



Considérations importantes relatives à la transmission efficace d'un chalet

- **Planification fiscale**
 - a. Report d'impôt
 - b. Exemption pour résidence principale
- **Utilisation des fiducies**
 - a. Économie d'impôt
 - b. Protection contre les créanciers
 - c. Contrôle des actifs
 - d. Aide financière à l'entretien du chalet
- **Réduction des conflits de famille**
 - a. Ententes
 - b. Opportunité d'égaliser la succession

Introduction

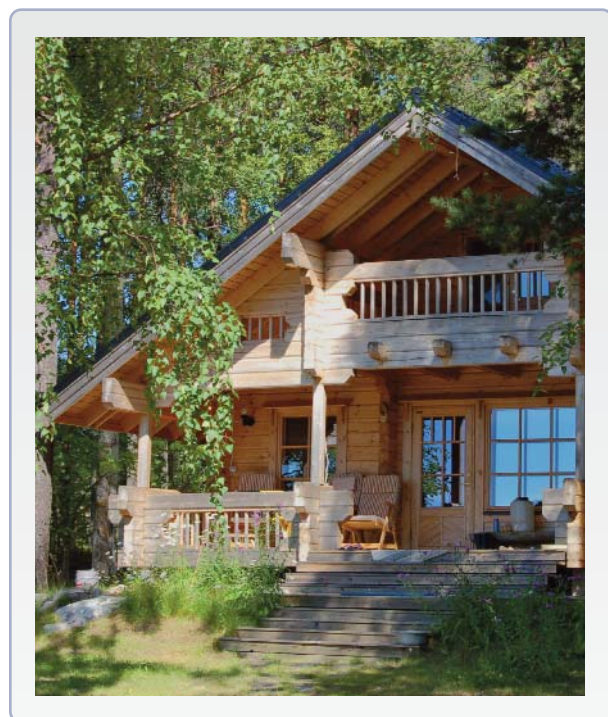
L'article qui suit a été préparé pour vous permettre de clarifier certaines questions dont vous devez tenir compte pour établir un bon plan successoral pour votre chalet. Un tel plan doit assurer notamment la transmission de vos biens à vos héritiers de la manière la plus avantageuse possible d'un point de vue fiscal en réduisant ou reportant l'impôt qui serait autrement payable à votre décès. Toutefois, dans le cas d'un chalet, d'autres aspects doivent souvent être considérés en raison de l'attachement des parents et des enfants au chalet. Les souvenirs des étés passés au chalet, de la construction (et la reconstruction) du quai, des visites des cousins et des repas en famille sont autant de raisons de vouloir « garder le chalet dans la famille ». Cela dit, d'autres questions complexes peuvent surgir lorsqu'un chalet doit être partagé entre plusieurs membres d'une même famille.

Questions courantes touchant la famille

- Lesquels parmi vos enfants, sont intéressés à devenir propriétaires ou copropriétaires éventuels du chalet.
- Quelles conséquences la transmission du chalet à certains enfants pourrait-elle avoir?
- Les enfants/conjoints/petits-enfants peuvent-ils détenir le chalet conjointement?
- L'harmonie familiale sera-t-elle préservée?
- Si plusieurs enfants sont intéressés à partager la responsabilité du chalet familial, ont-ils les ressources financières nécessaires pour assumer leur part des dépenses courantes? Sinon, considérez la possibilité de transférer des fonds ou une police d'assurance dans une fiducie afin de constituer une réserve à cette fin.
- Serait-il approprié de céder la propriété partielle ou totale du chalet avant votre décès? Certaines économies d'impôt pourraient ainsi être réalisées.
- Si vous prévoyez léguer le chalet à certains de vos enfants, le reste des actifs de votre succession sera-t-il suffisant, une fois l'impôt final payé, pour assurer à vos autres enfants une part équivalente? Sinon, vous pourriez envisager d'utiliser votre assurance vie pour régler l'impôt sur le chalet ou pour égaliser la succession pour vos autres enfants.
- Disposez-vous de liquidités suffisantes pour maintenir votre style de vie jusqu'à votre décès ou la vente du chalet pourrait-elle vous fournir les ressources nécessaires pour maintenir votre niveau de vie?

Bien que la liste qui précède ne tienne pas nécessairement compte de tous les aspects de votre situation, elle décrit le genre de situations qui sont le plus susceptibles d'engendrer des conflits.

Bon nombre de propriétaires de chalet ont été témoins d'une hausse considérable des prix des chalets depuis quelques années et sont inquiets de la charge fiscale potentielle qui pourrait en résulter. Pour vous aider à mieux comprendre les incidences fiscales, nous avons inclus un bref aperçu des règles fiscales actuelles pouvant s'appliquer dans votre situation. Comme ces règles changent fréquemment et que la situation de chaque famille est unique, nous vous recommandons de discuter de votre cas particulier avec vos conseillers légaux, financiers et experts en fiscalité afin de vous assurer que votre plan successoral pour le chalet est approprié et s'inscrit dans votre plan de gestion du patrimoine familial global.



Incidences fiscales

Impôt sur les gains en capital

Un impôt est habituellement exigible lorsque vous cédez ou êtes réputé avoir cédé la propriété d'un bien. Pour la plupart des gens, un chalet est une immobilisation et lorsque celui-ci est cédé à un prix supérieur à son prix de base rajusté (PBR), un gain en capital est réalisé.

Seulement la moitié du gain en capital doit être incluse dans votre revenu imposable et assujettie à votre taux marginal d'imposition, à moins que vous ne puissiez vous prévaloir de l'exemption pour résidence principale. Veuillez noter qu'aux fins de l'impôt, vous serez réputé avoir disposé de votre propriété au décès ou au moment de la vente ou du don de votre propriété.

Disposition présumée au décès

À votre décès, vous êtes réputé avoir disposé de toutes vos immobilisations à leur juste valeur marchande, sauf dans le cas où la propriété est cédée à un conjoint ou à une fiducie au profit du conjoint, auquel cas elle est cédée à son PBR.

Détermination du prix de base rajusté

Aux fins du calcul du prix de base rajusté (PBR), vous devez inclure le prix payé pour acquérir ou construire le chalet, plus les coûts de toutes les améliorations apportées. Si vous avez acheté le chalet avant 1972, des règles spéciales s'appliquent, mais en général la juste valeur marchande au 31 décembre 1971 sera réputée correspondre au coût, aux fins de l'impôt, à cette date. De plus, il se peut que vous ayez exercé le choix qui vous a été offert en 1994 de majorer votre PBR en franchise d'impôt, en réalisant jusqu'à 100 000 \$ de gains en capital non réalisés sur votre propriété. Vous devriez revoir votre déclaration de revenus de 1994 et communiquer avec votre comptable ou avec l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour déterminer si vous avez exercé ce choix.

Exemption pour résidence principale

L'une des dispositions les moins bien comprises de la Loi de l'impôt sur le revenu est l'exemption pour résidence principale (« exemption »). Cette exemption spéciale exonère la totalité ou une partie du gain en capital réalisé à la disposition d'une propriété répondant à la définition de « résidence principale ».

Certaines des **méprises** les plus courantes concernant votre résidence principale aux fins de l'exemption sont les suivantes :

- votre résidence principale doit être celle où votre courrier vous est acheminé;
- vous devez produire votre déclaration de revenus dans la province de votre résidence principale;
- votre résidence principale doit être située dans la même localité que votre bureau ou votre lieu de travail;
- votre véhicule doit être immatriculé dans la même province que votre résidence principale.

Exemption pour résidence principale

Propriété

Pour qu'un chalet puisse être désigné comme résidence principale, le premier critère est que vous devez en être le propriétaire.

Normalement habité

En plus du critère de propriété, le chalet doit avoir été « normalement habité » par vous, votre conjoint (ou conjoint de fait), ex-conjoint (ou ex-conjoint de fait) ou l'un de vos enfants durant l'année. Il n'y a pas de règle quant à la durée pendant laquelle vous devez habiter le chalet au cours de l'année; il vous suffit d'y séjourner occasionnellement. L'ARC a publié le bulletin 120R6 – Résidence principale qui définit une résidence principale en détail et dans lequel il est explicitement précisé qu'« une résidence saisonnière peut être considérée comme normalement habitée au cours de l'année par une personne qui ne l'occupe que pendant ses vacances, pourvu que le bien n'ait pas été détenu principalement dans le but d'en tirer ou de lui faire produire un revenu. »

Exemptions multiples

Aux fins de l'exemption, vous ne pouvez désigner qu'une seule résidence comme résidence principale au cours d'une année d'imposition donnée. De plus, pour les années d'imposition après 1981, seulement une propriété par famille peut être désignée. Si vous détenez une propriété achetée avant 1982, vous pourriez être autorisé à déclarer plus d'une propriété comme résidence principale. Vous devriez consulter votre fiscaliste pour vous assurer d'optimiser votre exemption.

Excédent de terrain

Si le terrain ne dépasse pas un demi-hectare (1,24 acre), il peut normalement être considéré comme faisant partie de votre résidence principale. Toutefois, au-delà d'un demi-hectare, vous devrez prouver que l'excédent était nécessaire pour l'usage et la jouissance du chalet à titre de résidence. Bien que la définition d'utilisation et de jouissance dépasse la portée de cet article, en général, si des composantes comme les terres riveraines, les quais, les jardins et les champs d'épuration sont aménagés de façon stratégique autour de la propriété, la totalité du terrain peut être jugée nécessaire pour l'utilisation et la jouissance du chalet.

Transfert de propriété

Dans certaines circonstances, un parent peut souhaiter vendre ou donner seulement une partie du chalet à ses enfants.

Si un chalet est détenu en copropriété, chaque partie détient un intérêt indivis dans le chalet. Cet intérêt ne s'éteint pas au décès et est transmis à la succession du défunt et traité à même la succession. L'intérêt se trouve ainsi à être détenu par un nouveau « propriétaire », soit la succession, soit le bénéficiaire de la succession.

Si vous décidez de transférer la propriété du chalet, vous devez considérer les différentes options qui s'offrent à vous.

Recours à l'exemption

Pour demander l'exemption pour résidence principale, vous devez déclarer la disposition dans votre déclaration de revenus pour l'année où la propriété a été cédée ou pour l'année du décès, selon le cas. Notez qu'il est possible que vous ayez déjà utilisé sans le savoir l'exemption au cours de certaines années où vous avez disposé d'une propriété comportant un gain en capital qui n'a pas été déclaré aux fins de l'impôt. En pareil cas, l'ARC considérera que vous avez demandé l'exemption pour résidence principale sur la propriété ainsi cédée. Par conséquent, nous vous recommandons de bien examiner votre situation particulière si vous détenez plus d'une propriété.

Façons de disposer de votre chalet

Vente du chalet

Probablement la dernière chose que vous puissiez envisager, c'est de vendre votre chalet après toutes vos années de dur labeur et les beaux moments que vous y avez passés.

Toutefois, la vente du chalet et le partage équitable du produit entre vos bénéficiaires pourraient permettre de préserver l'harmonie au sein de votre famille. Vous pourriez vendre le chalet à un tiers ou encore directement à vos enfants ou leur accorder un droit de premier refus. La vente du chalet avant le décès aura comme autre avantage de régler l'impôt sur les gains en capital qui serait autrement payable à votre décès.

Utilisation d'une fiducie

Une autre option serait de transférer votre chalet à une fiducie entre vifs ou à une fiducie testamentaire. Dans le premier cas, il s'agirait pour les parents de transférer le chalet à une fiducie dont les fiduciaires seraient chargés d'administrer la propriété, conformément aux dispositions de la convention de fiducie, au profit de certains bénéficiaires. On obtiendrait le même résultat avec une fiducie testamentaire, sauf que la fiducie serait créée au décès du propriétaire du chalet, conformément aux dispositions testamentaires. Si le chalet est transféré à une fiducie, vous serez réputé avoir disposé du chalet à sa juste valeur marchande.

Ententes visant à réduire les conflits

Bien qu'une entente ne puisse éliminer tout conflit, une entente bien conçue peut certainement réduire considérablement les désaccords et faire en sorte que les étés passés au chalet demeurent encore des moments inoubliables. Au moment d'établir une entente, les points suivants doivent être considérés :

- *Calendrier* – si plusieurs familles doivent partager le chalet, vous devriez établir un calendrier juste et équitable décrivant de quelle façon les principales périodes de fréquentation du chalet (habituellement, les longues fins de semaine de l'été) seront partagées. Vous devriez aussi penser à attribuer la responsabilité de l'ouverture et de la fermeture annuelle du chalet.
- *Prise de décision* – la détermination préalable du mode de prise de décision (règle de la majorité, mécanismes de bris d'égalité, etc.) peut éliminer le risque que certaines parties à l'entente (comme des frères et sœurs ou des conjoints trop hardis) n'outrepassent leurs droits.
- *Contributions financières* – l'établissement de la liste des coûts annuels du chalet pourrait aider certains bénéficiaires à évaluer s'ils ont les moyens de devenir propriétaires ou copropriétaires d'un chalet. Des contributions annuelles, même les années où aucune amélioration n'est apportée à l'immeuble, peuvent aider à constituer une réserve de liquidités. Les fonds peuvent être investis jusqu'à ce qu'ils soient requis pour financer l'entretien annuel, l'impôt foncier, les améliorations à l'immeuble, l'impôt routier, etc. Si une famille prévoit utiliser le chalet plus souvent, vous pourriez envisager une autre manière de partager les coûts.
- *Vente future de la propriété* – malgré le souhait d'un parent que ses enfants deviennent propriétaires du chalet, les circonstances peuvent changer (p. ex. déménagement des enfants, divorce, décès prématuré, besoins de liquidités, etc.) et l'un d'entre eux peut être amené à vendre sa part du chalet. Une entente qui prévoirait cette éventualité en accordant par exemple un droit de premier refus aux autres membres de la famille pourrait éviter bien des conflits entre les enfants.



Utilisation efficace d'une fiducie

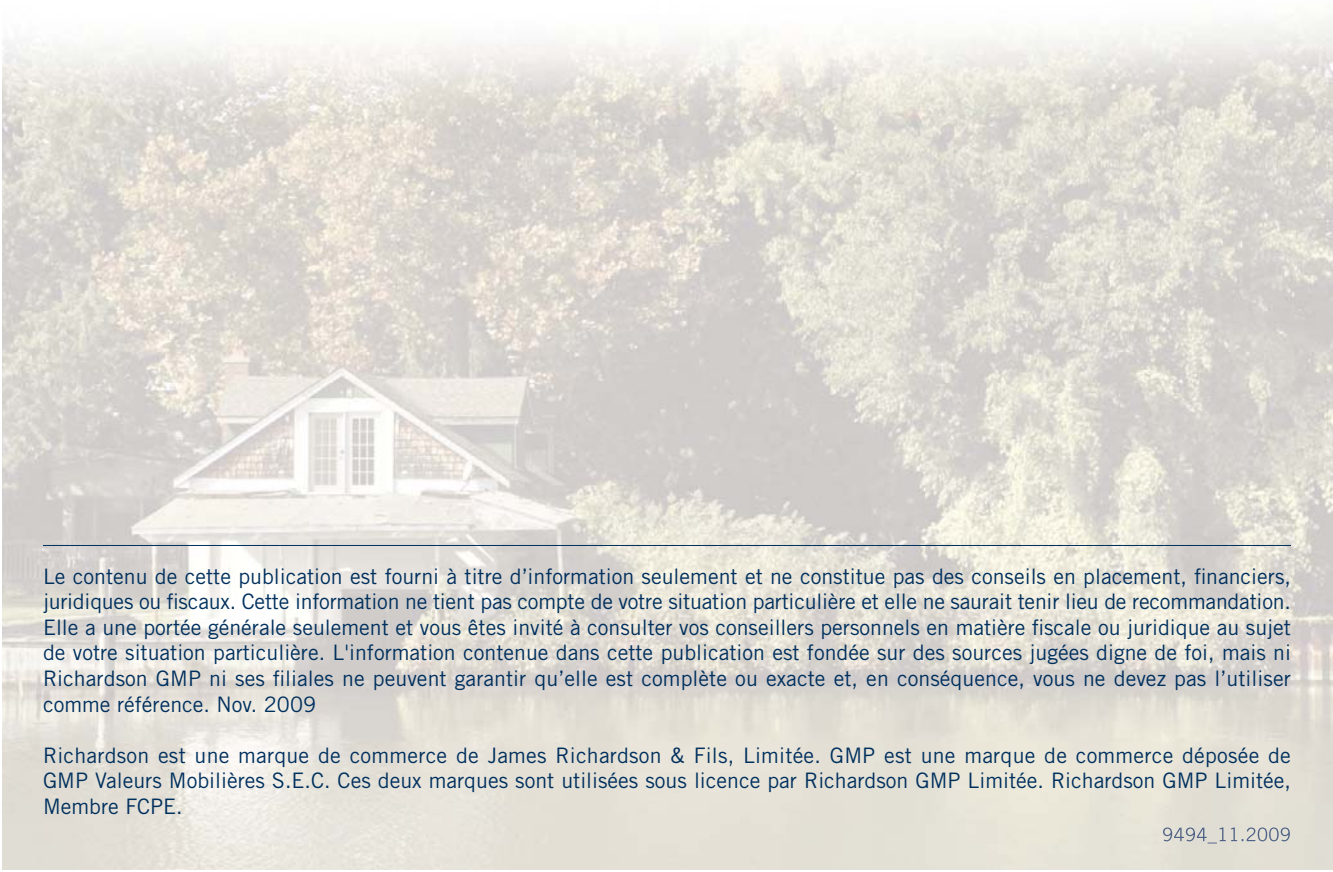
Le transfert de la propriété du chalet à une fiducie peut être approprié dans certaines circonstances, dont les suivantes.

1. Lorsque les parents veulent continuer d'avoir accès au chalet de leur vivant, mais qu'ils souhaitent transférer la plus-value, ainsi que la charge fiscale s'y rapportant, aux générations futures. La convention de fiducie devrait tenir compte de la gestion courante de la propriété et déterminer qui sera responsable des coûts. Dans le cadre de la fiducie, les parents peuvent aussi choisir d'y transférer une somme d'argent pour l'entretien du chalet. Cette contribution à la fiducie pourrait permettre de suppléer à l'incapacité de certains des enfants d'assumer leur part des dépenses.
2. Lorsque les parents pensent que leurs enfants ne sont pas en mesure d'assumer les responsabilités financières du chalet ou qu'ils souhaitent se protéger contre les créanciers actuels ou potentiels. Dans le cas d'une fiducie discrétionnaire, aucun bénéficiaire à titre individuel n'est considéré comme propriétaire du chalet et, par conséquent, il ne peut pas vendre le chalet. La protection contre les créanciers peut aussi devenir particulièrement importante lorsque l'un des enfants éprouve des problèmes conjugaux. Si la fiducie est dûment constituée, elle peut empêcher que le chalet ne soit considéré comme un bien matrimonial.
3. La création d'une fiducie peut simplifier le processus de prise de décision en déléguant au fiduciaire les décisions quant à l'utilisation, l'entretien et la disposition éventuelle. Le processus est simplifié puisqu'il n'est pas nécessaire d'obtenir un consensus sur des questions délicates.

Nota : Aux fins de l'impôt sur le revenu, une fiducie est réputée disposer de tous ses biens à leur juste valeur marchande tous les 21 ans, avec les conséquences fiscales liées à cette disposition. Toutefois, avant le 21^e anniversaire, une fiducie peut être « liquidée » en transférant la propriété des biens directement à ses bénéficiaires, en franchise d'impôt. Les bénéficiaires individuels deviendront alors propriétaires.

En résumé

Cerner les sources de conflit potentiel, en discuter avec vos enfants et saisir les occasions de réduire l'impôt constituent les éléments clés d'un bon plan successoral pour le chalet. La réduction de l'impôt, la protection contre les créanciers et les autres occasions de planification successorale sont autant de domaines où votre conseiller en placement peut vous aider dans le cadre de votre plan de gestion du patrimoine familial. Pour en savoir plus ou pour obtenir d'autres articles sur la gestion du patrimoine familial, veuillez communiquer avec votre conseiller en placement de Richardson GMP.



Le contenu de cette publication est fourni à titre d'information seulement et ne constitue pas des conseils en placement, financiers, juridiques ou fiscaux. Cette information ne tient pas compte de votre situation particulière et elle ne saurait tenir lieu de recommandation. Elle a une portée générale seulement et vous êtes invité à consulter vos conseillers personnels en matière fiscale ou juridique au sujet de votre situation particulière. L'information contenue dans cette publication est fondée sur des sources jugées digne de foi, mais ni Richardson GMP ni ses filiales ne peuvent garantir qu'elle est complète ou exacte et, en conséquence, vous ne devez pas l'utiliser comme référence. Nov. 2009

Richardson est une marque de commerce de James Richardson & Fils, Limitée. GMP est une marque de commerce déposée de GMP Valeurs Mobilières S.E.C. Ces deux marques sont utilisées sous licence par Richardson GMP Limitée. Richardson GMP Limitée, Membre FCPE.

9494_11.2009