



Transmission de la propriété de vacances familiale : une feuille de route pleine de méandres

Peter et Marnie ont récemment pris leur retraite. Ils sont heureux de la commencer et prévoient d'en profiter pour cocher certains des éléments de leur liste de choses à faire, notamment passer beaucoup plus de temps sur le terrain de golf et voyager beaucoup. Avec ce nouveau mode de vie, ils ont commencé à discuter de l'avenir du chalet familial. Bien que Peter et Marnie souhaitent tous deux passer un peu de temps au chalet; ils prévoient que ce sera beaucoup moins que par le passé.

Peter et sa première femme avaient acheté le chalet lorsque leurs enfants étaient très jeunes. Les garçons, Bryce et Murray, sont maintenant adultes et ont leur propre famille. Les deux garçons vivent à deux ou trois heures de route du chalet et ils y vont souvent avec leur propre famille. La fille de Peter, Jenny, a déménagé à l'autre bout du pays et se rend au chalet, tout au plus, pendant une semaine chaque année. Marnie adore le chalet, mais se sent toujours un peu comme une visiteuse, car elle le voit comme rempli de souvenirs de la première femme de Peter qui est morte il y a seulement cinq ans. Marie n'a qu'un enfant, Terri, qui aime rendre visite « au gang » au chalet, mais n'a pas le même attachement affectif à l'ancien endroit comme Bryce, Murray et Jenny.

Peter et Marnie sont confrontés à une décision difficile : doivent-ils vendre le chalet maintenant, libérant ainsi de l'argent pour en profiter à la retraite, ou doivent-ils le garder? S'ils gardent le chalet, souhaitent-ils continuer à en être propriétaires ou le transmettre à la « prochaine génération » (comme Peter appelle toujours Bryce, Murray, Jenny et Terri)?

Les chalets sont un actif unique. Non seulement ils représentent une part importante de la richesse d'une personne, mais ils ont également une énorme valeur émotionnelle et sentimentale. Si un couple tel que Peter et Marnie décide de transférer le chalet à leurs enfants, ils doivent alors décider quelle est la meilleure façon et la plus efficace sur le plan fiscal pour leur famille. Cet article aborde certaines des mesures que Peter et Marnie pourraient vouloir prendre pour déterminer si la vente, le maintien ou le don du chalet est la meilleure solution pour eux et leur famille.

TENEZ D'ABORD COMPTE DE VOS BESOINS

Avant de décider quoi faire avec le chalet, Peter et Marnie devraient en discuter avec leur conseiller financier. Leurs besoins sont fondamentaux pour décider si, comment et quand transférer le chalet. Leur aisance financière future est fondamentale, tant pour eux que pour leurs enfants. Leur conseiller peut les aider à prévoir si leur pécule de retraite est suffisamment important pour leur assurer une retraite confortable. Cette analyse peut prouver qu'ils ont besoin, ou auront besoin, d'un capital provenant du chalet pour assurer leur aisance future. Il se peut que le transfert du chalet avant la retraite soit avantageux car les coûts permanents liés à la propriété d'un chalet, tels que les impôts fonciers, les assurances et l'entretien, seront pris en charge par une autre personne, ce qui réduira leurs dépenses mensuelles.

Le conseiller peut également aider en discutant de certaines questions non monétaires. Par exemple, le transfert du chalet entraînera une perte de contrôle. Cela pourrait être un gros problème, car ils veulent continuer à profiter du chalet de temps en temps. Le fait d'examiner ces questions avant de discuter du chalet avec les enfants contribuera grandement à assurer une retraite paisible et confortable.

FAIRE PARTICIPER LA PROCHAINE GÉNÉRATION À LA DISCUSSION

Après avoir rencontré leur conseiller, Peter et Marnie décident que le transfert du chalet aux enfants est une façon de faire préférable, à condition qu'il puisse se faire en veillant à ce qu'ils puissent aller au chalet quand et s'ils le souhaitent. Pouvoir continuer à profiter du chalet est particulièrement important pour Marnie. Si quelque chose devait arriver à Peter, elle craint que ses enfants ne soient pas aussi accueillants pour les visites de leur belle-mère.

Avant de concrétiser leurs plans, Peter et Marnie doivent déterminer comment les enfants se sentent. Est-il temps de

rencontrer toute la famille ou, si cela est plus approprié, chacun des enfants séparément? Sont-ils tous intéressés de devenir propriétaires d'un chalet? Il se peut que Jenny, qui vit à des milliers de kilomètres de là, soit moins intéressée à partager un chalet que le reste de leurs enfants qui vivent dans la région. Terri peut avoir des réserves quant au partage avec les enfants de Peter.

Si le chalet doit être partagé par plusieurs membres de la famille, peuvent-ils s'entendre sur la manière dont ils le partageront? Ont-ils tous les moyens de payer l'entretien, ou ce fardeau sera-t-il supporté par un ou deux membres de la famille? Qui gèrera le paiement des factures au jour le jour et d'autres aspects courants liés au fait d'être propriétaire d'un chalet? Quelles seront les règles associées au transfert du chalet familial, aux normes d'entretien et à l'utilisation par la troisième génération ou les générations suivantes? Toutes les parties peuvent-elles s'entendre sur les rénovations à venir du chalet; doit-il conserver son aspect et sa convivialité actuels ou sera-t-il éventuellement rénové? Ce ne sont là que quelques-unes des questions associées à la propriété intergénérationnelle des chalets. Après cette discussion, les familles trouvent souvent une bonne idée de conclure un accord de copropriété exécutoire définissant les rôles et les responsabilités de chacun. Un tel accord pourrait créer un droit pour Peter et Marnie de continuer à utiliser le chalet.

Il est également conseillé de discuter de certains des coûts immédiats liés au chalet et de déterminer qui en sera responsable. Si le chalet se trouve dans une province dotée d'un système de taxe sur les transferts fonciers, ce coût, ainsi que les autres frais juridiques liés au transfert, incombent-ils à Peter et Marnie ou à la génération suivante? Bien que Peter et Marnie soient libres de donner le chalet aux enfants, il est réputé vendu à sa juste valeur marchande aux yeux de l'Agence du revenu du Canada et, sous réserve de l'utilisation de l'exemption pour résidence principale, tout gain en capital et l'impôt qui en découle devront être payés. Légalement, cette responsabilité fiscale revient à Peter, mais est-ce juste ou la famille doit-elle accepter que cette responsabilité soit payée par la génération suivante? Souvent, les familles apprécient la présence d'un tiers neutre lors des réunions de planification. Là encore, c'est un rôle pour lequel le conseiller de Peter et Marnie convient bien.

ÉGAL OU ÉQUITABLE

Après une bonne réunion de famille, il a été déterminé que seuls Bryce et Murray étaient intéressés par la propriété du chalet. Terri et Jenny n'étaient pas intéressées. Cela laisse Peter et Marnie face à une autre décision difficile : peuvent-ils offrir le chalet aux garçons d'une manière qui soit équitable pour Terri

et Jenny? Leur situation financière ne leur permet pas d'offrir le chalet aux garçons et de donner la même chose aux deux filles avec un paiement en espèces. En revanche, ils pourraient décider de vendre le chalet aux garçons. Cependant, ce n'était pas leur intention initiale et seule la famille de Bryce dispose d'un revenu suffisamment élevé pour acheter le chalet. Murray et sa femme n'en auraient pas les moyens.

Il n'est pas nécessaire que tous les enfants soient traités de la même manière, mais s'ils le souhaitent, Peter et Marnie peuvent envisager de reformuler leur testament afin de prévoir que Terri et Jenny reçoivent un versement de régularisation de leur succession. Bien que cela semble simple, cela conduit à des questions dont Peter et Marnie doivent tenir compte. Par exemple, Jenny et Terri devraient-elles être dédommagées pour le fait que Murray et Bryce reçoivent une grande partie de leur héritage maintenant au lieu d'attendre? Quelles sont les conséquences si la succession n'a pas une valeur suffisante pour être égalisée au moment du décès? Que se passe-t-il si la valeur du chalet augmente à un rythme plus élevé que l'égalisation stipulée dans le testament, est-ce juste?

À ce moment, Peter et Marnie peuvent décider qu'il est préférable de conserver le chalet jusqu'à leur décès et soit de le donner aux garçons dans leur testament, soit de leur accorder le premier droit d'achat à la succession.

COMPRENDRE LA LOI AVANT D'AGIR

Les règles provinciales en matière de droit de la famille et de propriété foncière auront une incidence sur le transfert d'un chalet. Il est important que Peter et Marnie, et même les garçons, demandent des conseils professionnels pour planifier.

Bien que le chalet soit au nom de Peter, cela ne signifie pas qu'il peut ignorer Marnie dans le processus de décision. Chaque province a des règles différentes pour assurer la protection du conjoint(e). Par exemple, au Québec, une maison familiale et un chalet font partie du patrimoine familial qui est utilisé et dont tous en profitent de façon égale. En Alberta, une conjointe, comme Marnie, qui ne semble pas être enregistrée comme propriétaire peut avoir un intérêt de douaire; un droit de résider dans la propriété si elle est qualifiée de propriété familiale pour le reste de leur vie, à moins qu'elle ne consente au transfert ou qu'elle renonce à ses droits de douaire. Dans de nombreuses provinces, un bien immobilier ne peut être vendu ou transféré sans le consentement du conjoint ou de la conjointe ou de la propriétaire.

L'autre question de droit de la famille à traiter est de savoir comment protéger le chalet familial au cas où l'un des enfants vivrait un échec du mariage ou se marierait après le transfert.

Il peut être souhaitable que toutes les parties concluent avec leur conjoint(e) un accord de cohabitation décrivant la manière dont le chalet doit être traité en cas d'échec du mariage. En fonction des règles provinciales, le conseiller juridique peut suggérer des clauses à inclure dans l'accord de transfert pour assurer une certaine protection, en particulier si le transfert du chalet est un cadeau.

TENIR COMPTE DE TOUTE INCIDENCE SUR L'IMPÔT SUR LE REVENU IMPORTE

Le transfert de biens fonciers peut avoir des conséquences fiscales préjudiciables pour Peter. La loi canadienne de l'impôt sur le revenu prévoit que, si un bien est transféré à un prix inférieur de sa juste valeur marchande, il est réputé avoir été vendu à sa juste valeur marchande et le cédant sera tenu de payer tout impôt associé à la plus-value. Le système fiscal canadien permet d'augmenter le coût d'acquisition de la propriété par des dépenses en capital qui augmentent la valeur ou prolongent la durée de vie du chalet. Ce ne sont pas tous les coûts qui sont admissibles; les règles fiscales font une distinction entre l'entretien et les améliorations. Peter devra parler à son conseiller fiscal pour s'assurer que ces montants sont traités de manière appropriée.

Une propriété peut être désignée comme résidence principale si elle remplit certaines conditions. L'avantage de cette solution est que la plus-value associée au transfert de propriété n'est pas imposable. Avant de transmettre le chalet à la génération suivante, Peter et Marnie doivent demander un avis professionnel pour déterminer s'il est conseillé de désigner le chalet familial comme leur résidence principale. Plusieurs facteurs doivent être pris en compte, notamment la question de savoir si la désignation du chalet entraînerait une obligation fiscale plus importante pour toute autre maison qu'ils possèdent.

LA FIN DU COMMENCEMENT

Peter et Marnie ont parcouru un long chemin pour déterminer s'il fallait transférer leur chalet au sein de la famille, mais comme l'a dit Winston Churchill : « Ce n'est pas la fin. Ce n'est même pas le début de la fin. Mais c'est peut-être la fin du commencement ». Ils ont maintenant pris quelques décisions sur la meilleure façon de procéder au transfert. Mais il reste plusieurs questions à régler. Vendent-ils directement aux garçons? Transfèrent-ils le chalet à une fiducie et, si oui, quel type de fiducie? Ces options sont examinées dans notre livre blanc intitulé « Transmettez votre chalet à la génération suivante? Commencez à planifier dès maintenant ».

Visitez-nous en ligne à

<https://ci.com/fr/planification-fiscale-de-la-retraite-et-successorale>

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez parler à votre équipe des ventes CI.



GESTION
MONDIALE D'ACTIFS

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS

Cette communication est publiée par Gestion mondiale d'actifs CI (GMACI). Tous les commentaires et renseignements contenus dans cette communication sont fournis à titre de source générale d'informations et ne doivent pas être considérés comme des conseils personnels en matière d'investissement. Les données et les renseignements fournis par GMACI et d'autres sources sont jugés fiables à la date de publication.

Certains énoncés contenus dans la présente sont fondés entièrement ou en partie sur de l'information fournie par des tiers, et GMACI a pris des mesures raisonnables afin de s'assurer qu'ils sont exacts. Les conditions du marché pourraient varier et donc influencer sur les renseignements contenus dans le présent document.

L'information contenue dans ce document ne constitue pas des conseils juridiques, comptables, fiscaux ou d'investissement et ne devrait pas être considérée comme telle. Il convient de consulter des conseillers professionnels avant d'agir en vertu des renseignements contenus dans cette publication.

Le contenu de cette présentation ne peut, en aucune manière, être modifié, copié, reproduit, publié, téléchargé, affiché, transmis, distribué ou exploité commercialement. Le téléchargement, la retransmission, le stockage sur quelque support que ce soit, la reproduction, la redistribution ou la nouvelle publication à n'importe quelle fin sont strictement interdits sans la permission écrite de GMACI.

Gestion mondiale d'actifs CI est un nom d'entreprise enregistré de CI Investments Inc.

©CI Investments Inc. 2021. Tous droits réservés.

Publié le 22 février 2021.

21-02-247719_F (02/21)