

## Planification fiscale et successorale pour votre propriété de vacances

Février 2025

**Jamie Golombek**

Directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Gestion privée CIBC



L'été est le moment idéal pour profiter d'une propriété de vacances en famille et entre amis. Étant donné que la valeur des biens immobiliers a fortement augmenté, plus particulièrement les propriétés de vacances, le moment est bien choisi pour planifier la succession du transfert éventuel de votre chalet<sup>1</sup> aux générations futures. Le présent rapport porte sur les stratégies de planification fiscale et successorale pour les propriétés de vacances au Canada<sup>2</sup>.

### Considérations fiscales

L'un des principaux éléments à prendre en considération dans le cadre du transfert de votre chalet familial, que ce transfert se fasse de votre vivant ou à votre décès, est l'impôt sur les gains en capital qui pourrait être payable au moment du transfert. En règle générale, si vous vendez la propriété ou en faites don de votre vivant ou si vous êtes propriétaire de la propriété à votre décès, il y aura disposition aux fins de l'impôt, ce qui pourrait entraîner un impôt immédiat sur les gains en capital si la valeur de la propriété s'est accrue depuis que vous l'avez acquise.

<sup>1</sup> Dans le présent article, nous appelons généralement une propriété de vacances un chalet.

<sup>2</sup> Pour la planification relative à une propriété de vacances aux États-Unis, veuillez consulter notre rapport [Votre propriété de vacances aux États-Unis pourrait vous coûter cher](#).

La différence entre le montant que vous recevez (produit de disposition) et le prix de base rajusté (PBR) ou le coût fiscal de votre propriété sera un gain ou une perte en capital<sup>3</sup>. Lorsque vous faites don de vos biens à une personne ayant un lien de dépendance, comme votre enfant, votre produit de disposition sera égal à la juste valeur marchande (JVM) de la propriété aux fins de l'impôt. Veuillez noter qu'il est essentiel de conserver les reçus de toutes les améliorations apportées ou les rénovations effectuées à votre propriété, puisque ces dépenses peuvent s'ajouter au PBR de la propriété, ce qui pourra peut-être réduire le montant des gains en capital réalisés au moment de la vente, du don ou du décès.

Vous pouvez bénéficier d'une exception à cette règle générale si vous faites don de la propriété à votre conjoint ou à votre conjoint de fait<sup>4</sup>, que ce soit de votre vivant ou au moment du décès. Dans ce cas, la propriété est réputée passer automatiquement au conjoint ou au conjoint de fait (c'est-à-dire, être transférée) au PBR, et aucun gain ne devra alors être déclaré dans l'immédiat.

## 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 pour 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). Aux taux d'imposition de l'Ontario, l'impôt sur le gain réalisé serait d'environ 535 000 \$<sup>5</sup>, payable le 30 avril 2025.

Voyons quelques 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, votre conjoint ou conjoint de fait, 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 a indiqué que le revenu occasionnel tiré de la location n'empêche pas la résidence secondaire d'être admissible comme résidence principale<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Si vous possédez une propriété au Canada pendant moins de 365 jours consécutifs avant sa cession, les règles relatives à la « revente précipitée de biens immobiliers résidentiels » peuvent s'appliquer afin que tout gain réalisé soit imposable à titre de revenu d'entreprise et non à titre de gain en capital. Par conséquent, l'exemption pour résidence principale ne s'appliquera pas et la totalité du gain sera imposable à titre de revenu d'entreprise. Il existe des exceptions pour un certain nombre d'événements de la vie, notamment le décès de la personne ou d'une partie liée, une personne qui se joint au ménage, la rupture d'une relation, une menace pour la sécurité personnelle, une maladie grave ou une invalidité, une réinstallation, une cessation d'emploi, une insolvabilité, ainsi que la destruction ou l'expropriation de la maison.

<sup>4</sup> Dans le présent article, le terme « conjoint » désigne la personne avec laquelle vous êtes légalement mariée. 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.

<sup>5</sup> Cet exemple suppose une imposition au taux marginal d'imposition le plus élevé de 26,76 %.

<sup>6</sup> Pour obtenir d'autres renseignements sur les biens locatifs, consultez notre rapport intitulé [Aiors... vous voulez devenir propriétaire d'un immeuble locatif?](#)

Avant 1982, chaque conjoint ou conjoint de fait pouvait détenir une propriété et la désigner comme sa propre résidence principale, et les gains en capital réalisés à la cession étaient 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. Cela représente un défi lorsqu'un couple détient plus d'une maison et est 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. Donc, vous devez prendre une décision éclairée lorsque vous vendez l'une de vos propriétés résidentielles personnelles à savoir si vous devez désigner celle-ci 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, vous ne pourrez pas vous prévaloir de l'exemption pour résidence principale lorsque vous vendrez toute autre résidence durant les années désignées.

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 conserver l'exemption en vue de la vente d'une autre propriété dépendra d'un certain nombre de facteurs, notamment le gain réalisé sur chaque propriété, la possibilité d'appréciation (ou 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 sur d'autres biens, à la vente de la propriété ou à votre décès.

## Assurance vie

L'une des façons les plus faciles de planifier pour couvrir l'impôt à payer sur une propriété de vacances au moment du décès consiste à financer le paiement de l'impôt au moyen d'une assurance vie. Vous pouvez estimer le montant de la facture d'impôt actuelle et souscrire dès aujourd'hui une police d'assurance vie entière pour financer la facture d'impôt estimative. Gardez à l'esprit toutefois que, si la propriété prend encore plus de valeur, une couverture d'assurance supplémentaire peut être nécessaire afin d'obtenir les fonds nécessaires pour payer l'impôt visant ce gain futur.

En pratique, toutefois, souscrire une assurance vie n'est pas toujours possible. Si le propriétaire du chalet a plus de 70 ans ou s'il présente des problèmes de santé, il pourrait être non assurable ou les primes pourraient être exorbitantes. Vous devriez aussi prendre en considération qui devrait financer le coût de l'assurance. Il peut être avantageux pour les bénéficiaires finaux (en d'autres termes, les enfants) d'assumer une partie du coût de l'assurance, puisqu'ils hériteront de la propriété.

## Recours à une fiducie familiale

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'intermédiaire d'une fiducie ou transférer la propriété à une fiducie de façon à ce que tout gain en capital futur qui sera généré soit reporté jusqu'à la vente de la propriété.

Dans une situation typique, vous transférez vos biens à un fiduciaire (peut-être votre conjoint ou votre partenaire) qui administrera la fiducie et ses biens au profit d'autres personnes (comme vos enfants). Cela pourrait vous donner un certain contrôle sur la propriété à l'avenir, car vous pouvez préciser dans la convention de fiducie les modalités qui régissent la façon dont le fiduciaire doit administrer la propriété.

L'un des problèmes liés au transfert de biens que vous détenez actuellement dans une fiducie est qu'il peut entraîner un impôt immédiat sur les gains en capital. Un autre inconvénient de placer le chalet dans une fiducie familiale est qu'il y a disposition réputée des biens de la fiducie tous les 21 ans. Cela peut devancer l'impôt à payer qui aurait autrement pu être reporté jusqu'à votre décès, en supposant que vous restiez en vie au-delà de cette période de 21 ans. 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, s'il convient de procéder à une distribution. Or, les enfants en bas âge ne sont peut-être pas prêts à assumer la propriété.

Une exception à la disposition réputée au moment du transfert à la fiducie, ainsi qu'à la règle des 21 ans, s'applique si vous transférez la propriété à une fiducie en faveur de soi-même, à une fiducie au profit du conjoint ou du conjoint de fait, ou à une fiducie mixte au profit du conjoint ou du conjoint de fait. Vous (ou votre

conjoint ou conjoint de fait ou les deux) deviendrez propriétaire véritable de la propriété de votre vivant et l'impôt sera reporté jusqu'au décès du conjoint ou conjoint de fait survivant. La propriété sera ensuite transférée aux bénéficiaires restants nommés dans la convention de fiducie, par exemple vos enfants. Il peut s'agir d'une façon efficace d'éviter les frais d'homologation au décès, car la propriété n'entre pas dans votre succession. Bien que ce type de planification fiduciaire reporte la comptabilisation d'un gain en capital jusqu'à votre décès (ou celui de votre conjoint), il ne permet pas de reporter le gain en capital après le décès et le taux d'inclusion des gains en capital aux deux tiers s'appliquera.

## Exemple 2

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 leur nom personnel, 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 réputée 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.

## Éléments dont il faut tenir compte dans la planification successorale

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 écrit 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 de rachat forcé » 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 rapport fournit quelques renseignements généraux au sujet de questions relatives à vos propriétés résidentielles. Le rapport Les pieds pendant au bout du quai : Planification fiscale et successorale pour votre propriété de vacances fournit des renseignements supplémentaires. 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](mailto: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.

<sup>MD</sup> Le logo CIBC est une marque déposée de la Banque CIBC, utilisée sous licence.