiducies en faveur de soi-même et les fiducies mixtes 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 en faveur 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 fiduciaire. 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 pour 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.

Propriété 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.

Même si vous n'êtes pas un citoyen américain, vous pourriez être assujetti à l'impôt sur les successions des États-Unis si vous possédez à votre décès des biens situés aux États-Unis (y compris des biens immobiliers aux États-Unis). Le taux maximal d'imposition des successions aux États-Unis est de 40 %.

Il existe toutefois une exemption pour la première tranche de 13,61 M\$ US en 2024 (13,99 M\$ US en 2025) de votre succession, mais seuls les résidents américains y ont droit. Les résidents du Canada qui ne sont pas des citoyens américains sont admissibles à un crédit proportionnel en vertu de la Convention fiscale entre le Canada et les États-Unis, qui correspond à l'exemption de 13,61 M\$ US en 2024 (13,99 M\$ US en 2025) multiplié par le ratio de vos biens situés aux États-Unis par rapport à la valeur de votre succession à l'échelle mondiale. Ainsi, si la valeur de votre succession à l'échelle mondiale, y compris votre résidence principale, est inférieure à 13,61 M\$ US en 2024 (13,99 M\$ US en 2025), vous n'avez pas à vous inquiéter de l'impôt sur les successions des États-Unis à l'égard de votre propriété de vacances. Même si vous vous situez bien en deçà de l'exemption de 13,61 M\$ US en 2024 (13,99 M\$ US en 2025), vous devez savoir que l'exemption est doublée temporairement et ne s'appliquera que si vous décédez entre 2019 et 2025. Après cette date, à moins qu'une loi ayant un effet permanent soit adoptée, l'exemption reviendra au régime d'avant 2018 (5 M\$ US, montant indexé sur l'inflation et devant atteindre environ 7 M\$ US en 2026 selon les estimations), ce qui réduira l'exemption de l'impôt successoral de moitié.

Une stratégie utilisée pour financer tout impôt à payer sur les successions aux États-Unis au décès consiste à souscrire une assurance vie. N'oubliez pas cependant que la valeur de cette assurance vie sera incluse dans la valeur de votre succession à l'échelle mondiale aux fins de l'impôt sur les successions des États-Unis.

Une autre solution consiste à utiliser une dette « sans recours », laquelle peut réduire la valeur de la propriété aux fins de l'impôt sur les successions des États-Unis. Il s'agit d'un prêt hypothécaire aux termes duquel le prêteur a uniquement la possibilité de percevoir les sommes dues sur le produit de la vente du bien, plutôt que sur l'actif général de l'emprunteur.

De nos jours, la plupart des spécialistes en fiscalité étrangère recommandent d'acheter le bien situé aux États-Unis par l'entremise d'une fiducie canadienne dûment constituée afin d'éviter l'impôt sur les successions des États-Unis². La planification entourant cette stratégie dépasse la portée du présent rapport.

L'interaction des 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 intitulé [Votre propriété de vacances aux États-Unis pourrait vous coûter cher](#).

Il est recommandé d'obtenir des conseils juridiques et fiscaux professionnels au Canada et aux États-Unis avant de mettre en œuvre toute stratégie visant des biens situés aux États-Unis.

Autres questions

Le présent rapport ne traite pas des autres questions qui peuvent survenir 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. De façon générale, la vente d'une maison destinée à un usage personnel par un particulier ou une fiducie personnelle n'est pas assujettie à la TPS/TVH.

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.

² Avant 2005, il était fréquent d'acheter des biens immobiliers aux États-Unis par l'entremise d'une société canadienne afin d'éviter l'impôt sur les successions des États-Unis au décès. Mais, par suite d'une modification à la position administrative de l'ARC, entrée en vigueur pour 2005 et les années subséquentes, un avantage imposable pour l'actionnaire est maintenant imputé au propriétaire de la société, ce qui rend cette stratégie moins attrayante. (Les structures déjà en place ont bénéficié d'un droit acquis.)

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 à Gestion privée CIBC, Toronto.

jamie.golombek@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.

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