



Les pieds pendant au bout du quai : planification fiscale et successorale pour votre propriété de vacances

Au cours des mois d'été, de nombreuses familles se réfugient loin du tourbillon de la vie quotidienne dans l'un des endroits privilégiés de l'été : le chalet, le condo ou la résidence secondaire. Vous l'ignorez peut-être, mais derrière cette retraite idyllique se cachent de nombreuses questions fiscales et de planification successorale qui, si elles ne sont pas abordées dès le départ, pourraient non seulement vous coûter cher (ou à vos héritiers), mais dans certains cas ultimes, forcer la vente du bien récréatif que votre famille possède probablement depuis des générations.

Toutefois, des conseils professionnels et une planification préalable, pourraient vous aider à atténuer certaines de ces difficultés possibles.

PLANIFICATION FISCALE

Le problème fiscal le plus important lié à la propriété de vacances est sans doute la possibilité d'avoir à payer un impôt sur les gains en capital à la vente ou au don de la propriété, ou encore au décès du propriétaire.

Si vous vendez la propriété ou en faites don de votre vivant, vous serez normalement assujéti à l'impôt sur la différence entre le montant que vous recevrez (le « produit de disposition ») et le prix de base rajusté (PBR) ou le coût fiscal de la propriété. Veuillez noter qu'il est essentiel de conserver les reçus de toutes les améliorations apportées ou les rénovations effectuées à la propriété, puisque ces dépenses peuvent s'ajouter au PBR de la propriété, ce qui pourra peut-être réduire le montant du gain en capital réalisé au moment de la vente, du don ou du décès.

La principale exception à cette règle générale est la suivante : s'il est fait don de la propriété à un époux ou un conjoint de fait, que ce soit de votre vivant ou au moment du décès. Dans ce cas, la propriété est réputée « passer » automatiquement à l'époux ou au partenaire (c'est-à-dire, être transférée) à son PBR et aucun gain ne devra alors être déclaré.

De nombreux parents souhaitent faire don de la propriété de vacances à leurs enfants, que ce soit de leur vivant ou au moment de leur décès, mais cela pourrait entraîner un gain en capital immédiat si la valeur de la propriété s'est accrue depuis la date d'acquisition.

Par conséquent, nous devons examiner certaines stratégies de planification fiscale pour éviter de façon permanente l'impôt sur les gains en capital ou, à tout le moins, en retarder le paiement le plus longtemps possible.

Exemption pour résidence principale

L'exemption pour résidence principale, s'il est possible de s'en prévaloir, permet d'exonérer d'impôt le gain en capital tiré de la vente d'une résidence principale. Une résidence principale peut inclure une propriété de vacances, même si ce n'est pas l'endroit où vous vivez principalement au cours de l'année, pourvu que vous y habitiez ordinairement à un moment donné durant l'année.

Une résidence secondaire est considérée être habitée ordinairement par une personne même si celle-ci habite ladite propriété seulement pendant une courte période au cours de l'année (par exemple, durant les mois d'été), pourvu

que la principale raison pour laquelle la propriété est détenue ne consiste pas à générer un revenu. Même si vous louez la propriété à l'occasion, l'ARC a indiqué que le revenu occasionnel tiré de la location n'empêche pas la résidence secondaire d'être admissible comme résidence principale.

Il est à noter que la résidence n'a pas besoin d'être située au Canada pour être admissible comme résidence principale. La seule exigence est que la personne qui demande l'exemption pour résidence principale soit résidente du Canada pendant chacune des années pour lesquelles elle demande l'exemption. Par conséquent, une propriété de vacances située aux États-Unis détenue par un résident du Canada peut être désignée résidence principale aux fins de la demande de l'exemption pour résidence principale. Bien entendu, l'étude des questions liées à l'impôt sur le revenu et sur les biens transmis par décès de l'autre pays est nécessaire pour établir s'il est bien avisé de procéder à une telle désignation. (Voir la rubrique Propriétés de vacances aux États-Unis ci-dessous.)

Avant 1982, chaque conjoint pouvait détenir une propriété et la désigner comme sa propre résidence principale, les gains en capital réalisés à la cession étant exonérés d'impôt. Le changement des règles signifie que pour les années de propriété postérieures à 1981, un couple ne peut désigner comme résidence principale qu'une seule propriété pour une année civile donnée.

Cela représente un défi lorsqu'un couple détient plus d'une résidence principale et est forcé de choisir, à la vente de la première résidence, laquelle sera désignée comme résidence principale pour chaque année de la période au cours de laquelle ils ont détenu plusieurs résidences.

D'un point de vue technique, le calcul de l'exemption pour résidence principale est effectué sur le formulaire T2091(IND), « Désignation d'un bien comme résidence principale par un particulier ». Toutefois, si ce formulaire n'est pas rempli et qu'aucun gain n'a été déclaré sur votre déclaration de revenu pour l'année de la vente, l'ARC suppose que l'exemption de résidence principale a été utilisée pour éliminer le gain et, par conséquent, aucun autre bien (comme la propriété de vacances) ne peut être désigné pendant les années pour lesquelles l'exemption de résidence principale est présumée avoir été demandée à l'égard de la propriété vendue.

Donc, une décision éclairée à l'égard de la déclaration du gain doit être prise lorsque vous vendez l'une de vos propriétés résidentielles personnelles, puisque le fait de ne déclarer aucun gain entraînera la présomption que la « propriété vendue » a été désignée comme étant votre résidence principale pour les années où vous en avez été propriétaire, ce qui vous empêchera de demander l'exemption pour résidence principale à l'avenir par suite de la vente de vos autres biens, à tout le moins durant les années de chevauchement.

De façon générale, la décision de demander l'exemption pour résidence principale au moment de la vente de votre propriété de vacances plutôt que de la « conserver » en vue de la vente d'une autre propriété dépendra d'un certain nombre de facteurs, notamment : le gain annuel moyen tiré de chaque propriété (c'est-à-dire le gain réalisé sur chaque propriété divisé par le nombre d'années pendant lesquelles chaque propriété a été détenue), la possibilité d'appréciation (de dépréciation) future de la propriété invendue et la période pendant laquelle on prévoit détenir la propriété invendue. Des facteurs non économiques peuvent entrer en ligne de compte si vous vous préoccupez davantage de l'impôt à payer immédiatement que de l'impôt à payer plus tard (par exemple à votre décès, par votre succession) à la vente d'autres biens.

Assurance-vie

Bien qu'il existe de nombreux moyens de planification visant la réduction ou le report de l'impôt à payer au moment du transfert de la résidence secondaire, l'un des plus utilisés est l'assurance-vie.

Il est possible de souscrire une police d'assurance-vie pour réduire l'impôt à payer au décès. Toutefois, les propriétaires surestiment souvent le montant et le coût d'une telle assurance. Comme le démontre l'exemple ci-dessous, pour assurer l'impôt exigible possible sur un gain d'un demi-million de dollars, il peut en coûter moins de 100 \$ par mois, selon l'âge et l'état de santé de l'assuré.

À titre d'exemple, prenez Michel qui a 50 ans et possède un chalet en montagne à Canmore (Alberta) qu'il a payé 400 000 \$ et qui vaut maintenant 900 000 \$. Le gain cumulé latent s'élève donc à 500 000 \$, dont seulement une tranche de 50 % est imposable. De quel montant d'assurance-vie Michel a-t-il besoin pour financer le passif d'impôt et laisser le chalet à ses enfants en franchise d'impôts?

À l'aide du taux d'imposition marginal maximal de l'Alberta, qui se situe à environ 40 %, il est établi que le passif d'impôt de Michel qui doit aujourd'hui faire l'objet d'une assurance est de 100 000 \$ (40 % de 250 000 \$). Le coût d'une police d'assurance temporaire à 100 ans varie d'un assureur à l'autre mais atteint en moyenne environ 1 100 \$ par année, si Michel est en bonne santé.

En pratique, souscrire une assurance-vie n'est pas toujours possible. Si le propriétaire du chalet a plus de 70 ans, il pourrait être non assurable ou les primes pourraient être exorbitantes.

Recours à une société

En général, il n'est pas recommandé de détenir une résidence personnelle à même une société. La principale raison est qu'en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu*, la valeur de l'utilisation de la résidence de la société par l'actionnaire sans payer de loyer est considérée comme un avantage imposable pour l'actionnaire et doit être incluse dans le revenu personnel du propriétaire. La valeur de l'avantage correspondra généralement au taux de rendement du marché multiplié par la juste valeur de marché de la propriété de vacances.

Alors qu'il était fréquent pour les acheteurs canadiens d'acquérir des biens immobiliers aux États-Unis par l'entremise d'une société canadienne, appelée société à but unique, une modification à la concession administrative de l'ARC relativement à cet avantage pour les actionnaires, entrée en vigueur en 2005, a mis fin à une telle planification dans la plupart des cas. (Voir la rubrique Propriétés de vacances aux États-Unis ci-dessous.)

Un autre problème posé par le fait qu'une société détienne la propriété est l'incapacité de demander l'exemption pour résidence principale à la vente, au don ou au transfert de la propriété ou encore à la vente d'actions de la société.

Recours à une fiducie

Le recours à une fiducie constitue une autre solution largement utilisée pour détenir une propriété de vacances. Ce moyen sert souvent à éviter la cession réputée de la propriété au décès des propriétaires. Une fiducie n'est pas une entité juridique mais plutôt une relation qui établit la distinction entre la propriété en droit et l'utilisation et la jouissance de cette propriété.

Dans une situation typique, le propriétaire actuel de la propriété (le « fiduciaire » de la fiducie) céderait la propriété à une fiducie nouvellement constituée dont le « fiduciaire » peut être le conjoint ou le partenaire du propriétaire, pour le bénéfice de leurs enfants (les « bénéficiaires »).

Le problème lié à l'utilisation d'une fiducie pour une propriété que vous détenez actuellement réside dans le fait qu'un transfert de la propriété à une fiducie peut entraîner un impôt immédiat sur les gains en capital. Certaines exceptions

particulières existent (comme le transfert à une fiducie en faveur de soi-même, dont il est ci-après question à la rubrique Planification en matière de frais d'homologation).

D'un autre côté, si vous achetez une nouvelle propriété ou possédez une propriété affichant un gain en capital latent peu élevé ou même une perte en capital latente, vous pourriez acheter la propriété par l'entremise de la fiducie ou transférer aujourd'hui la propriété à une fiducie de façon à ce que tout gain en capital futur qui sera généré soit reporté jusqu'à ce que, en définitive, les bénéficiaires de la fiducie (généralement les enfants) vendent la propriété. (À noter qu'une perte subie au transfert d'une résidence à une fiducie est considérée comme une perte découlant de la vente d'une « propriété destinée à un usage personnel » et ne peut être déclarée comme perte en capital.)

L'acte de fiducie peut vous permettre de jouir de l'utilisation de la propriété votre vie durant. Si vous avez plus tard l'impression de faire moins usage de la propriété, celle-ci pourra faire l'objet d'une distribution par la fiducie aux bénéficiaires appropriés.

Lorsque la propriété fait l'objet d'une distribution par la fiducie, elle peut généralement être transférée aux bénéficiaires au PBR de la propriété et, par conséquent, l'impôt sera reporté jusqu'à la vente de la propriété par le bénéficiaire. Le bénéficiaire de la fiducie familiale qui reçoit la propriété est réputé en avoir été propriétaire depuis le moment où la fiducie l'a acquise aux fins de la demande de l'exemption pour résidence principale à la vente définitive. Cela permet à un enfant qui est bénéficiaire d'une fiducie qui détenait une propriété de vacances et qui ne détenait aucune autre maison alors que la propriété était détenue en fiducie, d'utiliser l'exemption pour résidence principale pour possiblement mettre à l'abri le montant total du gain réalisé depuis la date d'achat initiale par la fiducie jusqu'à la date de vente définitive de la propriété par le bénéficiaire.

Toutefois, la règle de 21 ans peut représenter le plus sérieux problème lié à l'utilisation d'une fiducie pour détenir une propriété de vacances. Cette règle stipule que la fiducie est réputée disposer de la propriété tous les 21 ans, ce qui pourrait entraîner un gain en capital sur la propriété détenue dans la fiducie, devant le règlement de l'impôt à payer qui aurait autrement pu être reporté jusqu'au décès du dernier survivant des parents propriétaires initiaux de la propriété de vacances. Il est à noter que le passif fiscal découlant de la règle de 21 ans peut être évité au moyen de la distribution de la propriété aux bénéficiaires de la fiducie pendant la période de 21 ans, comme il a été mentionné précédemment. La règle de 21 ans peut représenter un obstacle lorsque les bénéficiaires sont trop jeunes pour recevoir une part de la propriété durant cette période.

Même si la fiducie peut demander l'exemption pour résidence principale afin de mettre le gain à l'abri de l'impôt au moment de la disposition, cette situation peut être problématique si les enfants qui sont bénéficiaires de la fiducie sont également propriétaires de leur propre maison, puisque cela les empêcherait d'utiliser l'exemption pour résidence principale pour mettre à l'abri de l'impôt le gain tiré de la vente de leur maison. De même, si un bénéficiaire a utilisé l'exemption pour résidence principale pour une autre propriété, la fiducie ne peut pas désigner la propriété comme résidence principale pendant ces années.

Outre la planification fiscale, les fiducies dûment structurées peuvent aussi être utilisées pour des motifs non fiscaux, comme éviter une réclamation possible en vertu de la *Wills Variation Act* de la Colombie-Britannique, protéger les actifs des créanciers ou minimiser les frais d'homologation provinciaux, dont il est question ci-après.

PLANIFICATION EN MATIÈRE DE FRAIS D'HOMOLOGATION

Au décès, chaque province (sauf le Québec) exige des frais d'homologation sur la valeur des actifs passés en succession. Ces frais d'homologation s'échelonnent de 0,4 % à l'île-du-Prince-Édouard à 1,5 % en Ontario. Seuls

l'Alberta et les territoires prévoient des plafonds de 400 \$ (140 \$ au Yukon). Par exemple, une Ontarienne qui lègue par testament sa résidence secondaire de Muskoka de 500 000 \$ à ses enfants devra verser des frais d'homologation d'environ 7 500 \$.

En fait, sans planification appropriée, une propriété de vacances pourrait être assujettie deux fois aux frais d'homologation : une fois au décès du premier propriétaire et, si la propriété est léguée à un conjoint ou à un partenaire, au décès du survivant.

Il existe des techniques de planification qui peuvent s'avérer utiles dans la réduction ou l'élimination des frais d'homologation exigibles au décès.

Propriété conjointe

Une méthode courante visant à éviter les frais d'homologation consiste à enregistrer le titre de propriété en copropriété indivise (chaque copropriétaire ayant une participation indivise dans la propriété entière). Ce type de propriété conjointe avec droits de survie signifie qu'au décès d'un des propriétaires, la propriété est simplement transmise directement au copropriétaire survivant sans passer par la succession, évitant ainsi les frais d'homologation.

Les avantages de la propriété conjointe sont toutefois fortement atténués par une pléthore de problèmes, dont certains peuvent être plus importants que le montant des frais d'homologation. La plus grande difficulté, qui a fait l'objet de deux décisions de la Cour suprême du Canada en 2007, consiste à prouver la véritable intention de l'auteur du transfert : s'agissait-il d'un don ou tout simplement d'une planification successorale?

Par exemple, supposons que Jacques modifie le titre de propriété du condo de 1 M\$ qu'il possède à Whistler de manière à le détenir conjointement avec Julie, sa fille adulte. La famille de Julie utilise le condo pour des vacances familiales tous les week-ends de l'été et deux semaines pendant la période des Fêtes pour faire du ski. L'autre fille de Jacques, Jeanne, habite à Halifax et n'utilise jamais la propriété.

Au décès de Jacques, la propriété sera simplement transférée directement au nom de Julie, sans passer par la succession, évitant ainsi les frais d'homologation de la Colombie-Britannique de 14 000 \$ (au taux de la province, soit 1,4 %). Mais Jacques avait-il réellement l'intention de laisser Julie hériter de la valeur entière du condo, et d'exclure Jeanne? Et si le condo était le seul actif important détenu par Jacques à son décès et qu'il ne restait presque plus rien dans sa succession pour Jeanne?

Si les deux causes de la Cour suprême (voir encadré latéral) sont le reflet de ce qui pourrait arriver dans notre exemple, Jeanne retiendrait probablement les services d'un avocat et intenterait une poursuite contre

Leçons de la Cour suprême du Canada

En mai 2007, la Cour suprême du Canada a publié simultanément deux jugements relativement à deux causes en Ontario : Pecore c. Pecore (2007 CSC 17) et Succession Madsen c. Saylor (2007 CSC 18). Dans les deux causes, les questions en litige portaient sur le sens donné à l'expression « propriété conjointe avec droits de survie » de comptes de placements et les véritables intentions des propriétaires initiaux au moment où les comptes conjoints ont été établis.

Dans la première cause, Edwin Hughes, père de Paula Pecore, a placé près de 1 M\$ de fonds communs de placement dans un compte conjoint à son nom et à celui de sa fille Paula. Au décès de M. Hughes, les actifs du compte conjoint ont été transférés au nom de Paula. Deux ans plus tard, Paula et son mari, Michael Pecore, se sont séparés et, au cours des procédures de divorce, M. Pecore a tenté d'obtenir les actifs du compte conjoint puisqu'il était héritier aux termes du testament de son ancien beau-père. Il a allégué que le transfert dans le compte conjoint au nom de Paula n'était pas un véritable don puisque le transfert avait été fait uniquement « en raison des frais d'homologation ». Les deux tribunaux des instances inférieures n'étaient pas de cet avis et ont indiqué que Paula avait hérité de façon légitime du compte du fait de la propriété conjointe avec droits de survie.

La deuxième cause, très semblable à la première, mettait en cause Michael Madsen qui a désigné seulement un de ses trois enfants, Patricia Brooks, comme titulaire conjointe de ses comptes de placement. Après le décès de M. Madsen, le frère et la

sa sœur pour la moitié de la valeur du condo, alléguant que l'opération ayant donné lieu à la détention conjointe ne constituait qu'un mécanisme de planification successorale déguisé visant à éviter les frais d'homologation. Sûrement que papa n'avait pas l'intention de déshériter Jeanne – ou était-ce vraiment son intention?

Fiducies, y compris les fiducies en faveur de soi-même

Avoir recours à des fiducies pour détenir une propriété de vacances peut aider à éviter les frais d'homologation au décès puisque les biens détenus en fiducie ne sont pas inclus dans la valeur de votre succession.

Comme il a toutefois déjà été mentionné, le transfert d'une propriété de vacances et du gain cumulé dans une fiducie pourrait donner lieu à un impôt sur gains en capital, ce qui pourrait remettre en question l'idée de recourir à des techniques d'évitement des frais d'homologation.

Ceci étant dit, si vous avez 65 ans ou plus, vous pouvez envisager le transfert de la propriété de vacances dans une fiducie en faveur de soi-même ou une fiducie en faveur du conjoint, sans avoir à verser l'impôt sur les gains en capital immédiatement au moment du transfert. Pour que la fiducie soit admise comme fiducie en faveur de soi-même ou fiducie en faveur du conjoint, vous seul (ou vous et votre conjoint ou partenaire, dans le cas d'une fiducie en faveur du conjoint) êtes autorisé à recevoir le revenu ou le capital de la fiducie votre vie durant.

Vous pouvez conserver le plein contrôle de la propriété par l'entremise de la fiducie et nommer vos enfants comme bénéficiaires finaux de la fiducie, de sorte qu'ils hériteront de la propriété à votre décès. La propriété ne sera pas incluse dans la valeur de votre succession aux fins du calcul des frais d'homologation puisque vous ne la détenez plus au moment de votre décès – elle est détenue par la fiducie.

Le désavantage, bien sûr, est que la cession réputée de la propriété peut entraîner des conséquences fiscales au décès puisque la propriété est réputée avoir fait l'objet d'une cession à l'intérieur de la fiducie, laquelle est assujettie au taux d'imposition marginal maximal. Toutefois, la fiducie peut être en mesure de demander l'exemption pour résidence principale pour cette propriété, comme il en a été question précédemment.

Leçons de la Cour suprême du Canada

sœur de Patricia ont engagé une instance contre elle alléguant que leur défunt père avait désigné Patricia comme titulaire du compte « pour des raisons pratiques » uniquement et que, par conséquent, aucun don n'avait été fait. Ainsi, les sommes dans les comptes conjoints devraient être distribuées conformément au testament, le frère et la sœur recevant chacun une part des fonds. Les deux tribunaux des instances inférieures étaient aussi de cet avis.

La Cour suprême du Canada n'a constaté aucun motif pour renverser les décisions des tribunaux des instances inférieures. La Cour a statué que, en raison de la présomption de la fiducie résultoire, il incombait au titulaire du compte conjoint survivant de prouver que l'auteur du transfert avait l'intention de faire don de tout solde du compte.

Les facteurs dont il faut tenir compte pour établir l'intention de l'auteur du transfert comprennent : le libellé des documents financiers utilisés pour ouvrir le compte, le contrôle et l'utilisation des fonds du vivant de l'auteur du transfert, l'attribution d'une procuration, l'identification du particulier qui a payé les impôts sur le compte et tout autre élément de preuve que le tribunal juge nécessaire pour déterminer l'intention.

En raison de ces deux causes, il serait peut-être judicieux de consigner votre intention au moment de modifier le titre de votre propriété de vacances de manière à constituer une propriété conjointe avec droits de survie. Il est possible de le faire entre autres en signant une déclaration d'intention. Dans ce cas, nous vous suggérons d'obtenir l'avis d'un conseiller juridique.

PROPRIÉTÉS DE VACANCES AUX ÉTATS-UNIS

Au Canada, à votre décès, il y a cession réputée de tous vos biens à leur juste valeur de marché. Tout impôt sur les gains en capital qui résulte de l'appréciation cumulée (depuis la date d'achat jusqu'à la date du décès) doit être payé au moment de votre déclaration finale.

Cela n'est pas le cas aux États-Unis. Les citoyens et les détenteurs de carte verte sont assujettis à l'impôt selon la juste valeur de marché de tous les biens détenus à la date du décès en vertu des règles de l'impôt sur les successions.

Même si vous n'êtes pas un citoyen américain, vous pourriez être assujetti à l'impôt sur les successions des États-Unis si vous possédez à votre décès des biens situés aux États-Unis, y compris des biens immobiliers.

Pour 2009, le taux d'imposition des successions commence à 18 %, et grimpe rapidement à 45 % pour les biens situés aux États-Unis valant plus de 1,5 M\$ US.

Il existe toutefois une exemption pour la première tranche de 3,5 M\$ US (en 2009) de votre succession, mais seuls les citoyens américains y ont droit. Les résidents du Canada qui ne sont pas des citoyens américains sont admissibles à un crédit proportionnel en vertu de la *Convention fiscale entre le Canada et les États-Unis*, qui correspond à l'exemption de 3,5 M\$ US multiplié par le ratio de vos biens situés aux États-Unis par rapport à la valeur de votre succession à l'échelle mondiale. Ainsi, si la valeur de votre succession à l'échelle mondiale, y compris votre résidence principale, est inférieure à 3,5 M\$ US, vous n'avez pas à vous inquiéter de l'impôt sur les successions des États-Unis à l'égard de votre propriété de vacances.

Il est à noter qu'au moment de rédiger le présent bulletin, l'avenir de l'ensemble du système lié à l'impôt sur les successions, aux taux et aux exemptions aux États-Unis est incertain. Il est donc essentiel de surveiller attentivement tous les faits nouveaux aux États-Unis à l'avenir afin de vous assurer que votre planification est appropriée dans les circonstances.

Toutefois, si votre succession à l'échelle mondiale est supérieure à 3,5 M\$ US, il serait avisé de planifier d'avance.

Une stratégie utilisée pour financer tout impôt à payer sur les successions aux États-Unis au décès consiste à souscrire une assurance-vie (voir ci-dessus). N'oubliez pas cependant que la valeur de cette assurance-vie sera incluse dans la valeur de votre succession à l'échelle mondiale.

Une autre solution consiste à utiliser une dette « sans recours », laquelle peut réduire la valeur de la propriété aux fins de l'impôt sur les successions des États-Unis. Il s'agit d'un emprunt hypothécaire aux termes duquel le prêteur peut recouvrer les sommes dues seulement à même les montants tirés de la vente de la propriété, par opposition aux actifs généraux de l'emprunteur.

Avant 2005, il était fréquent d'acheter des biens immobiliers aux États-Unis par l'entremise d'une société canadienne afin d'éviter l'impôt sur les successions des États-Unis au décès. Mais, par suite d'une modification à la position administrative de l'Agence du revenu du Canada, entrée en vigueur pour 2005 et les années subséquentes, un avantage imposable pour l'actionnaire est maintenant imputé au propriétaire de la société, ce qui rend cette stratégie moins attrayante. (Les structures déjà en place ont bénéficié d'un droit acquis.)

De nos jours, la plupart des spécialistes en fiscalité étrangère recommandent d'acheter le bien situé aux États-Unis par l'entremise d'une fiducie canadienne dûment constituée afin d'éviter l'impôt sur les successions des États-Unis.

La planification qui accompagne cette stratégie dépasse le cadre du présent bulletin et il est recommandé d'obtenir des avis juridiques et fiscaux tant au Canada qu'aux États-Unis avant de poursuivre dans cette voie.

AUTRES QUESTIONS

Le présent bulletin ne traite pas des autres questions possibles qui peuvent survenir à la vente ou à la cession de votre propriété de vacances, comme l'obligation de verser la taxe sur les produits et services (TPS) ou les droits de cession immobilière exigés dans certaines provinces. Voici tout de même une courte présentation de chacun de ces éléments.

De façon générale, la vente d'une maison destinée à un usage personnel par un particulier ou une fiduciaire personnelle n'est pas assujettie à la TPS/TVH.

Les droits de cession immobilière varient d'une province à l'autre. Par exemple, en Ontario, les droits de cession immobilière doivent être versés au moment de la cession du bien immobilier, en fonction de la valeur payée pour acquérir la propriété. Si aucun montant n'est versé, par exemple s'il est simplement fait don de la propriété, le gouvernement ontarien n'exigerait pas de droits de cession immobilière.

Mentions juridiques :

Comme c'est le cas pour toutes les stratégies de planification, vous devriez consulter un conseiller fiscal compétent.

Le présent document est publié par la Banque CIBC d'après des renseignements qu'elle jugeait exacts au moment de la publication. La Banque CIBC, ses filiales et ses sociétés affiliées ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions. Le présent document a pour but de fournir des renseignements généraux et ne doit pas être interprété comme donnant des conseils précis en matière de fiscalité, de prêt ou de droit. La prise en compte des circonstances particulières et de l'actualité est essentielle à une saine planification. Tout investisseur qui souhaite utiliser les renseignements contenus dans le présent document devrait d'abord consulter son spécialiste en services financiers et son fiscaliste.