



# TRANSMETTEZ VOTRE CHALET À LA GÉNÉRATION SUIVANTE COMMENCEZ À PLANIFIER DÈS MAINTENANT

Nous sommes nombreux à profiter des escapades pendant les week-end et l'été dans notre chalet où nous créons des souvenirs avec nos enfants. Si vous envisagez de transmettre votre chalet à la génération suivante, une planification adéquate est nécessaire.

Dans cet article, nous aborderons certains points importants dont il faut tenir compte qui peuvent contribuer à créer une transition en sans heurts entre vous et vos héritiers.

## QUEL EST VOTRE RÉGIME MATRIMONIAL?

Avant d'envisager de vendre, de donner ou de transférer votre chalet, vous devez comprendre que votre maison et votre chalet sont des propriétés familiales dont vous et votre conjoint(e) jouissez de la même manière, que vous ayez des enfants ou non et que vous soyez mariés ou en union civile. Dans certaines provinces, si vous vivez ensemble dans une union de fait depuis au moins deux ans, la loi vous reconnaît, à vous et à votre partenaire, le statut de « conjoints », alors assurez-vous que vous êtes tous deux d'accord sur le plan d'action.

## VOTRE CHALET EST-IL SITUÉ AUX ÉTATS-UNIS?

Une fois que les étrangers non-résidents américains doivent être conscients des implications de l'impôt successoral américain s'ils possèdent une propriété aux États-Unis. Les droits de succession américains sont perçus au décès d'un particulier à des taux progressifs jusqu'à la juste valeur marchande de la succession imposable. Outre les citoyens et résidents américains, les non-résidents sont également imposés, la seule différence étant qu'ils ne sont imposés que sur les actifs qu'ils ont aux États-Unis. Si vos actifs mondiaux valaient plus de 11,4 millions de dollars en 2019, votre chalet situé aux États-Unis pourrait être assujéti à l'impôt successoral américain. En outre, le don d'une propriété américaine donne lieu à un impôt américain sur les dons, à moins que le donataire ne soit votre conjoint américain

qui bénéficiera de l'exonération illimitée de l'impôt sur les dons. Un conjoint non citoyen américain aura droit à une exemption annuelle de 155 000 dollars pour 2019. Les dons faits à une personne autre que le conjoint auront une limite d'exemption de 15 000 \$.

## QUELQUES IDÉES DE PLANIFICATION :

### La vente de votre chalet à vos enfants :

Vous pouvez vendre votre chalet à vos enfants avant votre décès, mais si vous le vendez à un prix inférieur à la juste valeur marchande, le gain en capital sera calculé sur la juste valeur marchande, et le coût du chalet pour les enfants sera le montant qu'ils ont payé pour le chalet, alors faites attention à la double imposition possible.

Vous pouvez désigner votre chalet comme résidence principale si vous pensez que la valeur accumulée du chalet est supérieure à celle de votre résidence principale actuelle et si vous pensez qu'en ne désignant pas le chalet comme résidence principale, vous finirez par payer des impôts plus élevés sur le gain en capital.

L'autre option consiste à étaler le paiement du chalet sur cinq ans, dans ce que l'on appelle une réserve de gain en capital. Une réserve vous permet de ne déclarer que la partie du gain en capital dans l'année où vous recevez le produit de la vente.

### Fiducie pour soi ou fiducie en faveur de soi-même :

Une fiducie sépare le contrôle et la gestion d'un actif de sa propriété. Par exemple, vous pouvez transférer votre chalet à une fiducie pour soi ou à une fiducie en faveur de soi-même sans aucune conséquence fiscale immédiate. Une fiducie pour soi est une fiducie créée par un constituant et au profit exclusif de ce dernier pendant sa vie. Une fiducie pour soi présente les mêmes caractéristiques qu'une fiducie en faveur de soi-même, sauf que le constituant peut être âgé de moins de 65 ans.

Dans les provinces et territoires où des frais d'homologation de la succession s'appliquent, vous pouvez profiter du fait que votre chalet soit détenu dans une fiducie pour soi ou une fiducie en faveur de soi-même et éviter les frais d'homologation, qui sont des frais encourus lors de l'examen du testament. Au moment de votre décès, le chalet sera transféré à vos bénéficiaires, vraisemblablement vos enfants, et la fiducie paiera des impôts sur toute augmentation de la valeur par rapport au prix de base rajusté du chalet.

À partir de 2016, seules certaines fiducies personnelles peuvent désigner une résidence détenue en fiducie comme résidence principale; fiducie pour soi, fiducie en faveur de soi-même, les fiducies au profit du conjoint et les fiducies mixtes au bénéfice du conjoint sont toutes des fiducies admissibles qui peuvent bénéficier de cette option. La fiducie peut demander l'exemption de résidence principale et, par conséquent, le gain accumulé sera admissible à une exemption de résidence principale.

### **Fiducie familiale entre vifs**

Le transfert de votre chalet à une fiducie entre vifs vous permet de donner la propriété du chalet à vos enfants en tant que bénéficiaires de la fiducie tout en continuant à l'utiliser. Outre la planification fiscale, un avantage important de la possession d'un chalet dans une fiducie entre vifs est que les frais d'homologation peuvent être évités au décès dans les provinces et territoires où ils s'appliquent. Lorsque vous transférez la propriété, il y aura une disposition présumée à la juste valeur marchande à ce moment. L'augmentation de la valeur à partir du moment où la propriété a été achetée sera probablement un gain en capital imposable réalisé sur ce transfert. Toutefois, vous pouvez peut-être mettre une partie de ce gain à l'abri de l'impôt sur le revenu en utilisant votre exemption de résidence principale. Une fois la propriété transférée, la fiducie ne pourra plus demander l'exemption de résidence principale. Vous devez également ne pas oublier la règle des 21 ans. Tous les 21 ans, la propriété doit être réputée avoir été cédée et la fiducie sera imposée sur le gain accumulé, à moins que la propriété ne soit « dévolue irrévocablement » aux enfants. Comme la fiducie testamentaire, la fiducie familiale entre vifs n'est pas une solution efficace sur le plan fiscal, mais si la principale considération est la protection de la propriété familiale et sa transmission à la génération suivante, elle peut constituer un outil de planification précieux.

### **Fiducie mixte au bénéfice du conjoint**

Vous pouvez envisager de créer une fiducie mixte au bénéfice du conjoint si vous et votre conjoint avez tous deux plus de 65

ans. Cela n'entraînera pas de disposition présumée telle que décrite ci-dessus, donc aucune conséquence fiscale immédiate. Vous et votre conjoint aurez le droit d'utiliser et de profiter du chalet tandis que vos enfants seront les bénéficiaires du capital. Lorsque vous et votre conjoint décédez, la propriété passe aux enfants, ce qui crée une disposition présumée et la fiducie paie des impôts sur l'augmentation de la valeur du chalet. Comme expliqué précédemment, une fiducie mixte au bénéfice du conjoint est une fiducie admissible pour demander l'exemption de résidence principale. La fiducie peut utiliser l'exonération pour éliminer les impôts sur le gain en capital après le décès du dernier conjoint survivant.

### **Fiducie testamentaire**

Pour transmettre la propriété du chalet à vos enfants après votre décès, vous pouvez également envisager l'utilisation d'une fiducie testamentaire, qui est une fiducie créée à votre décès. Au décès du premier conjoint, le chalet peut être transféré directement au conjoint survivant (ou à une fiducie testamentaire au profit du conjoint) sur une base exonérée d'impôt. Au décès du conjoint survivant, le chalet sera réputé avoir été cédé à sa juste valeur marchande et la succession (ou la fiducie au profit du conjoint) paiera des impôts sur tout gain de la valeur de la propriété. S'il y a un gain imposable, l'exemption pour résidence principale peut être utilisée pour mettre à l'abri tout ou partie de ce gain, si elle est disponible. Après votre décès, le chalet sera un actif de la fiducie testamentaire, avec vos enfants comme bénéficiaires.

Toutefois, une fiducie testamentaire ne peut pas bénéficier de l'exemption pour résidence principale, sauf s'il s'agit d'une fiducie testamentaire au profit du conjoint. Au 21<sup>e</sup> anniversaire de la fiducie, celle-ci doit payer des impôts sur les gains accumulés sur le chalet, à moins qu'ils ne soient « dévolus irrévocablement » aux enfants. À moins qu'il n'y ait des considérations non fiscales, telles que la protection des propriétés contre les enfants dépensiers, la rupture du mariage ou les créanciers, une fiducie testamentaire peut ne pas être une option fiscalement avantageuse.

### **Tenance conjointe avec droit de survie (copropriété au Québec)**

Cela peut vous permettre de minimiser les frais d'homologation en transmettant directement la propriété au propriétaire conjoint au moment de votre décès. Cependant, on doit tenir compte de plusieurs choses, y compris les implications fiscales d'un tel transfert. Le transfert d'un chalet en tenance conjointe ou, au Québec, en copropriété, constituera une disposition partielle aux fins fiscales et entraînera généralement la

réalisation d'un gain en capital si la propriété a pris de la valeur. Il y a une exemption si vous transférez la tenance conjointe à votre conjoint. D'un point de vue juridique, vous n'êtes plus le seul propriétaire de votre chalet.

Quelle que soit l'option la mieux adaptée à votre situation individuelle, la planification à l'avance est la solution pour atteindre le résultat escompté. Travaillez avec votre conseiller juridique et fiscal pour vous assurer que vous envisagez toutes les options et que vous choisissiez celle qui vous convient le mieux.

**Visitez-nous en ligne à [ci.com/fr/planification-fiscale-de-la-retraite-et-successorale](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.**



---

#### 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.

Les informations contenues dans ce document n'ont pas valeur de conseils en matières juridique, comptable, fiscale ou de placement et ne doivent pas être considérées comme tels. 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 le nom d'une entreprise enregistrée de CI Investments Inc.

©CI Investments Inc. 2021. Tous droits réservés.

Publié le 25 février 2021

21-02-247950\_F (02/21)