

Que faire d'une résidence secondaire familiale?

Juin 2022

Bon nombre de Canadiens sont les heureux propriétaires d'une résidence secondaire familiale (chalet ou autre) qu'ils souhaitent transmettre à la génération suivante. Planifier la succession d'une résidence secondaire familiale peut occasionner bien des maux de tête, car cette résidence revêt souvent une grande valeur sur le plan sentimental et monétaire. De plus, il est possible que plusieurs enfants désirent en être propriétaires, alors qu'il est impossible de diviser ce bien. Il est donc important que votre plan successoral tienne compte de cet actif afin qu'il soit correctement comptabilisé et, le cas échéant, légué en fonction des besoins et des désirs de la famille.

Communiquez, communiquez, communiquez

Certains parents s'arrachent les cheveux à mettre au point un plan successoral complexe à l'égard de la résidence secondaire familiale, pour apprendre ultérieurement que leurs enfants ne souhaitent pas en être propriétaires un jour. C'est pourquoi vous devez maintenir une bonne communication entre toutes les parties durant l'élaboration du plan, puis réviser régulièrement ce plan pour vous assurer qu'il reste pertinent pour tous les intéressés. Cela revêt une importance particulière si vos enfants sont dans l'incertitude ou ne sont pas encore installés dans la vie, ou s'il y a des rivalités entre eux. Le plan successoral visant votre résidence secondaire doit être souple ou révisé pour prendre en compte la dynamique toujours changeante de votre situation familiale.

N'oubliez pas l'impôt

Il est important de tenir compte de la valeur de la résidence secondaire par rapport à celle de votre patrimoine. Votre propriété a probablement pris beaucoup de valeur avec le temps, et il ne restera peut-être pas assez d'argent dans la succession pour acquitter l'impôt sur les gains en capital et les éventuels frais d'homologation, ou pour verser ce qui leur est dû aux enfants qui n'hériteraient pas de la propriété.

Si la résidence secondaire n'est détenue que par vous ou si vous la détenez conjointement avec une autre personne et qu'elle est « normalement habitée », l'exemption pour résidence principale peut être appliquée à une propriété de loisirs, s'il a été déterminé qu'elle était la résidence principale du propriétaire pendant l'année de sa disposition. Pour les années de propriété postérieures à 1981, un contribuable ou un couple marié ou en union libre peut demander cette exemption à l'égard d'une seule résidence, pour une année

donnée pendant laquelle il était propriétaire. Il se peut bien sûr que votre maison et votre résidence secondaire aient toutes deux pris beaucoup de valeur depuis que vous les avez achetées. Dans ce cas, à la vente ou à la disposition réputée d'une des propriétés, vous devrez décider d'utiliser ou non l'exemption pour résidence principale afin de réduire ou d'éliminer l'impôt à payer sur les gains en capital qui y sont associés; l'autre propriété sera alors soumise à l'impôt au moment de sa disposition. Pour en savoir plus sur le fait de posséder plusieurs propriétés et sur l'exemption pour résidence principale, veuillez demander à votre professionnel en services financiers de BMO de vous remettre un exemplaire de notre publication Guide relatif à l'exemption pour résidence principale.

Si vous n'appliquez pas l'exemption pour résidence principale à la résidence secondaire lors de sa cession, vous pourriez être en mesure de réduire l'impôt exigible sur les gains en capital en ajustant le prix de base rajusté de la propriété, pour ajouter les frais de rénovation admissibles au coût d'origine de la propriété. Par conséquent, il est important de mettre à jour le PBR de votre résidence secondaire (ou de votre maison) et de conserver les documents indiquant son coût de construction ou d'acquisition ainsi que les documents précisant les coûts d'amélioration (non d'entretien) et de rénovation de la propriété. Ces dépenses sont ajoutées au PBR de la propriété, réduisant ainsi les gains en capital lors de sa disposition.

Selon votre province de résidence et la province où se trouve la propriété secondaire il faudra ajouter à l'impôt sur les gains en capital des frais importants d'homologation applicables à la juste valeur marchande (JVM) de la résidence, au décès

de son propriétaire. Les frais d'homologation peuvent être évités si la propriété est cédée de votre vivant ou détenue en fiducie, en société (cette structure de propriété n'est généralement pas recommandée) ou en propriété conjointe avec droit de survie.

Prévoyez des liquidités

La plupart des gens préfèrent appliquer l'exemption pour résidence principale à la demeure familiale et laisser leur succession s'acquitter des éventuels impôts sur les gains en capital relatifs à la résidence secondaire à leur décès. Toutefois, si la succession ne dispose pas de suffisamment de liquidités pour acquitter l'impôt sur les gains en capital, il vous faudra envisager d'autres moyens pour combler la différence. Au lieu de faire don de la résidence secondaire à vos enfants, vous pourriez leur donner l'option de l'acheter à la succession, après votre décès. Ils pourront utiliser tout ou partie de leur héritage pour en financer l'acquisition. Le produit de la vente servira à payer les impôts et le solde pourra être distribué à vos bénéficiaires.

L'assurance peut également constituer une solution de financement. À cette fin, vos enfants peuvent souscrire une police d'assurance sur votre vie et celle de votre conjoint. Ils sont à la fois les titulaires (payant les primes) et les bénéficiaires de la police (recevant le produit à votre décès). Au décès du dernier parent, le capital versé par l'assurance vie leur permettra d'acquitter les impôts dus par la succession, et éventuellement de financer les paiements compensateurs payables aux autres héritiers.

Autrement, pour 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. Attention, cette option peut entraîner des frais d'homologation supplémentaires.

Utilisez une fiducie pour gérer plusieurs utilisateurs

Si plusieurs membres de la famille sont appelés à partager la résidence secondaire ou s'il faut éviter la dispersion de plusieurs immeubles ou parcelles de terrain, une fiducie peut rendre la gestion plus facile et poser moins de risques que la copropriété. 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, l'impôt et les services publics. Il est recommandé de créer un capital fonds d'entretien pour les dépenses majeures. Les décisions prises par les fiduciaires doivent respecter les modalités de votre fiducie. Souvent, la fiducie exigera que tous les bénéficiaires concluent un accord de cogestion.

À l'établissement d'une fiducie, tenez compte de la règle fiscale des 21 ans, selon laquelle les biens visés sont réputés vendus à leur juste valeur marchande tous les 21 ans, ce qui peut engendrer un impôt à payer sur les gains en capital. Pour reporter le paiement de cet impôt, la totalité des biens de la fiducie (c.-à-d. la résidence secondaire) est souvent distribuée aux bénéficiaires (canadiens) avant la date de disposition réputée, selon le PBR de la propriété. L'impôt sur les gains en capital sera ainsi payable par les héritiers à une date ultérieure, lorsqu'ils revendront la propriété, ou à leur décès. Enfants et petits-enfants ont alors le choix de conclure leur propre accord de copropriété ou de vendre leurs parts. La fiducie devrait également permettre de vendre la propriété et de distribuer le produit aux bénéficiaires.

Songez à créer une fiducie temporaire

La fiducie à long terme peut ne pas être une bonne idée si les enfants ne coopèrent pas, s'ils ne peuvent pas se permettre ces dépenses à long terme ou si vous savez d'avance qu'ils ne s'entendront pas. En revanche, une fiducie à court terme (de cinq ans ou moins) donnerait aux enfants le temps de faire leur deuil et d'examiner leur propre situation financière à la lumière de leur héritage. Durant cette période, ils pourront déterminer s'ils souhaitent continuer d'utiliser la propriété ou, peut-être, en devenir propriétaires. Reporter cette décision peut être une bonne façon d'éviter les conflits susceptibles d'éclater au cours de l'année suivant le décès, alors que les émotions sont à fleur de peau, que les enfants ne sont pas sûrs de ce qu'ils veulent et qu'ils ne savent pas s'ils peuvent se permettre d'être propriétaires d'une résidence secondaire.

Transférez la résidence de votre vivant

Il est possible de céder votre résidence secondaire de votre vivant; on parle alors de « transfert entre vifs ». Toutefois, si la propriété a pris de la valeur depuis son achat, les gains en capital deviendront imposables. Cet impôt est payable à moins que vous choisissiez d'appliquer l'exemption pour résidence principale à la date du transfert et que la résidence secondaire ait été admissible à titre de résidence principale pendant que vous la possédiez. Cette règle s'applique également aux transferts à une fiducie, sauf à une fiducie en faveur de soi-même ou au profit du conjoint ou à une fiducie mixte au bénéfice du conjoint. Une fiducie entre vifs risque toutefois de vous faire perdre le contrôle de la propriété et peut-être de ne plus y avoir accès, ce qui pourrait engendrer des problèmes si vous souhaitiez continuer de l'utiliser. Le transfert de propriété peut par ailleurs exposer la résidence aux créanciers de vos enfants, et, en cas de problème, elle peut être saisie.

Vous pouvez également envisager de vendre le chalet à l'enfant ou aux enfants à la juste valeur marchande et de contracter un prêt (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 au minimum de l'impôt sur les gains en capital, veuillez demander à votre professionnel en services financiers de BMO de vous fournir un exemplaire de notre publication *Stratégies pour réduire l'impôt sur les gains en capital*.

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 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 seront 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 le nombre d'années pendant lesquelles le contribuable a été propriétaire du bien avant 2017. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les fiducies et sur l'exemption pour résidence principale, y compris certains types de fiducies qui pourraient encore bénéficier de l'exemption pour résidence principale, demandez à votre professionnel en services financiers de BMO de vous fournir un exemplaire de notre publication intitulée Guide relatif à l'exemption pour résidence principale.

Règle sur l'achat-revente rapide des propriétés résidentielles

Le budget fédéral 2022 a proposé de nouvelles règles pour veiller à ce que les profits tirés de l'achat-revente rapide de propriétés soient imposés et à ce que l'exemption pour résidence principale soit réservée aux Canadiens qui utilisent leur propriété comme maison. Plus précisément, à compter du 1^{er} janvier 2023, toute personne qui vend une propriété qu'elle détient depuis moins de 12 mois sera considérée comme effectuant un achat-revente rapide de propriétés et sera 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, veuillez demander à votre professionnel en services financiers de BMO de vous remettre un exemplaire de notre *Revue du budget fédéral 2022*.

Demandez conseil à un professionnel

Même si chaque famille a sa propre histoire, un professionnel de la planification fiscale et successorale saura vous aider à explorer toutes les options disponibles et à choisir la solution qui vous conviendra le mieux. Il vaut la peine d'obtenir des conseils judicieux, surtout pour la succession d'une résidence secondaire.

Pour obtenir davantage de renseignements, veuillez discuter avec votre conseiller financier BMO.



Cette publication de BMO Gestion privée est présentée à titre informatif seulement; elle n'est pas conçue ni ne doit être considérée comme une source de conseils professionnels. Son contenu provient de sources considérées comme fiables au moment de sa publication, mais BMO Gestion privée ne peut en garantir ni l'exactitude ni l'exhaustivité. Pour obtenir des conseils professionnels concernant votre situation personnelle ou financière, adressez-vous à votre représentant de BMO. Les commentaires émis dans cette publication n'ont pas pour but de constituer une analyse définitive des conditions d'application de l'impôt ni des lois sur les fiducies et les successions. Ce sont des commentaires de nature générale, et nous recommandons au lecteur d'obtenir des conseils professionnels sur la situation fiscale qui lui est propre.

BMO Gestion privée est un nom de marque du groupe d'exploitation qui comprend la Banque de Montréal et certaines de ses sociétés affiliées offrent des produits et des services de gestion privée. Les produits et les services ne sont pas tous offerts par toutes les entités juridiques au sein de BMO Gestion privée. Les services bancaires sont offerts par l'entremise de la Banque de Montréal. Les services de gestion de placements, de planification de patrimoine, de planification fiscale et de planification philanthropique sont offerts par BMO Nesbitt Burns Inc. et BMO Gestion privée de placements inc. Si vous êtes déjà un client de BMO Nesbitt Burns Inc., veuillez communiquer avec votre conseiller en placement pour obtenir plus de précisions. Les services de garde de valeurs ainsi que les services successoraux et fiduciaires sont offerts par la Société de fiducie BMO. Les entités juridiques de BMO Gestion privée n'offrent pas de conseils fiscaux. La Société de fiducie BMO et BMO Banque de Montréal sont membres de la Société d'assurance-dépôts du Canada.

Les commentaires qui figurent dans la présente fiche de produit sont de nature générale – il ne s'agit pas de conseils juridiques ou fiscaux ni de conseils en matière d'assurance. Il est préférable d'obtenir les conseils d'un professionnel en ce qui concerne votre situation en particulier. Les prévisions sont fondées sur des hypothèses et sont intrinsèquement subordonnées à des risques, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les faits réels divergent de ceux qui avaient été prévus. Une police d'assurance devrait être accompagnée d'une illustration. Les services et les produits d'assurance sont offerts par l'intermédiaire de BMO Services conseils en assurances et planification successorales inc., une filiale en propriété exclusive de BMO Nesbitt Burns Inc.

^{MD} Marque de commerce déposée de la Banque de Montréal, utilisée sous licence.

Tous droits réservés. La reproduction de ce document sous quelque forme que ce soit ou son utilisation à titre de référence dans toute autre publication est interdite sans l'autorisation écrite expresse de BMO Gestion privée.