

Planification du legs d'un chalet



Le chalet occupe une place particulière dans le cœur de nombreux Canadiens. Il est souvent associé à d'heureux souvenirs de famille. Lorsque le sujet de la planification du legs est soulevé, de nombreux propriétaires de chalet sont souvent soucieux de préserver le chalet pour les générations futures afin que les enfants et les petits-enfants puissent continuer d'en profiter. La planification du legs d'un chalet comporte un certain nombre de points à considérer, dont les plus importants sont l'imposition et le type de propriété future. Cet article traitera de chacun de ces points et présentera certaines possibilités de planification en utilisant un scénario familial fictif.

Voici Jean et Jeanne Tremblay, un couple dans la jeune soixantaine. Jean et Jeanne possèdent une maison dans une grande ville canadienne ainsi qu'un chalet situé à deux heures de route de la ville. Ils ont acheté le chalet il y a 25 ans pour 150 000 \$ quand leurs enfants étaient jeunes. Leur fils, Éric, et leur fille, Érica, ont passé leurs étés au chalet quand ils étaient enfants. Bien que les deux enfants soient mariés et aient leurs propres enfants, toute la famille se réunit encore régulièrement au chalet pendant l'été. Maintenant que Jean et Jeanne approchent de la retraite cette année, ils commencent à songer à léguer le chalet à la prochaine génération. Voici les points qu'ils devront peut-être considérer et aborder dans le cadre de leur planification.

Impôt sur les gains en capital

Jean et Jeanne envisagent de léguer le chalet par testament à Éric et à Érica. Toutefois, comme la valeur des propriétés de vacances a augmenté de façon constante partout au Canada, cela pourrait entraîner un impôt sur les gains en capital en raison des règles de disposition réputée à leur décès. La valeur actuelle de leur chalet est d'environ 750 000 \$.

Pour calculer les gains en capital, on doit soustraire le prix de base rajusté (PBR) de la propriété de sa juste valeur marchande. À cet égard, il faut noter que :

- Le PBR correspond au prix payé plus le coût de toutes les améliorations apportées au chalet : par exemple, si le propriétaire du chalet a dépensé 50 000 \$ pour ajouter une terrasse et faire d'autres rénovations, cette somme doit être ajoutée au PBR. Les factures doivent être conservées pour justifier le montant dépensé en rénovations. Notons cependant que seules les dépenses en immobilisations sont admissibles, et non les frais pour l'entretien courant. De plus, seuls les montants versés à d'autres personnes pour des travaux sont admissibles – l'apport personnel du propriétaire sous forme de travail manuel n'entre pas en ligne de compte.
- Si le chalet a été acheté avant 1972, le PBR correspond à la valeur au 31 décembre 1971, car les gains en capital n'étaient pas imposables au Canada jusqu'en 1972.
- Si, dans sa déclaration de revenus de 1994, le propriétaire du chalet avait décidé de réaliser les gains accumulés sur son chalet en se prévalant de

l'exonération cumulative des gains en capital de 100 000 \$, avant que celle-ci ne soit supprimée (en 1994), le PBR aurait pu être majoré. Pour les besoins du calcul des gains en capital, le PBR est alors celui indiqué dans la déclaration de revenus de 1994.

Stratégies de gestion du fardeau fiscal

Se prévaloir de l'exemption pour résidence principale pour éliminer l'impôt à payer sur le chalet

Bien que Jean et Jeanne aient une résidence principale en ville, ils pourraient envisager de demander l'exemption pour résidence principale afin de mettre à l'abri les gains en capital accumulés à l'égard du chalet (en supposant que les deux propriétés respectent les règles associées à l'exemption pour résidence principale). Un élément clé de cette stratégie est de déterminer laquelle des deux propriétés présente le plus important gain en capital moyen par année et de désigner cette propriété comme résidence principale.

Remarque : Avant le 31 décembre 1981, chaque membre d'une famille pouvait désigner une propriété distincte au titre de résidence principale aux fins du calcul des gains en capital. En 1982, toutefois, la règle a changé afin de limiter la désignation de résidence principale à une seule résidence par unité familiale par année.

Payer l'impôt à même le produit d'une assurance vie

La désignation du chalet comme résidence principale pourrait ne pas éliminer complètement le fardeau fiscal lié aux gains en capital au décès (toutes choses étant égales par ailleurs) – bien que les gains en capital sur le chalet puissent être éliminés grâce à l'exemption pour résidence principale, la résidence principale de la ville pourrait maintenant être assujettie à l'impôt sur les gains en capital. Si Jean et Jeanne veulent s'assurer qu'à leur décès la succession disposera de fonds suffisants pour payer l'impôt sur les gains en capital et les autres impôts déclenchés par le décès, ils pourraient songer à souscrire une assurance vie.

Au moment de leur décès, il y aura encore de l'impôt à payer sur les gains en capital, mais le produit de

l'assurance vie en franchise d'impôt pourra être utilisé pour compenser l'impôt à payer.

L'aspect le plus important de cette approche est le paiement des primes d'assurance. Compte tenu de leur âge, les primes d'assurance des Tremblay peuvent être très élevées, surtout s'ils ont des problèmes de santé préexistants. Il y a aussi la question de savoir qui devrait payer les primes. Étant donné que l'assurance vie serait mise en place au profit des enfants (en supposant qu'ils sont les bénéficiaires de la succession), Jean et Jeanne pourraient être d'avis que ces derniers devraient contribuer au paiement des primes.

Payer dès maintenant l'impôt sur les gains en capital

Une autre option pour gérer les impôts futurs est de « geler » la valeur du chalet maintenant et de payer la charge fiscale potentielle sur les gains en capital accumulés. L'avantage de cette approche est que la charge fiscale devient prévisible. En effet, si la valeur du chalet continue de s'apprécier, l'impôt sur les gains en capital pourrait s'accroître sensiblement. Bien entendu, cette stratégie comporte un inconvénient : l'impôt sur les gains en capital devient immédiatement exigible, et les Tremblay devront trouver les fonds pour l'acquitter immédiatement.

Si les Tremblay choisissent cette option, ils pourraient avoir d'autres facteurs à prendre en considération. Par exemple, ils pourraient (i) faire don du chalet aux enfants maintenant, (ii) le leur vendre ou (iii) conclure une entente de copropriété (tenance conjointe) avec droit de survie avec eux.

Si Jean et Jeanne font don du chalet à leurs enfants maintenant, ils doivent savoir que :

- Même si aucune contrepartie n'est reçue lorsque le chalet fait l'objet d'un don, ce dernier sera réputé être transféré aux enfants à sa juste valeur marchande aux fins de l'impôt.
- De plus, ils pourraient craindre de perdre leur droit d'occuper le chalet et d'en profiter de leur vivant. Une façon de régler ce problème est de prévoir un intérêt viager dans l'acte de donation.

Et si Jean et Jeanne vendaient plutôt le chalet aux enfants?

- Dans ce scénario, si le prix de vente est inférieur à la juste valeur marchande, Jean et Jeanne seront

toujours réputés avoir vendu le chalet à sa juste valeur marchande aux fins de l'impôt, tandis qu'Éric et Érica seront considérés comme ayant acquis la propriété au prix de vente. Cela pourrait entraîner une double imposition si Éric et Érica vendaient la propriété par la suite.

- Une façon de gérer la charge fiscale potentielle consiste à structurer la vente de façon à ce qu'un prêt hypothécaire (habituellement sans intérêts) soit consenti aux enfants. Ce faisant, ils pourraient être en mesure d'étaler les gains en capital sur une période de cinq ans plutôt que de déclarer la totalité du gain l'année de la vente en utilisant ce qu'on appelle une « provision pour gains en capital ». En outre, en immobilisant la valeur du chalet sous forme de prêt hypothécaire, le bien peut être protégé contre les éventuels créanciers des enfants (y compris les anciens conjoints). Dans le cadre d'une planification successorale plus large, les Tremblay pourraient également ordonner que tout solde impayé du prêt hypothécaire soit annulé en vertu de leur testament (le cas échéant).
- Le droit de mutation immobilière doit également être pris en compte dans toute décision concernant le transfert d'un bien au moyen d'une vente.

En ce qui concerne la solution de tenance conjointe avec droit de survie :

- En plus de l'impôt à payer immédiatement sur les gains en capital, Jean et Jeanne pourraient devoir payer de l'impôt sur les gains en capital au moment de leur décès si la valeur du chalet continue d'augmenter. Par exemple, au décès du premier conjoint, le conjoint décédé sera assujéti à une disposition visant les deux tiers de son intérêt dans le chalet, et le tiers restant sera assujéti à un transfert en franchise d'impôt au conjoint.
- Outre la question de l'impôt à payer sur le capital, une fois qu'Éric et Érica figurent sur le titre de propriété, le chalet pourrait faire l'objet de réclamations de créanciers éventuels des enfants ou de litiges en vertu du droit familial.
- Un transfert de biens par les parents à des enfants adultes sans contrepartie donne généralement lieu à une présomption de fiducie réversive. Cela est généralement vrai, que le transfert soit effectué directement aux enfants ou par l'entremise d'une tenance conjointe avec droit de survie. Par conséquent, la planification de l'homologation (le

cas échéant) pourrait devoir être examinée plus en profondeur.

Types de copropriété

L'impôt à payer par suite du transfert de propriété est souvent la préoccupation principale lorsqu'on planifie le legs du chalet familial. Toutefois, la question de savoir comment structurer au mieux les futurs droits de propriété du bien est sans aucun doute tout aussi importante.

Afin de veiller au maintien d'une relation harmonieuse entre Éric et Érica, Jean et Jeanne pourraient examiner les diverses approches en matière de copropriété et les options qui conviennent le mieux à la dynamique familiale. Par exemple, il pourrait être nécessaire de répondre à des questions comme : « Comment répartir l'utilisation du chalet entre Éric et Érica? », « Comment partager les frais courants liés au chalet? », « Qu'arrive-t-il si Éric veut vendre sa part du chalet, mais qu'Érica refuse de vendre la sienne? »

Entente de copropriété du chalet

Au lieu de donner entièrement les droits de propriété du chalet aux enfants en tenance conjointe, il est possible d'avoir recours à une entente de copropriété. Avec cette approche, les réponses aux questions ci-dessus, ainsi que les procédures en matière de prise de décisions et de résolution de différends sont documentées à l'avance. Si Jean et Jeanne souhaitent conserver un intérêt viager dans le chalet, ils pourraient envisager de discuter avec leur représentant successoral du bien-fondé d'une entente de copropriété, qui peut contribuer à définir les rôles, les règles et les responsabilités de chaque copropriétaire.

Fiducie pour le chalet

Bien qu'une entente de copropriété du chalet bien rédigée puisse contribuer à réduire au minimum les conflits potentiels entre les membres de la famille, les Tremblay peuvent aussi songer à recourir à une fiducie, qui peut offrir d'autres avantages, s'ils veulent « que le chalet reste dans la famille » pour les générations à venir.

Jean et Jeanne peuvent établir une fiducie entre vifs de leur vivant ou une fiducie testamentaire dans leur

testament pour léguer le chalet aux enfants. Généralement, au moment de l'établissement d'une fiducie qui détient un bien immobilier comme un chalet, des biens additionnels comme des espèces et des placements y sont également ajoutés. Ceux-ci peuvent ensuite être mis de côté pour être utilisés exclusivement pour le chalet. De cette façon, tous les frais d'entretien, les taxes et les réparations peuvent être payés à même la fiducie, ce qui pourrait réduire le fardeau financier d'Éric et d'Érica.

Souvent, la clé de cette stratégie est d'avoir une fiducie flexible qui convient aux personnes concernées, ce qui peut contribuer à réduire les risques de querelles entre les héritiers qui pourraient se transformer en conflits ou en litiges.

Un des désavantages potentiels des fiducies est qu'elles sont généralement assujetties aux règles de disposition réputée tous les 21 ans. Des problèmes potentiels liés à l'impôt peuvent survenir chaque fois que la fiducie est réputée avoir disposé de ses biens et les avoir acquis de nouveau. De plus, les fiducies peuvent comporter des frais d'établissement ou de gestion continue. Ces frais devraient aussi être pris en compte lorsque vous évaluez le bien-fondé d'un contrat de fiducie dans le cadre de la planification du legs d'un chalet.

Autres points à considérer

Chalets situés aux États-Unis et questions potentielles en matière de fiscalité transfrontalière

Pour les citoyens canadiens qui résident au Canada (c.-à-d. ceux qui sont considérés comme des « étrangers non résidents » aux fins de l'impôt américain), la planification du legs d'un chalet situé aux États-Unis présente des défis et des considérations supplémentaires.

Le fait de détenir des biens immobiliers aux États-Unis peut exposer les Canadiens au régime américain d'imposition des successions. Sans une planification appropriée, cette situation pourrait donner lieu à des coûts supplémentaires au décès. Dans certains cas, il faut mettre en place une bonne planification avant l'achat de la propriété.

Aspects non financiers

Un aspect non financier qui est souvent négligé durant le processus de planification successorale est le niveau d'intérêt des enfants. Si un ou plusieurs enfants ne souhaitent pas utiliser le chalet familial et en profiter, ou si la situation géographique ou d'autres facteurs posent des défis quant à la participation de l'enfant dans le chalet, il convient de porter une attention particulière aux mesures de péréquation afin d'assurer un certain équilibre dans le cadre plus large de la planification successorale des parents ou des grands-parents.

Cela peut prendre différentes formes : laisser aux enfants qui n'ont pas envie de posséder le chalet une partie plus importante des autres actifs de la succession ou utiliser une assurance vie pour tenter d'équilibrer la répartition globale du patrimoine.

Peu importe les stratégies de planification possibles mentionnées plus tôt, Jean et Jeanne voudront peut-être obtenir l'avis des enfants avant d'entreprendre leur planification et parler à Éric et Érica pour savoir s'ils sont prêts à partager le chalet et à accepter les dispositions qu'ils ont en tête. Lors de la prochaine étape, il faudra peut-être avoir recours à des conseillers professionnels appropriés pour aborder et éventuellement exécuter la stratégie convenue.

Facteurs à considérer

Le présent article n'est présenté qu'à titre d'information. Discutez avec votre conseiller TD et vos conseillers fiscal et juridique avant d'agir.



Les renseignements aux présentes ont été fournis par Gestion de patrimoine TD à des fins d'information seulement. Ils proviennent de sources jugées fiables. Lorsque de tels énoncés sont fondés en partie ou en totalité sur des renseignements provenant de tiers, leur exactitude et leur exhaustivité ne sont pas garanties. Les graphiques et les tableaux sont utilisés uniquement à des fins d'illustration et ne reflètent pas les valeurs ou les rendements futurs des placements. Ces renseignements n'ont pas pour but de fournir des conseils financiers, juridiques, fiscaux ou de placement. Les stratégies de placement, de négociation ou de fiscalité devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun. Gestion de patrimoine TD, La Banque Toronto-Dominion et les membres de son groupe et ses entités liées ne sont pas responsables des erreurs ou omissions dans les renseignements ni des pertes ou dommages subis.

Gestion de patrimoine TD représente les produits et services offerts par TD Waterhouse Canada Inc. (membre du Fonds canadien de protection des épargnants), Gestion privée TD Waterhouse Inc., Services bancaires privés, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Banque Toronto-Dominion) et Services fiduciaires, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Société Canada Trust).

^{MD} Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion ou de ses filiales.