

# Que faire d'une résidence secondaire familiale?

Bien des Canadiens ont le bonheur d'être propriétaires d'une résidence secondaire familiale. Comme tout placement immobilier, la valeur de votre résidence secondaire peut considérablement augmenter au cours des années. Il est important de comprendre les conséquences fiscales ainsi que les options qui s'offrent à vous en ce qui concerne la vente ou le transfert de votre résidence secondaire à la génération suivante.

## Vente d'une résidence secondaire

Si vous décidez de vendre votre résidence secondaire, vous devrez payer de l'impôt sur les gains en capital réalisés pour toute augmentation de la valeur de la propriété depuis son acquisition.

Si la résidence secondaire est « normalement habitée » (c'est-à-dire que vous y habitez pendant de courtes périodes au cours de l'année), 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. Puisque vos résidences principale et secondaire peuvent avoir pris beaucoup de valeur depuis que vous les avez acquises, vous devez 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 associés à la vente de celle-ci.

Si vous n'appliquez pas l'exemption pour résidence principale à la résidence secondaire lors de sa vente, vous pourriez être en mesure de réduire l'impôt à payer sur les gains en capital en augmentant le prix de base rajusté (PBR) de la propriété. Il suffit d'ajouter les frais de rénovation 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 peuvent être ajoutées au PBR de la propriété, réduisant ainsi les gains en capital imposables lors de sa disposition.

## Planification successorale

Veillez noter que certains aspects abordés ci-dessous peuvent ne pas s'appliquer au Québec.

Léguer à leurs descendants leur résidence secondaire afin qu'ils puissent en profiter constitue un objectif de planification successorale important pour de nombreuses personnes. Cependant, l'impôt sur le gain en capital à payer lorsque la résidence sera vendue ou lorsque les enfants en hériteront peut être une source de préoccupation. Planifier la succession d'une résidence secondaire familiale peut occasionner bien des maux de tête, car elle revêt 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. Par conséquent, votre désir que la résidence secondaire demeure la propriété de la famille risque d'être difficile à exaucer ou de ne pas concorder avec vos autres objectifs successoraux.

**Consultez votre famille** – Certains parents s'arrachent les cheveux à mettre au point un plan successoral complexe, pour apprendre ultérieurement que leurs enfants ne souhaitent pas être propriétaires de leur résidence secondaire. Si vos enfants n'ont pas d'idée précise sur la question ou s'ils ne sont pas encore financièrement bien établis, votre plan doit être souple.

**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. Au fil des ans, elle peut avoir tellement augmenté que votre succession pourrait ne pas avoir assez d'argent pour payer les frais d'homologation (s'il y a lieu) et l'impôt sur les gains en capital ou pour indemniser les enfants qui n'hériteront pas de la résidence.

Si la résidence secondaire est située en Ontario, en Colombie-Britannique ou en Nouvelle-Écosse, il faudra ajouter à l'impôt sur les gains en capital des frais importants d'homologation applicables à la juste valeur marchande 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 tenance conjointe avec droit de survie.

Si votre résidence secondaire est située aux États-Unis, vous devrez également payer l'impôt américain sur les gains en capital réalisés à la vente de cette propriété. Votre succession pourrait également être assujettie à l'impôt successoral américain sur la juste valeur marchande de la résidence au moment de votre décès. Étant donné la complexité de la fiscalité transfrontalière, il est préférable de consulter un spécialiste en fiscalité transfrontalière avant de vendre ou d'acheter une résidence secondaire aux États-Unis.

**Prévoyez des liquidités** – La plupart des propriétaires appliquent l'exemption pour résidence principale à leur résidence familiale et laissent le soin à leur succession, après leur décès, de payer l'impôt sur les gains en capital associés à une résidence secondaire. Cependant, si votre succession manque de liquidités pour payer l'impôt sur les gains en capital, songez à des façons de 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. Vos enfants pourront utiliser la totalité ou une partie de leur héritage pour cet achat. Le produit de la vente servira à payer l'impôt, et le solde pourra être distribué à vos bénéficiaires.

L'assurance peut aussi être un moyen de financement. À cette fin, vos enfants peuvent souscrire une police d'assurance sur votre vie. Ils sont à la fois les titulaires (payant les primes) et les bénéficiaires du contrat d'assurance (recevant le produit à votre décès). Au décès du dernier parent, le produit de l'assurance vie permettra à la succession de payer l'impôt dû et d'égaliser les sommes versées aux autres bénéficiaires (s'il y a lieu).

**Créez une fiducie pour gérer la présence d'utilisateurs multiples** – Si plusieurs membres de la famille entendent partager la propriété de loisirs ou si des bâtiments ou des parcelles de terre doivent être conservés ensemble, une fiducie en facilitera la gestion et présentera moins de risques qu'une

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. Un fonds d'entretien devrait alors être créé pour payer les charges principales. 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 gestion.

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. Les bénéficiaires peuvent ainsi payer l'impôt sur les gains en capital ultérieurement, c'est-à-dire au moment où ils disposeront de 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 ». Cependant, il faudra payer de l'impôt sur les gains en capital réalisés pour toute augmentation de la valeur de la propriété depuis son acquisition. L'impôt est exigible

sauf si, comme nous l'avons déjà dit, vous choisissez d'appliquer l'exemption pour résidence principale au moment du transfert. Cette règle s'applique également aux transferts à une fiducie, sauf à une fiducie en faveur de soi-même ou au profit du conjoint (qui ne sont possibles que si vous êtes un résident canadien de 65 ans ou plus). 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. Ce type de transfert peut également exposer la propriété aux créanciers de vos enfants ou aux réclamations en vertu du droit de la famille, et des événements imprévus pourraient la rendre vulnérable.

### Demandez conseil à un professionnel

Même si chaque famille vit une situation unique, un professionnel de la fiscalité et de la planification successorale saura vous aider à examiner toutes les possibilités avant de choisir la solution idéale pour répondre à vos besoins. Pour obtenir davantage de renseignements, communiquez avec votre conseiller en placement BMO Nesbitt Burns.



Les renseignements contenus dans ce document ne constituent pas une analyse définitive de l'application des lois fiscales, fiduciaires ou successorales. Ils sont de nature générale et toute personne devrait obtenir un avis professionnel sur sa situation fiscale particulière avant de prendre une décision.

BMO Gestion de patrimoine est le nom commercial d'un groupe de sociétés comprenant la Banque de Montréal et certaines de ses sociétés affiliées, y compris BMO Nesbitt Burns Inc., qui fournissent des produits et des services de gestion de patrimoine. <sup>MD</sup> « BMO (le médaillon contenant le M souligné) » est une marque de commerce déposée de la Banque de Montréal, utilisée sous licence. <sup>MD</sup> « Nesbitt Burns » est une marque de commerce déposée de BMO Nesbitt Burns Inc. BMO Nesbitt Burns Inc. est une filiale en propriété exclusive de la Banque de Montréal. Si vous êtes déjà client de BMO Nesbitt Burns, veuillez communiquer avec votre conseiller en placement pour obtenir des renseignements complémentaires.

**Membre - Fonds canadien de protection des épargnants. Membre de l'Organisme canadien de réglementation du commerce des valeurs mobilières.**