



**repenser.**

## Léguer une résidence secondaire sans facture fiscale

Différents noms désignent une résidence secondaire au Canada : chalet, bungalow, maison de campagne, etc. Ces maisons ou maisonnettes en bois sont plus qu'un simple actif pour leurs propriétaires; elles sont aussi remplies de souvenirs. Les Clients souhaitent donc que ces résidences restent dans la famille. Le récent boom immobilier au Canada a entraîné une hausse de la valeur de ce patrimoine intergénérationnel. Toutefois, la famille doit payer une facture fiscale encore plus salée pour conserver la propriété.

### Impôt sur les gains en capital – Résidence secondaire

Une résidence principale est à l'abri de l'impôt sur les gains en capital, contrairement aux résidences secondaires. Advenant le décès du propriétaire d'une résidence secondaire, le transfert de celle-ci à une personne autre que son conjoint sera considéré comme une vente par les autorités fiscales. Le profit – soit la différence entre le prix de vente et le prix d'achat – sera traité comme un gain en capital. La moitié de ce gain est imposable.



#### Hausse de la valeur des propriétés canadiennes

La valeur des résidences canadiennes a stagné entre 1850 et 1950, mais a augmenté de façon exponentielle par la suite. Selon L'Association canadienne de l'immeuble, une croissance annuelle moyenne de 7,5 % a été enregistrée depuis 2005<sup>1</sup>. Une hausse des taux d'intérêt ou du taux d'inclusion des gains en capital pourrait peser sur les rendements immobiliers, et freiner la hausse des prix. Il serait judicieux d'anticiper l'impôt à payer en examinant divers scénarios (valeur des propriétés, taux d'intérêt, taux d'inclusion des gains en capital).

<sup>1</sup> L'Association canadienne de l'immeuble (ACI), Indice des prix des propriétés, valeurs globales, <https://www.crea.ca/fr/housing-market-stats/mls-home-price-index/hpi-tool/>



## Planification fiscale : étude de cas

Gary et Barb ont 70 ans. Ils ont acheté leur résidence secondaire il y a 25 ans au prix de 100 000 \$. La valeur marchande actuelle de leur résidence est de 1,26 million de dollars. Celle-ci devrait continuer d'augmenter de 5 % par année. Ils souhaitent la léguer à leurs enfants, mais sont préoccupés par la facture fiscale grandissante. Le tableau suivant présente l'impôt à payer (projections)<sup>2</sup>.

Année	Âge	Valeur de la propriété	Impôt sur les gains en capital
1	71	1 260 000 \$	290 000 \$
5	75	1 531 538 \$	357 884 \$
10	80	1 954 674 \$	463 668 \$
15	85	2 494 714 \$	598 678 \$
20	90	3 183 957 \$	770 989 \$
25	95	4 063 626 \$	990 905 \$
30	100	5 186 331 \$	1 271 583 \$

<sup>2</sup> Selon un taux d'imposition marginal de 50 %, un taux d'inclusion des gains en capital de 50 % et une espérance de vie combinée de 20 ans.

L'impôt à payer sur leur résidence secondaire d'une valeur de 1,26 million de dollars est de 290 000 \$. Dans 20 ans, il s'élèvera à 770 989 \$.

Les valeurs pourraient donc être modifiées si :

- le taux d'appréciation passe à 7,5 % (moyenne historique des 50 dernières années);
- le taux d'inclusion des gains en capital passe à 75 %.

En raison de ces augmentations, l'impôt à payer pourrait s'élever à 1,88 million de dollars à la 20<sup>e</sup> année, soit plus du double de la projection initiale.



### Planification en vue d'une hausse potentielle du taux d'inclusion des gains en capital

À la suite de l'élection d'un gouvernement libéral minoritaire en 2019, des partenariats entre certains partis ont été établis. Le taux d'inclusion des gains en capital pourrait figurer à l'ordre du jour du gouvernement libéral. Le Nouveau Parti démocratique (NPD) souhaite faire passer ce taux de 50 % à 75 %<sup>3</sup>. Si le gouvernement libéral approuve ces mesures, cette hausse pourrait figurer dans un futur budget fédéral.

<sup>3</sup> The Navigator, *Planning for a possible increase to the capital gains inclusion rate*, <https://ca.rbcwealthmanagement.com/documents/320080/320096/Planning+for+a+possible+increase+to+the+capital+gains+inclusion+rate.pdf/26c81538-b189-4536-9f70-e77573e87702>



## Les options

### Option 1

### Vendre la propriété immédiatement

- **Vendre la propriété à l'extérieur de la famille.** Les membres de la famille ne pourront plus profiter de cette résidence ni des hausses futures de sa valeur.
- **Vendre la propriété aux enfants.** La propriété restera donc dans la famille. Ils pourront reporter l'impôt associé aux futures hausses de la valeur de la propriété jusqu'au prochain transfert intergénérationnel. La propriété sera réputée être vendue à une valeur estimative raisonnable selon les autorités fiscales, même si le prix de vente établi par Gary et Barb est de 0 \$. Un prêt hypothécaire peut être contracté pour payer l'impôt sur les gains en capital (si les liquidités sont suffisantes).

### Option 2

### Transférer la propriété aux enfants à leur décès

#### a) La facture fiscale sera transférée aux enfants.

- **Les enfants peuvent vendre la propriété à un tiers.** Le produit de la vente permettra de payer l'impôt, mais ils devront toutefois mobiliser du temps et des efforts tout en faisant leur deuil. De plus, cette option ne correspond pas au désir des parents de garder la propriété dans la famille.
- **Les enfants peuvent emprunter de l'argent pour conserver la propriété.** Des facteurs imprévisibles pourraient avoir un impact négatif au moment du transfert (taux d'intérêt, situation financière, etc.).

#### b) Une planification est nécessaire pour éviter de transmettre une facture fiscale aux enfants.

- **Ils peuvent ouvrir un compte d'épargne.** La valeur du placement pourrait ne pas augmenter au même rythme que celle de la propriété. Une structure d'imposition punitive peut également réduire davantage les rendements nets. Accumuler suffisamment d'argent pour payer l'impôt pourrait prendre de nombreuses années.
- **Ils peuvent souscrire une assurance-vie permanente.** Celle-ci répondra à leur besoin en assurance et permettra au capital-décès de fructifier à l'abri de l'impôt. La valeur de rachat du contrat est une source de liquidités. Les trois produits d'assurance-vie permanente offerts par la Sun Life (Vie universelle Sun Life, Assurance-vie permanente Sun Life et Assurance vie entière avec participation Sun Life) permettent de répondre aux besoins uniques des Clients tout en offrant un capital-décès à l'abri de l'impôt, des créanciers et des frais d'homologation.

Demandez à un représentant de la Sun Life de vous montrer le **calculateur Résidence secondaire**. Cet outil Excel vous aidera à estimer la facture fiscale liée à une résidence secondaire (y compris l'impôt et le prêt hypothécaire). Il pourrait aussi vous aider à déterminer les besoins en assurance.