

Que faire d'une résidence secondaire familiale?



De nombreux Canadiens ont la chance de posséder un chalet ou une maison de vacances (la « résidence secondaire familiale ») et souhaitent en transmettre la propriété à la génération suivante afin qu'elle puisse en profiter à son tour. Planifier la succession d'une résidence secondaire familiale peut occasionner de nombreux maux de tête, car cette résidence revêt souvent une grande valeur sur le plan sentimental et monétaire. De plus, il est possible que plus d'un enfant veuille en devenir propriétaire et malheureusement, ce bien ne peut être divisé. Il est donc important que votre plan successoral tienne compte de cet actif afin qu'il soit correctement comptabilisé et, le cas échéant, légué adéquatement en fonction des besoins et des désirs de la famille.

Communiquez, communiquez et communiquez!

Certains parents s'arrachent les cheveux à mettre au point un plan successoral complexe pour apprendre, au bout du compte, que leurs enfants ou quelques-uns d'entre eux ne souhaitent pas conserver la résidence après leur décès. C'est pourquoi il est important de maintenir un dialogue avec toutes les parties au moment de l'élaboration, et de réévaluer périodiquement le plan pour confirmer sa pertinence pour tous ceux qui sont concernés. Ceci est particulièrement important dans les cas où les enfants ne sont pas certains de vouloir conserver la propriété, que leur avenir est incertain ou qu'il existe une rivalité fraternelle. Votre plan successoral pour la résidence secondaire devra pouvoir être adapté ou réévalué en fonction de la dynamique propre à votre situation familiale toujours changeante.

N'oubliez pas l'impôt

Il est important de tenir compte de la valeur de votre résidence secondaire familiale par rapport à la valeur de l'ensemble du patrimoine. Au fil des ans, la propriété peut avoir pris beaucoup de valeur, de sorte qu'il ne restera peut-être pas assez d'argent de votre succession pour payer l'impôt sur le gain en capital et les frais d'homologation (s'il y a lieu) ni pour dédommager les enfants qui n'héritent pas de la propriété.

À condition que vous soyez le seul propriétaire de la résidence secondaire, ou que vous la possédiez conjointement avec un autre membre de la

famille, et qu'elle soit « normalement habitée », vous pouvez y appliquer l'exemption pour résidence principale en la désignant en tant que résidence principale au cours de l'année de la disposition. Un contribuable individuel ou un couple marié ou en union de fait peut demander l'exemption pour résidence principale à l'égard d'une seule propriété pour une année donnée pendant laquelle il était propriétaire (après 1981). Évidemment, il est possible que vos résidences principale et secondaire aient pris beaucoup de valeur depuis que vous les avez achetées. Le cas échéant, vous devrez, dans l'éventualité de la vente ou de la disposition présumée d'une de ces propriétés, déterminer s'il y a lieu d'utiliser l'exemption pour résidence principale afin de réduire ou d'éliminer l'impôt redevable sur le gain en capital associé à cette propriété, et d'exposer alors l'autre propriété à l'impôt au moment de sa disposition éventuelle. Pour en savoir plus sur la possession de plusieurs propriétés et sur l'exemption pour résidence principale, adressez-vous à votre conseiller.

Si vous n'appliquez pas l'exemption pour résidence principale à la résidence secondaire lors de sa cession, vous pourriez toujours être en mesure de réduire l'impôt exigible sur les gains en capital en modifiant le prix de base rajusté de la propriété, notamment pour ajouter les frais de rénovation admissibles au coût d'origine de la propriété. Par conséquent, il est important de surveiller et de mettre régulièrement à jour le prix de base rajusté de votre résidence secondaire (ou principale) et de conserver les documents attestant le coût d'acquisition ou de construction, ainsi

que les documents reflétant les frais engagés pour l'amélioration (et non l'entretien) et la rénovation. Ces dépenses en capital sont ajoutées au prix de base rajusté de la propriété, réduisant ainsi le gain en capital au moment de la disposition.

Selon votre province de résidence et la province où se situe la résidence secondaire, de lourds frais d'homologation peuvent s'appliquer à la juste valeur marchande de la propriété au décès de son propriétaire, en plus de l'impôt sur les gains en capital. Vous pouvez éviter les frais d'homologation en détenant la résidence secondaire en fiducie, en société (bien que cette structure de propriété ne soit généralement pas recommandée) ou en propriété conjointe avec droit de survie, ou en en faisant don de votre vivant.

Prévoyez les liquidités

La plupart des gens utilisent l'exemption pour résidence principale pour la résidence familiale et laissent leur succession payer l'impôt sur les gains en capital exigible à l'égard de leur résidence secondaire après leur décès. Toutefois, si votre succession manque de liquidités pour payer l'impôt sur les gains en capital, vous devrez songer à des façons de prévoir des sommes additionnelles à cette fin dans votre succession. Ainsi, au lieu de faire don de la propriété à vos enfants, vous pourriez leur donner la possibilité de l'acheter de votre succession, après votre décès. Vos enfants pourront utiliser une partie ou la totalité de leur héritage en espèces pour financer l'achat. La succession pourra ensuite utiliser le produit de la vente pour payer les impôts et remettre l'excédent à vos bénéficiaires.

L'assurance peut également constituer une solution de financement. Dans cette situation, vos enfants prennent une police d'assurance sur votre tête et celle de votre conjoint. Ils sont alors à la fois les titulaires et les bénéficiaires de la police (autrement dit, ils paient les primes et reçoivent le capital-décès). Au décès du dernier parent, le produit de la police d'assurance vie pourra contribuer à leur fournir les fonds nécessaires pour régler les impôts de la succession, et peut-être aussi pour verser des paiements de péréquation aux autres bénéficiaires.

Autrement, pour aider à fournir la liquidité requise, il faut que la police d'assurance vie vous appartienne et que vous ayez désigné vos enfants ou votre succession comme bénéficiaires. Veuillez noter que le fait de désigner votre succession comme bénéficiaire peut entraîner des frais d'homologation supplémentaires.

L'exemple suivant montre comment la facture d'impôt peut s'élever à 195 010 \$ sur un chalet acheté à l'origine 350 000 \$ puis vendu en 2025. Il est pris pour acquis que le vendeur a déjà amassé 250 000 \$ de gains imposables dans l'année.

Valeur au décès du dernier parent	1 000 000 \$
Coût de base du chalet	350 000 \$
Gain en capital total	650 000 \$
Gain en capital imposable (67 % du total)	433 355 \$
Impôt à payer (selon un taux d'imposition de 45 %)	195 010 \$

Utiliser le produit d'une police d'assurance vie pour compenser cette charge fiscale peut être une solution simple et efficace. Le budget 2024 du gouvernement fédéral propose de changer le taux d'inclusion des gains en capital de 50 % à 67 % pour les gains imposables réalisés à partir du 25 juin 2024. Dans l'exemple ci-dessus, ce changement signifie que le vendeur paierait 48 760 \$ de plus en taxes avec le taux d'inclusion plus élevé, ce qui renforce l'importance de l'utilisation de l'assurance pour compenser la charge fiscale à venir.

Utiliser une fiducie pour gérer plusieurs utilisateurs

Si plusieurs membres de la famille partageront la résidence secondaire, ou si plusieurs immeubles ou parcelles de terrain doivent demeurer regroupés, une fiducie peut simplifier la gestion et comporter moins de risques que la propriété conjointe.

Des fiduciaires sont nommés, habituellement à raison d'un par cellule familiale. Ils prennent les décisions concernant les périodes d'utilisation et les réparations, et paient les assurances, les taxes et les services publics. Un fonds d'entretien devrait alors être créé pour payer les charges importantes. Les fiduciaires doivent prendre des décisions conformes aux modalités de la fiducie. Celles-ci exigent souvent que tous les bénéficiaires concluent une entente de cogestion.

La « règle des 21 ans » est l'une des considérations fiscales liées à l'utilisation d'une fiducie. Cette règle stipule que les biens détenus par la fiducie doivent être vendus à leur juste valeur marchande tous les 21 ans, ce qui peut donner lieu à un impôt sur les gains en capital. Une stratégie courante utilisée pour différer l'impôt sur les gains en capital après 21 ans consiste à distribuer intégralement les actifs de la fiducie (dans ce cas-ci, la résidence secondaire) aux bénéficiaires (canadiens) avant la date de disposition présumée, au prix de base rajusté. L'impôt sur les gains en capital sera alors payable par les bénéficiaires à une date ultérieure, lorsqu'ils vendront la propriété ou à leur décès. Les enfants et les petits-enfants auront alors la possibilité de conclure leurs propres ententes de propriété conjointe ou de se faire racheter leurs parts respectives. Le contrat de fiducie devrait également renfermer une clause permettant de vendre la propriété et d'en distribuer le produit aux bénéficiaires.

Envisagez une fiducie temporaire

Une fiducie à long terme pourrait ne pas convenir si vos enfants refusent de coopérer, s'ils n'ont pas les moyens de payer les dépenses à long terme ou si vous savez déjà qu'ils ne parviendront pas à s'entendre. Il est alors possible d'établir une fiducie de cinq ans ou moins qui leur laissera le temps de faire leur deuil et d'examiner leur propre situation financière à la lumière de leur héritage. Ils pourront au cours de cette période décider s'ils souhaitent continuer à utiliser la résidence, ou même en devenir propriétaires. Repousser la décision peut être une bonne façon d'éviter les conflits qui pourraient survenir dans l'année suivant le décès, lorsque les enfants ont les émotions à fleur de peau et qu'ils ignorent ce qu'ils veulent faire ou s'ils peuvent se permettre d'être propriétaires d'une résidence secondaire.

Transférez la propriété de votre vivant

Vous pouvez transférer la résidence secondaire à vos enfants de votre vivant; c'est ce qu'on appelle un transfert entre vifs. Notez toutefois qu'un tel transfert déclenchera la réalisation d'un gain en capital imposable sur l'augmentation de la valeur du bien depuis son achat. Vous devrez payer l'impôt exigible à moins que vous décidiez d'utiliser l'exemption pour résidence principale à la date du transfert. Dans ce cas, votre résidence secondaire doit pouvoir être désignée comme résidence principale au cours des années où vous en étiez propriétaires. Cela s'applique également si vous transférez votre résidence secondaire à une fiducie (bien qu'il peut y avoir des exceptions s'il s'agit d'une fiducie en faveur de vous-même, d'une fiducie au profit du conjoint ou d'une fiducie mixte au profit du conjoint). L'un des désavantages que présente le transfert de votre résidence secondaire entre vifs est que vous en perdez le contrôle, et peut-être même l'accès. Si vous comptiez continuer à l'utiliser de votre vivant, cela pourrait causer des problèmes. De plus, en agissant ainsi, vous exposerez la résidence aux créanciers de vos enfants, aux réclamations faites dans le cadre du droit de la famille et à d'autres imprévus qui pourraient la rendre vulnérable.

Vous pouvez également envisager de vendre le chalet à votre ou vos enfants à la juste valeur marchande en utilisant un financement par le vendeur (avec ou sans intérêt) qui pourrait être radié au décès des parents. Dans la mesure où l'intégralité du produit ne peut être reçue dès le départ, une réserve pour gains en capital pourrait être demandée pour le report de l'impôt à payer. Pour en savoir plus sur la réduction maximale de l'impôt sur les gains en capital, veuillez vous adresser à votre conseiller.

Exemption pour résidence principale

Lorsqu'on envisage de transférer une propriété secondaire à une fiducie, il faut tenir compte de l'incidence que cela peut avoir sur l'exemption pour résidence principale. Avant les modifications apportées à la Loi de l'impôt sur le revenu en 2016, une fiducie personnelle pouvait généralement demander l'exemption pour résidence principale afin de réduire ou d'éliminer un gain qu'elle réaliserait par ailleurs à la disposition d'un bien, moyennant certaines modifications des règles de base (notamment les conséquences possibles pour chacun des bénéficiaires sur le plan de leur capacité à demander l'exemption pour résidence principale à l'égard de leur propre maison). En vertu des règles modifiées, certaines fiducies, notamment les fiducies familiales, ne sont pas admissibles à l'exemption pour résidence principale à la vente de la résidence principale après 2016. Cependant, des règles transitoires permettent à une fiducie de demander l'exemption pour résidence principale à la disposition d'un bien après 2016 pour les gains accumulés avant 2017. Pour en savoir plus sur les fiducies et l'exemption pour résidence principale, y compris certains types de fiducies qui peuvent toujours bénéficier de cette exemption, adressez-vous à votre conseiller.

Règle sur l'achat-revente rapide des propriétés résidentielles

De nouvelles règles basées sur le budget fédéral 2022 ont été adoptées afin de veiller à ce que les profits provenant des reventes précipitées des propriétés soient taxés et que l'exemption pour résidence principale soit restreinte aux canadiens qui utilisent leurs propriétés comme des résidences. Plus précisément, depuis le 1^{er} janvier 2023, toute personne qui vend une propriété qu'elle détient depuis moins de 12 mois est considérée comme effectuant un achat-revente rapide de la propriété et est assujettie à l'imposition complète de ses profits à titre de revenu d'entreprise, à quelques exceptions près dans certaines circonstances de la vie, comme un décès, une invalidité, la naissance d'un enfant, un nouvel emploi ou un divorce. Pour en savoir plus, adressez-vous à votre conseiller.

Demandez conseil à un professionnel

Comme la situation de chaque famille est unique, des professionnels en planification fiscale et successorale sauront vous aider à explorer toutes les options offertes en ce qui concerne votre résidence secondaire avant de choisir la solution la plus avantageuse pour vous. Il est important d'obtenir des conseils judicieux, en particulier quand il est question de la succession d'une propriété récréative.

Communiquez avec nous

Pour obtenir de plus amples renseignements sur BMO Assurance ou sur nos produits, veuillez communiquer avec votre conseiller en assurance ou avec nous :



1-877-742-5244



bmoassurance.com



L'information contenue dans cette publication ne constitue qu'un résumé de nos produits et services. Elle peut fournir des valeurs prévues établies en fonction d'un ensemble d'hypothèses. Les résultats réels ne sont pas garantis et peuvent varier. Veuillez vous reporter au contrat de police d'assurance approprié pour obtenir des précisions sur les modalités, les avantages, les garanties, les exclusions et les restrictions. La police qui a été émise a préséance. Chaque titulaire de police a une situation financière qui lui est propre. Il doit donc obtenir des conseils fiscaux, comptables, juridiques ou autres sur la structure de son assurance, et les suivre s'il les juge appropriés à sa situation. BMO Société d'assurance-vie n'offre pas de tels conseils à ses titulaires de police ni aux conseillers en assurance.

Assureur : BMO Société d'assurance-vie.

967F (2024/07/31)