

# Planification liée à la résidence secondaire

De nombreuses familles considèrent qu'il est beaucoup plus important de préserver la résidence secondaire familiale que tout autre bien de la famille. Les personnes qui souhaitent léguer leur chalet à leurs enfants doivent prévoir les conséquences fiscales et les différends familiaux qui pourraient survenir à leur décès. Les concepts abordés dans le présent article s'appliquent à tout type de résidence de vacances, notamment un chalet de ski ou un appartement en copropriété.



**Christine Van  
Cauwenberghe,**  
B. Comm (spéc.),  
LL.B., TEP, CFP, CR  
Vice-présidente,  
Planification fiscale  
et successorale

## Impôt à payer au décès

Le premier obstacle à lever lorsque vous léguerez une résidence secondaire à vos enfants est de vous assurer que votre succession aura assez de fonds pour payer l'impôt qui pourrait être exigible à votre décès. On oublie souvent que l'augmentation de la valeur d'une résidence secondaire depuis son achat peut entraîner une dette fiscale pour la succession. Il en est ainsi parce qu'il y a « disposition présumée » de tous les biens d'une personne au moment de son décès, à moins que les biens n'aient été transférés à son époux ou à son conjoint de fait. Une disposition présumée signifie que tous vos biens sont réputés être cédés à leur juste valeur marchande. C'est donc dire qu'au décès du dernier conjoint, il faudra régler toute facture fiscale avant de pouvoir transférer les biens à la génération suivante. En l'absence de planification successorale, une partie des biens de la succession (y compris la résidence secondaire) pourraient devoir être vendus pour acquitter l'impôt.

## Exemption pour résidence principale

Une façon de réduire l'impôt exigible consiste à désigner votre résidence secondaire comme résidence principale à des fins d'impôt, ce qui vous permet d'exonérer une partie ou la totalité des gains en capital lors de la disposition de la résidence secondaire. Une famille ne peut toutefois désigner qu'une seule résidence comme résidence principale une année donnée. Si vous avez été propriétaire de plus d'un bien immobilier à usage personnel au cours d'une même période, cela peut rendre assez complexe le calcul de l'exemption pour résidence principale. Par exemple, si vous êtes propriétaire du chalet familial depuis 20 ans, mais que durant cette période vous avez vendu et acheté plusieurs « maisons en ville » et vous êtes prévalu de l'exonération des gains à la vente de ces résidences urbaines, vous ne pourrez pas mettre à l'abri de l'impôt tout le gain en capital réalisé sur le chalet.

Vous n'êtes pas tenu de désigner une résidence comme votre résidence principale tant que vous ne la vendez pas ou que vous n'êtes pas réputé l'avoir vendue (comme ce serait le cas l'année de votre décès). Le moment venu, vous (ou votre liquidateur) devriez discuter avec votre conseiller financier

et votre fiscaliste afin de déterminer la façon la plus avantageuse pour vous d'utiliser l'exemption pour résidence principale. Si vous souhaitez obtenir plus d'information à ce sujet, demandez une copie de l'article *Réclamer l'exemption pour résidence principale* à votre conseiller IG.

## Préserver le prix de base rajusté

Une autre manière de réduire le gain en capital imposable est de s'assurer que tous les montants qui augmentent le prix de base rajusté ou « PBR » de la résidence secondaire ont été pris en compte. Cela est important, parce qu'on calcule les gains en capital en soustrayant le PBR du bien de sa juste valeur marchande. Ainsi, plus le PBR du bien est élevé, plus le gain à constater est bas. Le PBR de la résidence secondaire ne se limite pas au prix d'achat initial que vous avez payé. De nombreuses personnes dépensent des milliers de dollars en frais d'amélioration capitalisés de leur résidence secondaire au fil des années, ce qui augmente le PBR. Toutefois, seules les dépenses augmentent le PBR, et non le temps et les efforts consacrés aux améliorations. Vous devez conserver les reçus relatifs aux améliorations qui ont été apportées pour pouvoir justifier ces coûts dans l'éventualité où vous (ou votre succession) feriez l'objet d'une vérification par l'Agence du revenu du Canada ou par Revenu Québec.

Plusieurs propriétaires de résidence secondaire ont fait évaluer leur résidence afin d'utiliser l'exonération cumulative pour gains en capital de 100 000 \$ qui a été éliminée en 1992 relativement aux biens immobiliers. Pour réclamer l'exemption, vous deviez choisir cette option dans votre déclaration de revenus avant la date limite de 1994, ou tout autre délai alors accordé (toutes les prorogations de délai consenties ont maintenant expiré). Si vous avez fait un tel choix, assurez-vous de conserver les copies des documents pertinents et de la déclaration de revenus dans laquelle vous avez fait ce choix, afin que le gain en capital que déclarera votre succession soit exact.

## Planifier au moyen de l'assurance

Si vous savez que votre succession devra payer un impôt sur les gains en capital élevé à votre décès, et que vous n'avez aucun autre moyen de le réduire, vous devrez trouver une façon de réunir cette somme, sinon la résidence secondaire pourrait devoir être vendue. Si votre succession dispose d'avoirs liquides suffisants, cela pourrait ne poser aucun problème. Mais il est parfois difficile de garantir qu'il restera suffisamment d'argent dans la succession, en particulier si vous devez engager des coûts importants pour des soins de longue durée. L'assurance vie est habituellement la solution utilisée pour s'assurer qu'il y aura assez d'argent pour payer l'impôt exigible. Si vous n'avez pas les moyens de payer les primes, vos enfants pourraient le faire pour vous si cela peut empêcher une vente en catastrophe de votre résidence secondaire à votre décès. Quoi qu'il en soit, ne tardez pas à avoir une discussion avec eux sur cette question, car si vous attendez trop longtemps, vous pourriez ne plus avoir l'option de l'assurance vie (en raison de votre âge avancé ou d'une mauvaise santé).

## Faire un don de votre vivant

Certains propriétaires de résidence secondaire tentent de se soustraire à l'impôt en transférant la propriété à leurs enfants de leur vivant. Ils supposent que s'ils la leur transfèrent maintenant, il n'y aura aucun impôt à payer. Ce n'est malheureusement pas le cas, puisque l'Agence du revenu du Canada et Revenu Québec présumeront que le bien a été vendu à sa juste valeur marchande au moment de son transfert aux enfants, ce qui pourrait entraîner un gain en capital immédiat. Si vous ne transférez pas la totalité de la propriété de la résidence secondaire, mais ajoutez plutôt un ou plusieurs copropriétaires, il y aura alors disposition d'un montant proportionnel de la valeur de la

Si vous voulez transférer votre résidence secondaire à vos enfants de votre vivant, les meilleures options consistent à leur en faire don ou à leur vendre à la juste valeur marchande.

propriété (p. ex. si un seul parent est actuellement propriétaire et qu'il ajoute deux enfants comme copropriétaires, les deux tiers du gain sont réalisés immédiatement, alors que le tiers restant sera réalisé au décès du parent, même si, dans certains cas, on peut faire valoir que le nouveau propriétaire est un simple « fiduciaire » qui n'a pas d'intérêt réel dans la propriété).

Toutefois, l'assurance vie ne sera alors plus une option pour payer l'impôt exigible et le report d'impôt au nom du parent sera perdu.

Des problèmes pourraient aussi survenir si vous vendez la propriété à vos enfants à un montant inférieur à sa juste valeur marchande. Par exemple, si vous avez payé 50 000 \$ pour l'achat de la résidence secondaire et que vous la revendez à vos enfants au même montant à un moment où la juste valeur marchande se situe à 100 000 \$, vous serez réputé recevoir 100 000 \$ et devrez payer de l'impôt sur le gain en capital. Qui plus est, vos enfants seront réputés avoir un prix de base rajusté de seulement 50 000 \$, ce qui entraînera une double imposition lorsqu'ils vendront la résidence secondaire.

Si vous voulez transférer votre résidence secondaire à vos enfants de votre vivant, les meilleures options consistent à leur en faire don ou à leur vendre à la juste valeur marchande. Si vous optez pour le don, vous serez réputé avoir reçu la juste valeur marchande de la résidence secondaire, ce qui peut entraîner un gain en capital imposable. Par contre, vos enfants seront réputés avoir payé la juste valeur marchande et éviteront ainsi la double imposition quand ils la vendront. Le seul avantage d'en transférer la propriété de votre vivant, en tout ou en partie, tient au fait que le montant du gain imposable au nom du parent est plafonné au moment du don ou de la vente. Si vous optez pour la vente à la juste valeur marchande, demandez à votre conseiller juridique s'il serait avantageux de structurer l'acte de vente de manière que 20 pour cent seulement du prix d'achat soit payable chaque année, ce qui permettrait d'échelonner le gain en capital sur cinq ans, plutôt que d'avoir 100 pour cent du gain en capital imposable l'année de la vente. Par ailleurs, si vous ne recevez pas immédiatement le produit entier de la vente, vous pourriez prendre une garantie sur la résidence secondaire au cas où les paiements futurs ne seraient pas acquittés comme promis. Si vous n'avez pas l'intention de recouvrer les paiements auprès de vos enfants, vous pourriez faire grâce de la dette dans votre testament, mais l'inclure aux fins de répartition de la succession, afin que vos autres enfants reçoivent des biens d'une valeur équivalente.

Le transfert d'une résidence secondaire à un enfant pose un autre problème, celui de la perte de contrôle de ce bien. Cela peut avoir des conséquences graves si votre enfant vit une rupture de mariage ou connaît des difficultés avec des créanciers. Pensez-y deux fois avant de céder le contrôle d'un bien important comme une résidence secondaire.

## Questions de succession

Vous devez aussi prendre en compte des questions non fiscales. Savez-vous seulement lequel de vos enfants, le cas échéant, souhaite obtenir la résidence secondaire? Vos enfants souhaitent peut-être y venir aussi longtemps que vous y serez, mais s'ils habitent dans une autre province ou ne veulent pas en assurer eux-mêmes l'entretien, vous pourriez être surpris d'apprendre qu'ils ne veulent pas la conserver quand vous ne serez plus là. Discuter de cette question avec vos enfants pourrait éviter bien des problèmes après votre décès.

## Répartir la succession en parts égales à l'aide de l'assurance

Si un ou deux de vos enfants souhaitent obtenir la résidence secondaire mais que les autres n'en veulent pas, vous devrez alors déterminer comment répartir la succession en parts égales. Si la résidence secondaire constituera une partie importante de votre succession, une police d'assurance pourrait servir à combler l'écart pour les autres enfants. Encore une fois, si vous ne voulez pas payer les primes d'assurance, n'écartez pas la possibilité que vos enfants puissent être disposés à le faire, à condition, bien sûr, que la police d'assurance représente la solution pour conserver la résidence secondaire.

## Planification en cas de propriétaires multiples

Si plusieurs enfants souhaitent hériter de la résidence secondaire, vous devez alors envisager la préparation d'une convention de copropriété. Ce document écrit doit préciser l'utilisation future de la résidence secondaire, qui en paiera les coûts et qui en assurera l'entretien. Vous pourriez faire signer par vos enfants une convention de copropriété comme condition pour hériter d'une part de la résidence secondaire. Ainsi, la convention sera en place longtemps avant tout désaccord éventuel. Une fois qu'une dispute éclate entre les parties, il devient pratiquement impossible de négocier une telle convention.

La convention de copropriété doit aussi préciser les modalités de rachat des parts des propriétaires en cas de différend et ce qu'il advient au décès de l'un des frères ou des sœurs. La résidence secondaire sera-t-elle léguée aux petits-enfants? Ou aux enfants survivants seulement? Peut-elle être léguée à un gendre ou une bru? Il est préférable de ne pas trop attendre pour régler ces questions.

Il est important de planifier la façon dont la propriété de la résidence secondaire sera transférée à la prochaine génération longtemps avant que la situation se présente. Nous pouvons vous aider à en apprendre davantage sur les questions concernant la planification liée à la résidence secondaire et la façon de se prémunir contre les différends familiaux ou une facture fiscale imprévue.

### À PROPOS DE L'AUTEUR



**Christine Van Cauwenberghe,**  
B. Comm (spéc.),  
LL.B., TEP, CFP, CR  
Vice-présidente,  
Planification fiscale  
et successorale

Christine est vice-présidente, Planification fiscale et successorale, à IG Gestion de patrimoine. Elle offre aux clients à valeur élevée des conseils sur une variété de questions complexes portant sur la planification fiscale et successorale. Elle fait partie de la Fondation canadienne de fiscalité, détient le titre professionnel de CFP et celui de Conseiller en Retraite, est spécialiste en fiducies et en successions (Trust & Estate Practitioner) et, à ce titre, est membre de la Society of Trust and Estate Practitioners (STEP). Elle a aussi reçu le prestigieux Founder Award de la STEP. Christine est l'auteur du livre *Wealth Planning Strategies for Canadians*, publié chaque année par Thomson Carswell et actuellement à sa 14<sup>e</sup> édition. Christine donne des conférences devant de nombreuses associations professionnelles et représente souvent IG Gestion privée de patrimoine comme porte-parole auprès des médias.



[groupeinvestors.com](http://groupeinvestors.com) / [f](#) / [t](#) / [v](#) / [in](#)

L'objectif de la présente publication est de fournir des renseignements de nature générale seulement, et son but n'est pas de fournir des conseils fiscaux, juridiques ou de placement personnalisés, ni d'inciter le lecteur à acheter des titres de placement. Pour de plus amples renseignements sur ce sujet ou sur toute autre question financière, veuillez communiquer avec un conseiller IG. Les marques de commerce, y compris IG Gestion de patrimoine et IG Gestion privée de patrimoine, sont la propriété de la Société financière IGM Inc. et sont utilisées sous licence par ses filiales. Produits et services d'assurance distribués par Services d'Assurance I.G. Inc. Permis d'assurance parrainé par La Great-West, compagnie d'assurance-vie.

© Groupe Investors Inc. 2020 EST1312HNW\_F (03/2020)