

Les différentes structures de propriété pour les immeubles de placement

Mai 2021

Table des matières

Appropriation	1
Différentes méthodes de copropriété	1
Questions ayant trait aux responsabilités	2
Imposition du revenu locatif réalisé sur la propriété	2
Impôt sur la disposition de biens	2
Propriété par l'intermédiaire d'une société de personnes canadienne	3
Considérations concernant la planification successorale :	3
Questions ayant trait aux responsabilités	3
Imposition du revenu réalisé par la société de personnes	3
Impôt à la disposition de la propriété	4
Propriété par l'intermédiaire d'une société privée sous contrôle canadien	4
Considérations concernant la planification successorale :	5
Questions ayant trait aux responsabilités	5
Impôt sur le revenu réalisé par l'intermédiaire de la société	5
Impôt sur la disposition des biens détenus par la société	5
Propriété par l'intermédiaire d'une fiducie canadienne	6
Considérations concernant la planification successorale :	6
Questions ayant trait aux responsabilités	7
Impôt sur le revenu réalisé par les biens de la fiducie	7
Impôt sur le transfert de biens dans une fiducie	7
Imposition à la disposition de la propriété ou à la liquidation de la fiducie	7
Demander conseil	8
Annexe - Avantages et inconvénients des différentes structures de propriété	9

L'immobilier est une option de placement très populaire pour bâtir un patrimoine, en particulier dans les marchés actifs comme Toronto, Vancouver et Montréal. Peu importe l'endroit où vous choisissez d'investir, la décision d'acheter un bien immobilier doit être examinée par vos conseillers fiscaux et juridiques afin de comprendre les questions fiscales et juridiques applicables à votre situation particulière et de déterminer s'il s'agit d'une option qui vous convient, à vous et à votre famille.

L'un des facteurs importants à prendre en considération lors de l'achat d'un immeuble de placement est de déterminer la structure de propriété à utiliser. Il est préférable de décider de la structure de propriété d'un immeuble de placement avant l'achat et de compléter tout plan de relève en fonction de la structure de la propriété et des répercussions fiscales potentielles. Voici quelques éléments à prendre en considération pour déterminer la structure dans laquelle vous devriez acheter votre propriété¹ :

- Prévoyez-vous détenir le titre de propriété de la propriété tout au long de votre vie ou avez-vous l'intention de transférer la propriété à vos enfants ou à d'autres personnes de votre vivant?
- Quel âge ont les cessionnaires prévus de la ou des propriété(s)?
- Est-ce que vous ou vos cessionnaires avez l'intention de résider dans la propriété?
- Comment le revenu locatif et les dispositions futures seront-ils imposés?

Le présent article porte sur les placements dans des biens immobiliers canadiens² et examine les structures communes de propriété (y compris la propriété personnelle et la propriété par l'intermédiaire d'une société en nom collectif, d'une société par actions et d'une fiducie), ainsi que certaines répercussions juridiques et fiscales de chaque structure. Un tableau à la fin de l'article résume certains des différents avantages et inconvénients de chaque structure de propriété.

Appropriation

La forme la plus simple de propriété consiste à posséder une propriété directement en votre nom personnel, mais cela pourrait ne

pas répondre à tous vos autres intérêts et objectifs pour la propriété. Veuillez noter que si vous avez l'intention de partager la propriété avec vos enfants ou de leur transférer la propriété par la suite, les mineurs ne pourront pas détenir le titre de propriété de la propriété à leur nom, de sorte qu'il faut envisager d'autres structures.

Différentes méthodes de copropriété

Si vous avez l'intention d'acheter une propriété avec vos enfants ou vos partenaires d'affaires, ou de la leur transférer de votre vivant tout en conservant un intérêt dans la propriété, il est important de comprendre les différentes méthodes de copropriété.

La propriété en tant que copropriétaires avec droit de survie³ signifie que tous les propriétaires ont des droits et des obligations égaux à l'égard de la propriété. Au décès d'un cotitulaire, la propriété sera partagée par les cotitulaires survivants sur le titre. La propriété ne passera pas par le processus d'homologation, ce qui peut se traduire par d'importantes économies d'impôt sur les frais d'homologation pour la succession du premier propriétaire⁴. Toutefois, cela signifie également que la valeur totale des biens peut être disponible pour toute demande de règlement des créanciers ou des biens matrimoniaux du cotitulaire. Bien que ce ne soit pas toujours recommandé, les conjoints mariés ou de fait sont souvent des copropriétaires, en particulier lorsqu'il est prévu que la propriété soit transmise directement à l'époux ou au conjoint survivant au décès.

Il est à noter que le fait de posséder conjointement une propriété avec des enfants adultes comporte des risques et des complications juridiques supplémentaires, ce qui fait généralement en sorte que la propriété conjointe avec des enfants n'est pas une structure recommandée. Pour obtenir de plus amples renseignements, vous devriez passer en revue toute décision avec vos conseillers juridiques et fiscaux. Pour en savoir plus, demandez à votre professionnel en services financiers de BMO de vous fournir un exemplaire de notre publication *Avantages et inconvénients de la propriété conjointe avec droit de survie*.

Propriété en tant que locataire commun : désigne un mode de propriété selon lequel chaque propriétaire a un intérêt ou un pourcentage défini dans la propriété. Leurs droits et leurs obligations à l'égard des biens peuvent être inégaux et, au décès, cet intérêt dans les biens fait partie de leur succession. Si vous possédez une propriété en tant que locataire commun, votre testament doit indiquer vos intentions quant à la façon dont votre participation dans la propriété devrait être dévolue et votre participation dans la propriété sera assujettie à l'homologation.

¹ Il peut y avoir d'autres considérations qui influenceront votre décision, comme les questions d'impôt foncier et de financement; ces considérations ne sont pas abordées en détail dans le présent article, mais constituent également des aspects importants de la structuration de l'achat et de la vente de biens immobiliers.

² Il peut y avoir d'autres considérations d'ordre juridique et fiscal à prendre en considération lors de l'achat de biens immobiliers aux États-Unis (ou à l'étranger) – par exemple, obligations de production de déclarations de revenus à l'étranger, retenues d'impôt, impôts successoraux, etc.

³ La tenance conjointe avec droit de survie n'est pas reconnue au Québec. Au Québec, la propriété d'un bien par plus d'une personne ne peut être réalisée qu'au moyen de la copropriété, aussi appelée propriété en commun des biens.

⁴ Le taux des frais d'homologation qui sera appliqué à la valeur de votre succession dépend de la province où se trouve la propriété.

Questions ayant trait aux responsabilités

Tout bien dans lequel vous détenez une participation directe sera assujéti à toute réclamation en matière de créanciers ou de biens matrimoniaux à laquelle vous pourriez faire face pendant la période de propriété. Si cela vous préoccupe, veuillez passer en revue d'autres options avec votre conseiller juridique afin de déterminer la meilleure structure pour protéger votre placement. N'oubliez pas que si vous avez l'intention de transférer la propriété à vos enfants à un moment donné, celle-ci fera l'objet de leurs propres réclamations potentielles. Il est essentiel d'avoir des discussions ouvertes avec vos enfants au sujet de leur situation financière et matrimoniale pour planifier efficacement le transfert du titre.

Imposition du revenu locatif réalisé sur la propriété

Avant de comprendre le traitement fiscal du revenu locatif⁵, il est important de comprendre comment le revenu locatif est déterminé aux fins de l'impôt sur le revenu. Dans le calcul du revenu locatif net, aucune dépense⁶ ne peut être déduite, sauf si elle est raisonnable et qu'elle est effectuée ou engagée dans le but de générer le revenu locatif. Le prix d'achat ou le coût en capital de la propriété n'est pas déductible aux fins de l'impôt sur le revenu; cependant, une déduction pour amortissement (DPA) spécifique admissible peut être réclamée sur la portion du coût attribuée au bâtiment (et non sur le terrain) au taux prescrit applicable à cette catégorie de bâtiment et déduite du revenu locatif. La demande de DPA est une dépense déductible discrétionnaire qui n'a pas besoin d'être réclamée au cours d'une année donnée. Il est important de noter que des restrictions⁷ s'appliquent et que vous ne pouvez généralement pas faire de demande de DPA pour créer ou augmenter une perte locative déjà réalisée. Chaque demande de DPA réduit le coût en capital de l'immeuble aux fins de l'impôt et un solde global non amorti du coût en capital (FNACC) est maintenu à la fin de chaque année. Compte tenu de la complexité associée à la détermination du revenu locatif aux fins de l'impôt, il est important de faire appel à un fiscaliste qualifié pour vous aider à calculer tous les revenus pertinents.

En ce qui concerne les propriétés détenues personnellement, le revenu locatif net est déclaré dans la déclaration de revenus des particuliers du propriétaire individuel ou des propriétaires

d'une structure de propriété conjointe. Tout revenu locatif net est ajouté au revenu total et imposé au taux d'imposition marginal de chaque propriétaire individuel. L'un des avantages de la propriété personnelle est que le revenu locatif net est considéré comme un revenu gagné aux fins du calcul des droits de cotisation au REER du propriétaire individuel. Dans la mesure où une perte locative est réalisée pour l'année, la perte peut être déductible des autres sources de revenus du particulier, ce qui représente une économie d'impôt en fonction de son taux d'imposition marginal⁸.

Impôt sur la disposition de biens

Au moment de la disposition de la propriété locative⁹, il y a habituellement deux paliers d'imposition à prendre en considération. Le produit net reçu doit être réparti entre les éléments du terrain et du bâtiment de la propriété. Un gain ou une perte en capital correspondrait au montant du produit net reçu, moins le prix de base rajusté du terrain. Un gain en capital serait également réalisé sur la composante de l'immeuble de la même façon, mais toute perte découlant de la vente de l'immeuble n'est pas considérée comme une perte en capital et ne peut donc pas être réclamée comme telle. Le deuxième niveau concerne la récupération potentielle de toute demande de déduction pour pertes sur créances présentée précédemment sur l'immeuble. C'est-à-dire que les demandes de DPA déjà déduites sont récupérées et incluses dans le revenu du particulier, jusqu'à concurrence du coût initial (ou du produit reçu) de l'immeuble. Autrement dit, le montant le moins élevé entre le coût ou le produit initial reçu pour l'immeuble et le solde des FNACC est recouvré et entièrement (100 %) imposable. Dans la mesure où le produit reçu est inférieur au solde du crédit garanti en dollars canadiens, une perte déductible complète peut être réclamée pour la différence, communément appelée perte finale. Comme il existe d'autres nuances qui pourraient modifier la combinaison des résultats fiscaux finaux, il est important de collaborer avec un fiscaliste pour déterminer les conséquences fiscales dans votre situation au moment de la disposition des biens.

En ce qui concerne les transferts de biens entre membres de la famille, que vous ayez l'intention de transférer votre intérêt dans votre propriété locative de votre vivant ou à votre décès, il y aura

⁵ Aux fins de l'impôt sur le revenu au Canada, le revenu locatif est généralement considéré comme un revenu provenant d'une propriété passive ou d'une entreprise exploitée activement. Selon la structure de propriété, chaque type peut être traité différemment aux fins de l'impôt. À moins d'indication contraire, la présente publication porte sur le traitement fiscal du revenu locatif gagné en tant que revenu passif de la propriété.

⁶ Les dépenses sont habituellement divisées en deux catégories : les dépenses courantes et les dépenses en immobilisations. Les dépenses courantes sont des montants récurrents courants qui se rapportent généralement à l'entretien de la propriété et qui sont habituellement déductibles au cours de l'année où elles sont payées. Les dépenses en immobilisations ont tendance à être plus importantes et non récurrentes, ce qui procure un avantage durable à la propriété. Les dépenses en immobilisations ne sont pas déductibles au cours de l'année en cours, mais plutôt capitalisées en fonction du coût de la propriété et peuvent faire l'objet de demandes d'amortissement aux fins de l'impôt. Les dépenses courantes liées aux biens immobiliers comprennent les coûts accessoires, comme les intérêts, les frais juridiques, la comptabilité, les impôts fonciers, etc. Ces coûts engagés pendant la construction ou la rénovation d'un immeuble peuvent être déduits des dépenses courantes de l'exercice en cours (jusqu'à concurrence du revenu locatif gagné au cours de l'exercice) alors que tout montant excédentaire serait traité comme des dépenses en immobilisations.

⁷ Il est à noter que les restrictions relatives à la DPA ne s'appliquent pas à certaines structures de propriété et que le revenu gagné sur la propriété est considéré comme un revenu d'entreprise actif plutôt que passif.

⁸ Il convient de faire preuve de prudence dans les cas où une perte locative provient d'une propriété louée à des parties liées et où le loyer est inférieur à la juste valeur marchande. De telles circonstances pourraient rendre la perte non déductible.

⁹ Aux fins de la présente publication, les traitements fiscaux décrits sont fondés sur l'hypothèse que la propriété cédée est détenue comme un bien en immobilisation et non comme un inventaire, ce qui donnerait lieu à des résultats fiscaux différents.

disposition réputée de la propriété aux fins de l'impôt au moment du transfert.

- Les transferts ou les legs entre conjoints sont réputés avoir lieu au coût fiscal (sur une base de roulement à l'abri de l'impôt) de sorte qu'aucun gain ou perte en capital ne serait réalisé à ce moment-là. Toutefois, les transferts effectués au cours de la vie d'un seul conjoint propriétaire à un autre sur une base de roulement donneront lieu à des règles d'attribution du revenu, de sorte que le revenu locatif net gagné (ou la perte nette subie) chaque année ainsi que tout gain en capital futur, toute récupération (ou perte finale) sera attribué au conjoint cédant initial, ce qui annulera toute possibilité de fractionnement du revenu.
- Les transferts ou les legs effectués aux enfants déclenchent une disposition réputée dont le produit est égal à la juste valeur marchande de la propriété à ce moment-là. Tout gain en capital et toute récupération de capital qui en résulte sont réalisés à ce moment-là et imposables l'année du transfert ou du décès.

Par conséquent, vous devez veiller à avoir suffisamment de liquidités pour financer tout impôt exigible de votre vivant ou à votre décès. Étant donné la nature non liquide des biens immobiliers, une police d'assurance vie est généralement une bonne option de placement pour planifier les liquidités nécessaires à la succession si le transfert a lieu au moment du décès.

Propriété par l'intermédiaire d'une société de personnes canadienne

Une société de personnes est une entente conclue par deux personnes ou plus pour exercer leurs activités ensemble dans le but de réaliser un profit. Cette forme de propriété est habituellement utilisée par des professionnels, comme des avocats et des comptables, ou par des associés/investisseurs sans lien de dépendance, mais peut être utilisée pour toute entente commerciale. Elle est plus complexe que d'autres formes de copropriété de biens, comme il est indiqué ci-dessus. Bien qu'une société de personnes ne soit pas une personnalité juridique distincte, l'établissement d'une société de personnes nécessitera des frais juridiques et comptables pour la négociation et la rédaction d'un contrat de société de personnes ainsi que pour les déclarations annuelles de renseignements sur la société de personnes.

Il doit y avoir un contrat de société qui régit les modalités de la société en nom collectif, y compris le pourcentage de participation respectif des associés dans l'entreprise, ce qui indiquerait leur responsabilité à l'égard des dépenses et des tâches, ainsi que leur part des profits de leur entreprise. Il doit également traiter de la résolution des conflits, des mesures à prendre lorsqu'un partenaire quitte la société en nom collectif et des répercussions du décès ou de l'incapacité d'un partenaire.

Considérations concernant la planification successorale :

Les actifs et les passifs des sociétés de personnes sont distincts de ceux des associés. Un associé détient une participation dans une société de personnes (sous forme de « parts ») plutôt que de détenir la propriété effective des actifs de la société de personne. La succession d'un porteur de parts de la société en nom collectif conservera uniquement les parts de la société en nom collectif et non des droits spécifiques à l'égard des biens ou des actifs détenus par la société en nom collectif.

En Ontario et en Colombie-Britannique, une participation dans une société en nom collectif peut contourner l'homologation au moyen d'un testament secondaire pour gérer les actifs qui n'ont pas besoin d'homologation si les modalités du contrat de société en nom collectif n'interdisent pas la distribution de l'homologation au décès d'un porteur de parts.

Questions ayant trait aux responsabilités

Le type de société en nom collectif indiquera le passif potentiel des associés à l'égard des dettes contractées par la société en nom collectif. Une société en commandite limite la responsabilité des commanditaires au montant de leur placement/capital dans la société en nom collectif, tandis qu'une société en nom collectif fait en sorte que les commandités individuels sont personnellement responsables (conjointement et solidairement) pour les dettes de la société en nom collectif. Il est à noter que dans une entente de société en commandite, il doit y avoir au moins un commandité qui assume une responsabilité générale (illimitée). Il convient de passer en revue les avantages et les inconvénients de chaque forme de société de personnes avec vos conseillers juridiques externes.

Imposition du revenu réalisé par la société de personnes

Une société de personnes elle-même n'est pas un contribuable, mais elle agit plutôt à titre d'entité « accréditive » lorsque la société de personnes calcule le revenu aux fins de l'impôt (comme s'il s'agissait d'un contribuable distinct) à la fin de son exercice financier et que le revenu est ensuite réparti entre les associés en fonction de leur revenu, comme il est indiqué dans le contrat de société. Le revenu conserve son caractère aux fins de l'impôt et, dans la mesure où les associés sont des particuliers, le montant est inclus dans la déclaration de revenus du particulier associé de la même manière que celle décrite ci-dessus dans un contexte de propriété personnelle. De même, toute perte locative subie dans la société en nom collectif est attribuée et déductible pour les associés individuels. Toutefois, les pertes attribuées aux commanditaires sont limitées au montant de leur passif ou de leur capital à risque dans la société en nom collectif et toute perte supérieure à ce montant ne peut être réclamée ni déduite par ce commanditaire. Le montant des pertes qui ne peut pas être réclamé au cours d'une année donnée peut être reporté indéfiniment pour être utilisé au cours d'une année ultérieure dans la mesure où le placement à risque du

commanditaire dans la société en nom collectif est accru (ce qui se produit généralement lorsque le revenu de la société de personnes est gagné au cours d'une année ultérieure ou que le capital supplémentaire est versé à la société par l'associé). Ces restrictions ne s'appliquent pas aux pertes attribuées aux commandités d'une société en nom collectif.

En fin de compte, une structure de société de personnes peut être une structure de placement viable et souple, en particulier entre partenaires d'affaires, car elle peut offrir les mêmes traitements fiscaux que pour les propriétés personnelles (à condition qu'aucune restriction relative aux pertes ne soit déclenchée) tout en bénéficiant d'un certain niveau de protection contre les passifs et d'économies d'impôt potentielles liées à l'homologation.

Impôt à la disposition de la propriété

Les règles décrites ci-dessus pour déterminer tout gain en capital, toute récupération ou toute perte finale s'appliquent également à toute disposition du bien par la société en nom collectif. De même, les montants du revenu qui en résulte conservent leur caractère et sont attribués et imposables à chacun des associés individuels de la même façon en fonction de leur intérêt indiqué dans le contrat de société en nom collectif. Dans la mesure où des particuliers possèdent déjà des biens immobiliers et souhaitent former une société en nom collectif, les biens peuvent être transférés dans la société en nom collectif à l'abri de l'impôt sur le revenu¹⁰, de sorte que tout impôt sur les gains en capital accumulés ou toute récupération de ceux-ci puisse être reporté à la disposition dans la société en nom collectif. Des choix précis en matière d'impôt sur le revenu devront être produits avec l'aide de vos conseillers fiscaux externes.

Comme il est décrit ci-dessus, un associé individuel détient une participation dans la société en nom collectif plutôt que dans les immobilisations sous-jacentes. Par conséquent, au décès, le partenaire individuel est réputé disposer de sa participation dans la société en nom collectif (parts) et le produit reçu est réputé correspondre à la juste valeur marchande. À moins que la participation dans la société de personnes ne soit léguée à un conjoint survivant ou à une fiducie au bénéfice du conjoint admissible dans le testament du porteur de parts, un gain ou une perte en capital correspondant à la juste valeur marchande réputée reçue, moins le coût de base rajusté de la participation dans la société de personnes, sera déclenché.

Propriété par l'intermédiaire d'une société privée sous contrôle canadien

La constitution en société est un processus entrepris dans le cadre de la création d'une entité juridique, connue sous le nom de société par

actions. Il s'agit d'une entité distincte aux fins juridiques et fiscales et distincte de ses actionnaires, les propriétaires de la société. Une société peut détenir la propriété juridique et effective d'un bien immobilier. Par conséquent, les propriétaires individuels n'ont pas de propriété directe sur la propriété, mais plutôt une propriété indirecte par l'intermédiaire de leurs actions. L'un des avantages de cette structure d'entreprise est qu'il est possible de faire preuve de souplesse en permettant aux investisseurs ou aux membres de la famille de détenir diverses participations dans différentes catégories d'actions ayant des caractéristiques différentes. Par conséquent, certains actionnaires peuvent détenir un niveau de participation, tandis que d'autres peuvent détenir une participation majoritaire liée aux droits de vote sur des actions distinctes. Cette souplesse peut généralement faciliter la planification fiscale et successorale et permettre un certain fractionnement du revenu entre les actionnaires, sous réserve des considérations relatives à l'attribution aux sociétés et de nouvelles règles régissant l'impôt sur le revenu fractionné (IRF) qui peuvent empêcher de nombreuses stratégies de fractionnement du revenu. Pour plus de renseignements, demandez à votre professionnel en services financiers de BMO de vous remettre un exemplaire de notre publication *Modifications fiscales touchant les sociétés privées Impôt sur le revenu fractionné (IRF)*.

Les changements apportés à la propriété des actions de la société n'entraînent pas de changement de propriété du bien sous-jacent et, au moyen de stratégies de planification fiscale adéquatement exécutées, il peut également être possible de mettre la détention d'actions à l'abri de l'impôt. Par exemple, une société peut être utilisée pour effectuer un gel successoral; il s'agit d'une transaction à caractère fiscal visant à faciliter le transfert de la croissance future des biens immobiliers sous-jacents à la génération suivante de membres de la famille sur une base fiscalement avantageuse. Ce type de planification ne serait pas possible pour les biens personnels, car tout transfert de propriété à des enfants entraînerait une disposition à la juste valeur marchande aux fins de l'impôt, comme il est décrit ci-dessus.

Même s'il y a des avantages, le fait de détenir des actifs dans une société est complexe et implique des frais juridiques et comptables, tant pour la négociation et la rédaction d'une convention d'actionnaires que pour la préparation des déclarations de revenus des sociétés. La convention d'actionnaires doit préciser toutes les obligations et tous les droits des actionnaires et définir leurs placements respectifs dans l'entreprise. Elle doit également traiter de la résolution de conflits, de la vente d'actions de la société et des répercussions du décès ou de l'incapacité des actionnaires.

Considérations concernant la planification successorale :

Comme la propriété réelle de la propriété est celle de la société et

¹⁰ Veuillez noter qu'au moment du transfert de biens entre parties, d'autres considérations non liées à l'impôt sur les bénéfices doivent être évaluées, comme les taxes de cession immobilière ou les répercussions potentielles sur la TPS/TVH. Ces sujets dépassent la portée de la présente publication et il est préférable de les aborder avec des conseillers fiscaux externes avant

non des actionnaires individuels, la succession d'un actionnaire ne détiendra que les actions de la société, et non des droits spécifiques à l'égard de la propriété détenue par la société. Par conséquent, le testament de chaque actionnaire ne doit porter que sur la disposition des actions et non sur les actifs sous-jacents détenus par la société. Les modalités du testament doivent également être suffisamment larges pour permettre au liquidateur de mettre en œuvre des stratégies visant à réduire au minimum la double imposition au décès, comme il est décrit ci-dessous. Ainsi, le liquidateur pourra efficacement réduire la charge fiscale, préserver la valeur de l'héritage et laisser aux bénéficiaires une plus grande partie de la succession.

En Ontario et en Colombie-Britannique, une participation dans une société peut contourner l'homologation au moyen d'un testament secondaire si les modalités de la convention d'actionnaires n'interdisent pas l'homologation au décès d'un actionnaire.

Questions ayant trait aux responsabilités

Le fait de posséder une propriété par l'intermédiaire d'une société crée une séparation entre les actionnaires et les actifs de la société. Elle doit donc offrir une protection aux actionnaires individuels contre les créanciers de la société. Toutefois, les actions détenues par un actionnaire individuel peuvent tout de même faire l'objet de réclamations personnelles contre l'actionnaire et peuvent faire l'objet de réclamations en matière de biens matrimoniaux auxquelles l'actionnaire pourrait faire face.

Impôt sur le revenu réalisé par l'intermédiaire de la société

Investir par l'intermédiaire d'une société ajoute deux niveaux d'imposition au revenu de la propriété. Une société est tenue de produire une déclaration de revenus chaque année et de déclarer son revenu locatif net. En général, il n'y a pas d'avantage lié au taux d'imposition si le revenu d'une propriété locative est passif dans une SPCC¹¹, car le revenu est assujéti à des taux d'imposition des sociétés élevés (et partiellement remboursables), qui avoisinent le taux d'imposition marginal des particuliers le plus élevé. L'impôt sur les sociétés remboursable est remboursé à la société lorsque celle-ci distribue des dividendes imposables aux actionnaires individuels, ce qui déclenche le deuxième niveau d'imposition. En fin de compte, sur une base intégrée, l'impôt sur le revenu des sociétés et l'impôt sur le revenu des particuliers combinés représentent à peu près le même montant d'impôt total payé que si le même revenu locatif avait été gagné personnellement, sous réserve du taux marginal le plus élevé. Il est à noter qu'une distribution de revenu à l'extérieur de la société ne conserve pas son caractère initial. Par conséquent, les dividendes versés aux actionnaires individuels ne sont pas considérés comme un revenu gagné et ne créeraient pas de droits

de cotisation à un REER. De plus, dans la mesure où la société réalise une perte locative, la perte ne peut pas être déduite du revenu personnel d'un actionnaire individuel. La perte est effectivement suspendue dans la société, mais peut être reportée à un nombre limité d'années antérieures ou futures aux fins d'application au revenu au cours de ces années.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une priorité dans la présente publication, dans les cas où le revenu locatif gagné est considéré comme un revenu d'entreprise à gestion active¹², la société ne sera pas assujéti à un impôt sur le revenu remboursable des sociétés élevé et pourrait avoir accès au (moins élevé) entre les taux d'imposition des sociétés générales ou des petites entreprises, qui peuvent donner lieu à un report d'impôt sur le revenu des particuliers lorsque le revenu est conservé dans la société. De plus, dans certaines circonstances, il peut y avoir un assouplissement des restrictions relatives aux demandes de déduction pour pertes sur créances par rapport aux dispositions relatives à la structure de propriété personnelle. N'oubliez pas de consulter un fiscaliste qualifié pour comprendre la nature du revenu de société gagné et les taux d'imposition applicables.

Lorsque vous songez à gagner un revenu locatif passif dans une société par actions, tenez compte des récentes modifications apportées à l'impôt des sociétés privées qui peuvent récupérer la déduction fédérale accordée aux petites entreprises (ou l'accès au taux d'imposition des petites entreprises) de toute société associée qui touche un revenu d'entreprise exploitée activement admissible. Cela peut être une source de préoccupation lorsque les actionnaires de la société immobilière détiennent d'autres entreprises actives. Pour en savoir plus, veuillez demander à votre professionnel en services financiers de BMO de vous remettre un exemplaire de notre publication *Comprendre les sociétés de portefeuille privées*.

Impôt sur la disposition des biens détenus par la société

Les mêmes résultats fiscaux décrits sous propriété personnelle s'appliquent également à la disposition ou à la disposition réputée des biens sous-jacents détenus au sein de la société. Comme pour le revenu locatif, les deux mêmes paliers d'imposition s'appliquent, de sorte que la société est assujéti à l'impôt sur les gains en capital et à la récupération (s'il y a lieu) au sein de la société, les bénéficiaires après impôt étant distribués aux actionnaires individuels imposés personnellement. Afin de maintenir le niveau d'intégration nécessaire décrit ci-dessus, la partie non imposable de tout gain en capital réalisé à la disposition est créditée au compte de dividende en capital théorique de la société. Si ce compte est positif au moment de la distribution, des dividendes libres d'impôt peuvent être versés aux actionnaires résidant au Canada.

¹¹ Une SPCC est une société privée contrôlée par des résidents canadiens. Une société ne sera pas considérée comme une SPCC si elle est contrôlée directement ou indirectement par une société ouverte ou des non-résidents, ou une combinaison des deux.

¹² Si l'objectif principal de la société est de tirer un revenu de la propriété (comme les intérêts, les dividendes, les loyers et les redevances) et qu'elle compte plus de cinq employés à temps plein, le revenu locatif peut être considéré comme un revenu d'entreprise actif.

Dans la mesure où des particuliers possèdent déjà des biens immobiliers et souhaitent plus tard les transférer à une société, le transfert peut être effectué aux fins de l'impôt sur le revenu différé de sorte que tout gain en capital accumulé ou toute recapitalisation peut être reporté au moment de la disposition dans la société. Des choix précis en matière d'impôt sur le revenu conjoint devront être produits entre les particuliers et la société. Il convient toutefois de noter que cette transaction ne peut pas être contournée; autrement dit, un roulement à l'abri de l'impôt semblable ne peut pas être réalisé lors du transfert de la propriété de la société à un actionnaire individuel.

Une autre mise en garde est justifiée lorsque des particuliers cherchent à transférer des biens immobiliers à usage personnel (par exemple, une résidence principale ou un chalet personnel) à une société. Il n'est généralement pas recommandé de posséder ou de transférer ces biens à une société, car des complexités existent lorsque des actionnaires individuels peuvent être assujettis à un avantage imposable pour l'utilisation personnelle des biens de la société. De plus, les sociétés n'ont pas accès à l'exemption pour résidence principale, de sorte que tout gain en capital réalisé sur la vente de la résidence principale de l'entreprise ne pourrait pas être protégé par l'exemption pour résidence principale.

En tant qu'entité juridique distincte, la société pourrait continuer à exercer ses activités et à exister au décès d'un actionnaire individuel. Immédiatement avant le décès, la personne décédée est réputée avoir disposé de ses actions dans la société.¹⁰ À moins que ces actions ne soient transférées dans le testament de l'actionnaire décédé à un époux/conjoint de fait survivant ou à une fiducie au bénéfice du conjoint admissible, le défunt est réputé avoir reçu un produit égal à la juste valeur marchande de ses actions (provenant de la valeur sous-jacente du bien) et un gain en capital imposable sera réalisé. Les structures de propriété d'entreprise présentent une complexité telle qu'il y a un risque de double (ou même de triple) imposition au décès, car en plus du gain en capital réalisé sur les actions par la personne décédée, lorsque la société se départira de la propriété ou la distribuera aux actionnaires bénéficiaires, la société, puis les actionnaires bénéficiaires individuels se verront imposer un autre niveau d'impôt. Pour en savoir plus, demandez à votre professionnel en services financiers de BMO un exemplaire de notre publication Placements au sein d'une entreprise – Impôts au décès. Compte tenu de ces complexités, il est important que les liquidateurs collaborent avec des conseillers fiscaux externes afin de comprendre les outils de planification disponibles pour réduire les diverses couches d'imposition qui surviennent au décès d'un actionnaire au sein de la succession.

Propriété par l'intermédiaire d'une fiducie canadienne

Une fiducie est un arrangement juridiquement contraignant en vertu duquel le titre de propriété et/ou la jouissance du bien sont séparés. Chaque convention de fiducie repose sur trois relations différentes :

- Le **constituant** établit la fiducie en transférant un bien au fiduciaire au bénéfice des bénéficiaires.
- Le **fiduciaire** est la personne ou la personne morale désignée pour prendre les décisions concernant les placements et les distributions du revenu et du capital de la fiducie.
- Les **bénéficiaires** sont les personnes ou entités qui ont le droit de recevoir un revenu ou du capital de la fiducie.

Une fiducie peut être établie du vivant du constituant ou au décès de celui-ci. Une fiducie établie du vivant du constituant est appelée une fiducie entre vifs et est établie au moyen d'un acte de fiducie signé par le constituant et les fiduciaires. La rédaction de l'acte de fiducie entraînera probablement des frais juridiques, ainsi que des frais courants de tenue de dossiers et de comptabilité. Une fiducie qui doit commencer au décès d'un constituant est appelée fiducie testamentaire et est établie dans le testament du constituant. Une fois la fiducie établie au décès du testateur, elle devra assumer des coûts courants similaires pour la tenue des dossiers et la comptabilité.

Dans certains territoires, la propriété d'un bien immobilier par une fiducie peut être problématique du point de vue des titres fonciers. Passez vos intentions en revue avec votre conseiller juridique et fiscal en matière d'achat de propriété par l'intermédiaire d'une fiducie ou de transfert de la propriété d'un bien immobilier dans une fiducie.

Considérations concernant la planification successorale :

En général, le décès d'un constituant n'a aucune incidence sur l'administration ou l'existence d'une fiducie entre vifs. En effet, le constituant transfère la propriété de la propriété aux fiduciaires, de sorte que la propriété ne fera plus partie de la succession du constituant. Cela signifie également que les biens détenus par la fiducie ne seront pas assujettis à l'homologation au décès du constituant. De plus, selon la nature de la fiducie et la catégorie de bénéficiaire, il n'y aurait pas de disposition réputée des biens détenus par la fiducie au décès d'un bénéficiaire individuel de la fiducie¹³.

Veillez noter que si vous prêtez de l'argent à la fiducie pour acheter l'immeuble de placement, le prêt pourrait demeurer un actif de votre succession à votre décès. En Ontario et en Colombie-Britannique,

¹³ Une disposition réputée des biens de la fiducie peut être réalisée au décès d'un bénéficiaire de la participation viagère dans une fiducie à participation viagère (comme une fiducie au bénéfice du conjoint). Ce concept dépasse la portée du présent document et devrait être examiné plus en détail par vos conseillers juridiques et fiscaux externes.

le prêt en fiducie peut être soustrait de l'homologation au moyen d'un testament secondaire. Pour en savoir plus, demandez à votre professionnel en services financiers de BMO un exemplaire de notre publication Planification de l'homologation et adressez-vous à votre avocat et à votre comptable spécialisé en planification successorale avant de mettre en œuvre toute stratégie fiduciaire.

Questions ayant trait aux responsabilités

Une fiducie peut offrir une protection potentielle contre les créanciers du constituant et/ou des bénéficiaires si le constituant ne conserve pas de participation dans les actifs de la fiducie ou si les bénéficiaires ne conservent pas de participation acquise ou n'ont pas de droit de veto en tant que fiduciaires dans la prise de décisions discrétionnaires de la fiducie. Un examen complet des avantages des fiducies pour la protection des actifs doit être effectué par vos conseillers juridiques externes.

Impôt sur le revenu réalisé par les biens de la fiducie

Le calcul du revenu locatif gagné dans une fiducie est semblable à celui des propriétés détenues par un particulier. Bien qu'elles ne soient pas des entités juridiques, les fiducies entre vifs et testamentaires sont imposées comme s'il s'agissait de particuliers, mais assujetties à un taux fixe correspondant au taux d'imposition marginal des particuliers le plus élevé¹⁴. Pour ces raisons, il n'y a habituellement aucun avantage fiscal à gagner un revenu locatif qui est conservé et imposé au sein d'une fiducie. Toutefois, dans le calcul du revenu d'une fiducie, tout revenu payé ou versé à un bénéficiaire au cours de l'année peut être déduit du revenu de la fiducie et est imposable pour ce bénéficiaire qui reçoit les paiements de revenu. Par conséquent, les fiducies peuvent également agir à titre d'entités intermédiaires.

Dans certaines circonstances, les fiducies peuvent être utilisées comme outil de fractionnement du revenu, de sorte que le revenu peut être versé aux bénéficiaires assujettis à des tranches d'imposition moins élevées. Habituellement, les fiducies sont financées par des membres de la famille au moyen d'un prêt dont les intérêts sont égaux au taux prescrit par l'Agence du revenu du Canada à ce moment-là, dont les fonds sont ensuite utilisés pour acheter les biens de la fiducie. Ces structures de prêt sont utilisées comme une stratégie de fractionnement du revenu, mais un examen clair de toute attribution du revenu ou des règles relatives à l'impôt sur le revenu fractionné doit être évalué en fonction des circonstances afin d'éviter les résultats prévus en matière de fractionnement du revenu. Lors de l'évaluation des diverses règles d'attribution, il faut faire preuve de prudence lors de la structuration

d'une fiducie afin de comprendre toutes les parties concernées, leur rôle, leur relation les unes avec les autres et, ultimement, la façon dont la fiducie est également financée. Contrairement à une structure de transferts entre sociétés, les pertes ne peuvent pas être attribuées aux bénéficiaires. Une perte locative peut être reportée à un nombre limité d'années d'imposition futures afin de compenser le revenu locatif au cours de cette année, ce qui réduira le montant de tout revenu versé aux bénéficiaires au cours de cette année.

Impôt sur le transfert de biens dans une fiducie

Contrairement aux transferts de biens dans une société de personnes ou une société par actions, les transferts de biens immobiliers dans une fiducie, que ce soit du vivant ou au décès, sont réputés avoir lieu à la juste valeur marchande^{10 15} et tout gain en capital et toute récupération de capital seront réalisés à ce moment-là.

Imposition à la disposition de la propriété ou à la liquidation de la fiducie

Pour éviter que les gains en capital sur les biens conservés par la fiducie ne soient reportés indéfiniment, aux fins de l'impôt sur le revenu, la fiducie est réputée avoir vendu l'intégralité de ses biens à leur juste valeur marchande (et les avoir rachetés au même montant) le jour du 21^e anniversaire de sa création, et tous les 21 ans par la suite¹⁶. Les gains en capital (et la récupération potentielle) non réalisés deviennent donc imposables pour la fiducie; toutefois, il peut être possible de les attribuer aux bénéficiaires du capital selon les modalités de la fiducie. En raison de cette règle, de nombreuses fiducies envisageront de mettre fin à leur existence avant leur 21^e anniversaire, mais rien ne les y oblige¹⁷. Souvent, les modalités de la fiducie sont rédigées de telle façon qu'un report de l'impôt éventuel sur les gains en capital soit possible. Par exemple, on pourrait autoriser le fiduciaire à distribuer une partie ou l'ensemble des immobilisations aux bénéficiaires avant la fin du délai de 21 ans depuis la création de la fiducie. Dans la plupart des cas, la distribution de ces biens (à un bénéficiaire canadien) peut être à la charge fiscale de la fiducie, donc sans incidences fiscales immédiates pour la fiducie ou le bénéficiaire. Les biens appartiennent alors entièrement au bénéficiaire (ce qui n'est pas toujours souhaitable), généralement au prix de base aux fins de l'impôt de la fiducie. Ainsi, le bénéficiaire aura à payer de l'impôt sur les gains accumulés seulement lorsqu'il se départira des biens (ou à son décès). Pour ces raisons, les fiducies peuvent être un outil efficace pour structurer un plan de relève fiscalement avantageux en vue de la transition des biens immobiliers à la génération suivante.

¹⁴ Il peut y avoir une exception pour les successions assujetties à l'imposition à taux progressifs et les fiducies admissibles pour personne handicapée. Toutefois, ces questions dépassent le cadre du présent article.

¹⁵ Il peut y avoir une exception pour les fiducies entre vifs en faveur de soi-même ou les fiducies au profit du conjoint, ou pour les fiducies au bénéfice du conjoint testamentaire admissibles, de sorte que le transfert peut avoir lieu au coût fiscal de la propriété. Toutefois, ces questions dépassent le cadre du présent article.

¹⁶ Il peut y avoir une exception pour les fiducies en faveur de soi-même, les fiducies au bénéfice du conjoint ou les fiducies au profit du conjoint. Toutefois, ces questions dépassent le cadre du présent article.

Demander conseil

La détermination de la structure de propriété appropriée pour les biens immobiliers dépend de nombreux facteurs, comme l'objet principal du placement immobilier (par exemple, la location immédiate ou le développement et l'étendue de toute utilisation à des fins personnelles), la nature, le moment et le montant du revenu (ou de la perte), les préoccupations relatives à la responsabilité et à la disponibilité du financement (et déductibilité potentielle des intérêts). Déterminer quelle structure de propriété convient à vos besoins est une décision complexe qui nécessite des conseils professionnels pour vous aider à trouver l'équilibre entre les avantages et les inconvénients de chaque méthode de propriété. Discutez avec votre professionnel de BMO de l'incidence que votre futur placement dans des biens immobiliers aura sur votre planification globale du patrimoine et faites appel à vos conseillers juridiques et fiscaux professionnels pour comprendre toutes les considérations liées à votre situation personnelle.

Pour en savoir plus, adressez-vous à votre professionnel en services financiers de BMO.

Annexe : Avantages et inconvénients des différentes structures de propriété

Structure de propriété	Avantages	Inconvénients
Propriété directe – transfert au décès	<ul style="list-style-type: none"> • Facile à mettre en œuvre avec peu de frais d'administration. • Votre futur propriétaire prévu ne sera pas légalement propriétaire des biens de votre vivant, de sorte que la propriété ne sera pas assujettie à ses demandes de règlement de créancier/de conjoint. • Tout revenu locatif génère des droits de cotisation à un REER, tandis que les pertes locatives peuvent être utilisées pour compenser d'autres sources de revenus personnels. 	<ul style="list-style-type: none"> • Propriété ouverte aux demandes de règlement de votre créancier ou de votre conjoint. • Aucune possibilité de fractionnement du revenu avec les enfants. • Le revenu locatif est imposé à vos taux personnels, qui peuvent être plus élevés que ceux des autres membres de votre famille. • Votre futur propriétaire prévu doit attendre jusqu'au décès pour être propriétaire de la propriété et de tout revenu. • La valeur totale de la propriété sera assujettie à l'impôt sur les frais d'homologation et, probablement, à un impôt important sur les gains en capital dans votre succession.
Propriété directe – transfert du vivant du client	<ul style="list-style-type: none"> • Facile à mettre en œuvre avec peu de frais d'administration. • Si elle est transférée au futur propriétaire en tant que locataire commun, elle permet à chaque propriétaire de déterminer sa propre planification de la relève. • Si elle est transférée au futur propriétaire en tant que copropriétaire, elle permet d'éviter l'homologation au décès des copropriétaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Si la propriété est achetée alors que le futur propriétaire prévu est mineur, le parent doit l'acheter en son propre nom et le transférer à l'enfant à une date ultérieure, ce qui aura probablement une incidence fiscale sur les gains en capital au moment du transfert à l'enfant. • Même lors d'un transfert à un âge plus avancé, les enfants seront directement propriétaires. • Si elle est transférée au futur propriétaire en tant que locataire commun, sa participation peut être assujettie à ses propres réclamations de créancier/de conjoint. • Si la propriété est transférée au futur propriétaire en tant que copropriétaires, la valeur totale des biens peut être assujettie à leurs réclamations de créancier/de conjoint, et l'intention au moment du transfert doit être documentée, de préférence par un avocat. Les transferts de propriété conjointe avec un époux (ou un conjoint de fait) peuvent donner lieu à une attribution du revenu, tandis que les transferts de propriété conjointe avec des enfants adultes déclencheront une disposition réputée qui entraînera probablement l'impôt sur les gains en capital.

<p>Propriété par l'intermédiaire d'une société de personnes</p>	<ul style="list-style-type: none"> Épargne d'homologation au décès du porteur de parts si un testament secondaire est signé et disponible. Le revenu conserve son caractère et est imposable pour les associés individuels. Les associés peuvent utiliser les pertes pour compenser d'autres sources de revenus personnels, sous réserve d'un examen des restrictions relatives aux pertes pour les commanditaires. Les commanditaires peuvent obtenir un certain niveau de protection contre les créanciers en fonction du capital à risque. 	<ul style="list-style-type: none"> Frais juridiques pour l'établissement du contrat de société. Frais comptables annuels pour les déclarations de renseignements sur les sociétés de personnes. Complexe à exploiter. Possibilité limitée de fractionnement du revenu (répartitions raisonnables requises pour les associés en fonction des cotisations des associés).
<p>Propriété par l'intermédiaire d'une société</p>	<ul style="list-style-type: none"> Protection potentielle contre les créanciers et autres passifs des actionnaires. Économies d'homologation au décès de l'actionnaire si un testament secondaire est signé et disponible. Possibilité de réorganisation de la société à une date ultérieure afin de faciliter une planification de la relève fiscalement avantageuse et d'éventuelles occasions de fractionnement du revenu (sous réserve des règles d'attribution et de l'impôt sur le fractionnement du revenu). 	<ul style="list-style-type: none"> Frais juridiques pour l'établissement d'une société par actions. Frais comptables annuels pour les déclarations de revenus des sociétés. Les occasions de fractionnement du revenu sont limitées. Planification fiscale post-mortem complexe après le décès de l'actionnaire. L'utilisation des biens immobiliers d'entreprise à des fins personnelles par les actionnaires peut donner lieu à un avantage imposable personnel et à la perte de l'exemption pour résidence principale au moment de la disposition future des biens.
<p>Propriété par l'intermédiaire d'une fiducie</p>	<ul style="list-style-type: none"> Protection potentielle contre les créanciers et autres passifs. Peut conserver le contrôle des biens en tant que fiduciaire. L'administration de la fiducie ne sera pas touchée par le décès du constituant. Si un prêt à taux prescrit est utilisé pour financer une fiducie aux fins d'achat, possibilité de fractionnement du revenu avec des enfants (sous réserve d'un examen de l'attribution et des règles relatives à l'impôt sur le fractionnement du revenu). Si le prêt est utilisé, il peut y avoir des économies d'homologation au décès du prêteur si un testament. 	<ul style="list-style-type: none"> Frais juridiques pour établir la fiducie. Frais comptables annuels pour les déclarations de revenus des fiducies. Comptabilité complexe pour calculer avec exactitude le revenu gagné par la fiducie. Si la propriété a d'abord été achetée personnellement et transférée à la fiducie, elle peut être assujettie à l'impôt sur les gains en capital au moment du transfert. Impossible d'attribuer les pertes aux bénéficiaires. Fiducie réputée disposer des biens tous les 21 ans (envisager des occasions de planification).