



Gestion
de patrimoine

le Navigateur

PERSPECTIVES SUR LES PLACEMENTS, LES IMPÔTS ET LE STYLE DE VIE DES SERVICES DE BUREAU DE GESTION FAMILIALE RBC

Considérations relatives à la planification de votre propriété de vacances au Canada avant le 25 juin 2024

Veillez communiquer avec nous pour en savoir plus sur les sujets présentés dans cet article.

De nombreux Canadiens qui possèdent des propriétés de vacances ont un lien profond avec ces résidences secondaires, car elles sont souvent des lieux de loisirs appréciés et une source de bons souvenirs et d'expériences avec la famille et les amis. Que vous envisagiez de vendre votre propriété ou de la transmettre aux générations futures, la décision peut susciter de vives émotions.

Compte tenu de l'augmentation de la valeur de nombreuses propriétés de vacances au Canada et de la proposition du budget fédéral de 2024 d'augmenter le taux d'inclusion de 50 % à 66,67 % pour les gains en capital réalisés qui sont supérieurs à 250 000 \$ pour les particuliers, il est important d'examiner vos options et les possibilités de planification potentielles. Ce changement proposé s'appliquera aux gains en capital réalisés à partir du 25 juin 2024. Tout gain en capital réalisé par un particulier avant le 25 juin sera soumis à un taux d'inclusion de 50 %. Si vous possédez une propriété de vacances au Canada, telle qu'un chalet, et que le gain en capital accumulé est important, vous pouvez vous demander s'il serait judicieux de vendre ou de transférer cette propriété avant le 25 juin afin de bénéficier du taux d'inclusion moins élevé. Cet article aborde certains aspects fiscaux et autres à prendre en considération avant de prendre une décision.

Pour les besoins de cet article, nous supposons que le gain en capital résultant de la disposition de votre propriété de vacances n'est pas exclu de l'exemption pour résidence principale.

Devriez-vous vendre ou transférer votre propriété de vacances maintenant ?

Si vous prévoyez de vendre votre propriété de vacances ou de la transférer à vos bénéficiaires à court ou à moyen terme, vous pouvez envisager d'accélérer le calendrier de cette transaction et de réaliser cette vente ou ce transfert avant le 25 juin 2024. La disposition de votre propriété de vacances avant le 25 juin peut vous permettre de réaliser des économies d'impôt.

Pour illustrer ce point, prenons l'exemple d'un particulier qui transfère sa propriété de vacances à ses bénéficiaires prévus avant le 25 juin au taux d'inclusion de 50 %, par rapport au transfert de sa propriété le 25 juin ou après, lorsque le taux d'inclusion est porté à 66,67 % pour les gains en capital supérieurs à 250 000 \$.

Supposons que :

- La juste valeur marchande (JVM) de la propriété de vacances est de 1 300 000 \$.
- Le prix de base rajusté (PBR) de la propriété de vacances est de 300 000 \$.
- Le taux marginal d'imposition du particulier est de 50 %.

	Avant le 25 juin	À partir du 25 juin
Gain en capital réalisé	1 000 000 \$	1 000 000 \$
Taux d'inclusion des gains en capital	50 %	50 % sur les premiers 250 000 \$ 66,67 % au-dessus de 250 000 \$
Gain en capital imposable	500 000 \$	625 025 \$
Impôts à payer	250 000 \$	312 512,50 \$
Augmentation des impôts en cas de transfert à partir du 25 juin		62 512,50 \$

Si le particulier transfère ses biens à son bénéficiaire avant le 25 juin, il économisera 62 512,50 \$ d'impôts.

Options de planification

Transférer votre propriété de vacances au bénéficiaire prévu

Le don de votre propriété de vacances à un bénéficiaire autre que votre époux ou conjoint de fait entraînera la disposition de la propriété à la JVM. Si le PBR de votre

Si vos bénéficiaires ne disposent pas de fonds suffisants pour vous payer votre propriété de vacances, vous pouvez reprendre un billet ou une hypothèque pour le solde dû. Cela vous permettrait de demander une provision relative aux gains en capital et d'étaler la réalisation de ces gains en capital sur une période pouvant aller jusqu'à cinq ans.

propriété est inférieur à sa JVM au moment du transfert, vous réaliserez un gain en capital imposable au cours de l'année du transfert.

Si vous décidez de vendre la propriété à votre bénéficiaire, vous réaliserez également un gain en capital basé sur la différence entre le PBR et la JVM de la propriété ou le produit de la vente, selon le montant le plus élevé. Il est important de fixer un prix de vente au moins égal à la JVM de votre propriété de vacances, et non un prix réduit ou nominal. L'Agence du revenu du Canada (ARC) considérera que la propriété a été vendue à la JVM, de sorte qu'une réduction du prix ne réduira pas l'impôt sur les gains en capital pour vous. De plus, lorsque votre bénéficiaire vendra ou transmettra le chalet, il devra déclarer le prix d'achat réduit comme prix de base, ce qui pourrait entraîner une double imposition.

Si vos bénéficiaires ne disposent pas de fonds suffisants pour vous payer votre propriété de vacances, vous pouvez reprendre un billet ou une hypothèque pour le solde dû. Cela vous permettrait de demander une provision relative aux gains en capital et d'étaler la réalisation de ces gains en capital sur une période pouvant aller jusqu'à cinq ans. Jusqu'à la publication d'un projet de loi détaillé, on ne sait pas comment les gains en capital constatés avant le 25 juin seront traités lorsque la provision relative aux gains en capital est demandée, et si la provision future apportée au revenu chaque année sera soumise au taux d'inclusion de 50 % ou de 66,67 % si le gain en capital de cette année-là dépasse 250 000 \$. Si vous structurez la vente de cette manière, vous pouvez envisager de renoncer à la note ou à l'hypothèque dans votre testament afin que vos bénéficiaires reçoivent le bien libre de toute dette.

Transférer votre propriété de vacances à une fiducie

Une autre option possible consisterait à transférer votre propriété de vacances à une fiducie au profit de vos bénéficiaires prévus. Cette solution peut être souhaitable si vous souhaitez conserver un certain contrôle sur la propriété de vacances. En général, lorsque vous transférez une propriété de vacances à une fiducie de votre vivant, il y a vente présumée de la propriété à la JVM, ce qui déclenche les gains en capital non réalisés.

Vous devez tenir compte des coûts de constitution et d'administration de la fiducie, ainsi que des exigences accrues en matière de déclaration de revenus qui s'appliquent désormais aux fiducies. Il convient également de réfléchir à la manière dont la fiducie sera financée pour payer les dépenses courantes et l'entretien du bien.

La plupart des fiducies sont soumises à une règle de disposition réputée de 21 ans. Au 21^e anniversaire de la fiducie, et tous les 21 ans par la suite, il y a une disposition réputée des biens de la fiducie qui pourrait donner lieu à des gains en capital si la propriété de vacances a pris de la valeur. Ces gains en capital peuvent être imposables dans la fiducie et pourraient être soumis au taux d'inclusion proposé de 66,67 % pour les gains en capital réalisés par les fiducies à compter du 25 juin. Lors de la création de cette fiducie, réfléchissez à la manière dont vous souhaitez disposer du bien avant le 21^e anniversaire de la fiducie. Si la fiducie est correctement structurée, le fiduciaire peut être en mesure de transférer le bien en report d'impôt à un bénéficiaire résidant au Canada.

Si la propriété de vacances est vendue alors qu'elle est détenue par la fiducie, le gain en capital futur pourrait également être soumis au taux d'inclusion des gains en capital de 66,67 % proposé pour les fiducies. Par conséquent, vous souhaitez peut-être donner à votre fiduciaire la possibilité d'attribuer les gains en capital à un bénéficiaire afin qu'il puisse bénéficier du taux d'inclusion de 50 % sur la première tranche de 250 000 \$ de gains en capital.

Transférer votre propriété de vacances à votre conjoint

Si vous possédez votre propriété de vacances en nom propre, vous pouvez envisager de la transférer à votre époux ou conjoint de fait. Le traitement fiscal par défaut est que la propriété est transférée à votre PBR. Toutefois, il est possible de choisir de ne pas effectuer ce transfert et de transférer la propriété à la JVM à votre conjoint, ce qui déclenche le gain en capital non réalisé. La date limite pour faire ce choix (il n'y a pas de formulaire prescrit) est la date limite de la déclaration de revenus, généralement le 30 avril 2025. Notez que les gains en capital réalisés lors d'une vente future de ce bien vous seraient attribués et seraient imposés entre vos mains, à moins que votre conjoint n'utilise ses propres fonds pour payer le bien.

Financement de la dette fiscale

Pour chacune de ces options de planification, vous devez déterminer comment vous allez financer l'impôt à payer, et si des droits de mutation ou d'autres frais seront dus à la suite du don ou de la vente.

Si la propriété de vacances est vendue alors qu'elle est détenue par la fiducie, le gain en capital futur pourrait également être soumis au taux d'inclusion des gains en capital de 66,67 % proposé pour les fiducies. Par conséquent, vous souhaitez peut-être donner à votre fiduciaire la possibilité d'attribuer les gains en capital à un bénéficiaire afin qu'il puisse bénéficier du taux d'inclusion de 50 % sur la première tranche de 250 000 \$ de gains en capital.

Le paiement de l'impôt à partir de vos propres fonds peut avoir un effet domino si les actifs doivent être liquidés, ce qui entraînerait des impôts supplémentaires. Une autre solution consiste à demander à vos bénéficiaires (à qui vous avez vendu ou donné le bien) de payer l'impôt.

Impôt minimum de remplacement (IMR)

En plus de l'impôt sur le revenu normal, vous devriez peut-être vous demander si la réalisation de gains en capital lors de la disposition de votre propriété de vacances peut donner lieu à l'IMR. Pour plus d'informations sur l'IMR, demandez à votre conseiller RBC un article sur ce sujet.

Autres considérations

Si vous décidez de transférer votre propriété de vacances de votre vivant, que ce soit par don ou par vente, il est important de garder à l'esprit que vous renoncez au contrôle de la propriété, ainsi qu'à la sécurité que procure le fait d'en être propriétaire. En outre, vous exposez éventuellement le bien aux créanciers de vos bénéficiaires, y compris aux créanciers matrimoniaux. Si votre bénéficiaire est actuellement marié ou en union de fait, ou s'il s'engagera dans l'une de ces relations à l'avenir, la propriété de vacances peut faire partie de son patrimoine familial et être soumise au partage en cas de rupture de l'union. Pour protéger cette propriété d'un éventuel partage en cas de rupture de la relation, votre bénéficiaire peut souhaiter signer un contrat familial concernant le traitement de cette propriété en cas de rupture de la relation.

Si vous transférez la propriété de vacances à plusieurs personnes, n'oubliez pas que certains problèmes peuvent compromettre le partage à long terme de la propriété (par exemple, des litiges concernant l'utilisation de la propriété et la responsabilité des dépenses liées à son entretien). Vous pouvez encourager les nouveaux propriétaires à conclure un accord de copropriété. Ce contrat peut comprendre des dispositions relatives à l'utilisation du bien et à la gestion des dépenses et des améliorations apportées au bien. Il peut prévoir un processus décisionnel pour le

transfert ou la vente du bien au décès d'un propriétaire, en cas d'incapacité ou de rupture de la relation, et il peut préciser les personnes à qui le bien peut être transféré, tant du vivant du propriétaire qu'à son décès.

Continuer à détenir votre propriété de vacances

Si vous avez l'intention de conserver votre propriété de vacances à long terme, vous devez examiner l'impact que la modification proposée du taux d'inclusion aura sur vous lorsque vous disposerez de votre propriété ou serez réputé en avoir disposé.

Si vous envisagez de conserver le bien jusqu'à votre décès, vous devez vous demander si votre succession disposera de suffisamment de liquidités pour payer l'impôt. L'assurance-vie peut être la méthode la moins coûteuse pour compenser l'impôt à payer à ce moment-là.

Conclusion

Si vous possédez une propriété de vacances canadienne avec un gain en capital non réalisé substantiel, il est important que vous discutiez avec un conseiller fiscal et juridique qualifié pour savoir si vous devez prendre des mesures pour réaliser ce gain avant le 25 juin. Pour une discussion plus approfondie de l'impact des changements proposés au taux d'inclusion des gains en capital pour les particuliers, les sociétés, les successions et les fiducies, veuillez vous référer à l'article intitulé « Budget fédéral de 2024 – Planification de l'augmentation proposée au taux d'inclusion des gains en capital. »

Cet article pourrait décrire des stratégies, mais elles ne sont pas forcément toutes adaptées à votre situation financière particulière. Les renseignements contenus dans cet article n'ont pas pour but de donner des conseils fiscaux, juridiques ou en assurance. Afin de vous assurer que votre situation particulière sera bien prise en compte et que toute initiative sera fondée sur les renseignements les plus récents qui soient, vous devriez obtenir des conseils professionnels d'un conseiller qualifié fiscal et/ou juridique et/ou en assurance avant d'agir sur la foi des renseignements fournis dans cet article.



Gestion
de patrimoine

Ce document a été préparé pour les sociétés membres de RBC Gestion de patrimoine, RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (RBC DVM)*, RBC Phillips, Hager & North Services-conseils en placements inc. (RBC PH&N SCP), Services financiers RBC Gestion de patrimoine inc. (SF RBC GP), la Société Trust Royal du Canada et la Compagnie Trust Royal (collectivement, les « sociétés ») ainsi que leurs sociétés affiliées, RBC Placements en Direct Inc. (RBCPD)* et Fonds d'investissement Royal Inc. (FIRI). *Membre – Fonds canadien de protection des investisseurs. Chacune des sociétés, FIRI, SF RBC GP, RBCPD et la Banque Royale du Canada sont des entités juridiques distinctes et affiliées. Par « conseiller RBC », on entend les banquiers privés employés par la Banque Royale du Canada, les représentants inscrits de FIRI, les représentants-conseils employés par RBC PH&N SCP, les premiers conseillers en services fiduciaires et les chargés de comptes employés par la Compagnie Trust Royal ou la Société Trust Royal du Canada ou les conseillers en placement employés par RBC DVM. Au Québec, les services de planification financière sont fournis par FIRI ou par SF RBC GP, qui sont inscrits au Québec en tant que cabinets de services financiers. Ailleurs au Canada, les services de planification financière sont offerts par l'entremise de FIRI ou de RBC DVM. Les services successoraux et fiduciaires sont fournis par la Société Trust Royal du Canada et la Compagnie Trust Royal. Si un produit ou un service particulier n'est pas offert par l'une des sociétés, par RBCPD ou par FIRI, les clients peuvent demander qu'un autre partenaire RBC leur soit recommandé. Les produits d'assurance sont offerts par l'intermédiaire de SF RBC GP, filiale de RBC DVM. Lorsqu'ils offrent ou vendent des produits d'assurance vie dans toutes les provinces sauf le Québec, les conseillers en placement agissent à titre de représentants en assurance de SF RBC GP. Au Québec, les conseillers en placement agissent à titre de conseillers en sécurité financière de SF RBC GP. Les stratégies, les conseils et les données techniques contenus dans cette publication sont fournis à nos clients à titre indicatif. Ils sont fondés sur des données jugées exactes et complètes, mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude ni l'intégralité. Le présent document ne donne pas de conseils fiscaux ou juridiques, et ne doit pas être interprété comme tel. Les lecteurs sont invités à consulter un conseiller juridique ou fiscal qualifié ou un autre conseiller professionnel lorsqu'ils prévoient mettre en oeuvre une stratégie. Ainsi, leur situation particulière sera prise en considération comme il se doit et les décisions prises seront fondées sur la plus récente information qui soit. Les taux d'intérêt, l'évolution du marché, le régime fiscal et divers autres facteurs touchant les placements sont susceptibles de changer. Ces renseignements ne constituent pas des conseils de placement ; ils ne doivent servir qu'à des fins de discussion avec votre conseiller RBC. Les sociétés, FIRI, SF RBC GP, RBCPD, la Banque Royale du Canada, leurs sociétés affiliées et toute autre personne n'acceptent aucune responsabilité pour toute perte directe ou indirecte découlant de toute utilisation de ce rapport ou des données qui y sont contenues. Il est possible, dans certaines succursales, qu'une ou plusieurs des sociétés exercent des activités dans des locaux qu'elles partagent avec d'autres sociétés membres de Banque Royale du Canada. Lorsque c'est le cas, il est à noter que chacune des sociétés est une entreprise distincte et que les renseignements personnels et confidentiels des comptes des clients peuvent être communiqués à d'autres filiales de RBC seulement si celles-ci doivent leur fournir des services, dans le respect des lois et avec leur consentement. En vertu du Code de déontologie de RBC, des Principes de protection des renseignements personnels à RBC et de la Politique des conflits d'intérêts RBC, les renseignements confidentiels ne peuvent pas être communiqués entre sociétés affiliées de RBC sans raison valable. ©/™ Marque(s) de commerce de Banque Royale du Canada, utilisée sous licence. © Banque Royale du Canada 2024. Tous droits réservés.