

EXEMPLE DE CAS

Bulletin sur les ventes, l'impôt, la planification successorale, la tarification et les produits

Homologation ou gain en capital : Un péril de la propriété conjointe



Les gens se donnent parfois beaucoup de mal pour éviter les frais d'homologation. Par contre, ils ne sont pas toujours conscients des coûts beaucoup plus importants qui pourraient découler d'un transfert d'actifs hors de la succession. J'abordais justement l'un de ces coûts dans un récent article.

On m'a demandé, dernièrement, de commenter le cas d'un monsieur âgé, appelons-le Joseph. Veuf depuis peu, Joseph a un fils unique, Nicolas. Nicolas est célibataire et ne fréquente personne. Il est propriétaire de sa propre résidence. Il est le seul héritier de la succession de son père.

Joseph voulait adopter pour son domicile le régime de propriété conjointe avec droit de survie, en nommant Nicolas à titre de propriétaire conjoint. Cette mesure lui aurait permis de faciliter l'administration de la succession et d'éviter les frais d'homologation et l'impôt sur l'administration des successions. Mais il n'a pas songé aux gains en capital.

Nicolas est déjà propriétaire d'une résidence. Il aurait donc à déclarer l'un de ses deux domiciles comme résidence principale au moment de vendre. Le gain en capital réalisé lorsqu'il finirait par vendre l'autre résidence serait imposable. Quelle résidence devrait-il choisir?

2016, N° 6



Peter A. Wouters

Directeur, Planification fiscale et successorale et planification de la retraite, Gestion de patrimoine

Peter A. Wouters collabore avec des conseillers autonomes et d'autres professionnels pour sensibiliser les gens sur les enjeux et les préoccupations auxquels sont confrontés les particuliers bien nantis, les professionnels et les propriétaires d'entreprise. Il contribue à la recherche et à l'élaboration de solutions optimales pour les clients visant à améliorer leur bien-être financier tout en répondant à leurs souhaits et à leurs styles de vie particuliers. Chaque année, il donne plus d'une centaine d'ateliers, de séminaires et de conseils techniques à travers le pays, tant aux conseillers qu'aux clients, sur les enjeux, les concepts et les stratégies liés à la fiscalité, à la planification successorale et à la planification du revenu de retraite. En tant que gérontologue financier enregistré, il consacre une bonne partie de son temps à sensibiliser des gens de toutes les professions qui travaillent avec les personnes âgées ou qui sont spécialisés dans les besoins, les attentes et les problèmes propres à ces personnes. Dans ces activités, la planification complète du style de vie tient une place importante.

L'équipe Ventes-Impôt-Planification successorale-Tarification-Produits (Services VIP+) apporte son soutien à l'interne et aux courtiers par l'entremise, notamment, de séminaires, de formations, d'illustrations sur des concepts avancés et de consultations techniques sur des cas spécifiques.

Vous pouvez joindre Peter A. Wouters à peter.wouters@empire.ca.

Exemple de cas

Nicolas pensait que la résidence de son père serait la résidence secondaire et qu'il devrait payer de l'impôt sur le gain en capital à la vente de celle-ci. Puisqu'il serait propriétaire de seulement la moitié de la résidence après le transfert, Nicolas croyait ne réaliser un gain en capital que sur cette portion au moment de la vente. Rien de plus simple, n'est-ce pas?

Voyons la situation de plus près.

Joseph et Nicolas troquent des frais d'homologation d'environ 1,5 % de la valeur de la résidence de Joseph pour un gain en capital sur la moitié de la plus-value de cette résidence. Si Nicolas attendait un certain temps après le décès de son père pour vendre la maison, le gain en capital s'appliquerait également à la plus-value de la part de Joseph (50 %). Sur bien des marchés immobiliers, le prix des maisons est à la hausse, parfois de façon spectaculaire. Le gain en capital pourrait alors dépasser largement les frais d'homologation évités.

Si Joseph changeait d'idée sur le sort de sa maison à son décès, il trouverait difficile de faire annuler une transaction de propriété conjointe. Par exemple, il pourrait souhaiter laisser une importante somme à un organisme de bienfaisance. Il pourrait rencontrer quelqu'un, devenir amoureux et vivre en union de fait, voire se marier. Joseph pourrait plutôt souhaiter léguer sa résidence (ou l'usufruit de celle-ci) au nouvel amour de sa vie.

Par ailleurs, même si Joseph demeurait célibataire, Nicolas pourrait fréquenter quelqu'un pour une période prolongée et cohabiter avec cette personne ou l'épouser, en choisissant le domicile de son père comme résidence principale. La maison de Joseph pourrait alors faire l'objet d'un différend quant au partage des biens ou d'une demande d'indemnité pour personne à charge. Si Nicolas devait éprouver des difficultés financières, ou être poursuivi en justice pour dommages-intérêts, la maison de Joseph pourrait être saisie dans le cadre du règlement.

Toute cette analyse découlait simplement d'une brève question quant à la pertinence de recourir à la propriété conjointe pour éviter les frais d'homologation. En réalité, cette solution soulève nombre de problèmes potentiels ou réels, et il faut tenir compte de bien des facteurs. Le conseiller s'est félicité de m'avoir appelé, mais le résultat a dû le surprendre quelque peu.

L'homologation n'est pas nécessairement le monstre qu'on décrit parfois. Pour sa part, la propriété conjointe n'est pas la formule magique qui fait disparaître les problèmes. C'est d'ailleurs le contraire qui se produit souvent.

Ces renseignements sont fournis à titre général seulement et ne peuvent être considérés comme constituant des conseils juridiques, fiscaux, financiers ou professionnels. Placements Empire Vie Inc. et ses sociétés affiliées déclinent toute responsabilité quant à l'usage, au mauvais usage ou aux omissions concernant l'information contenue dans ce document. L'information obtenue auprès de sources tierces est jugée comme fiable, mais la société ne peut en garantir l'exactitude. Veuillez demander conseil à des professionnels avant de prendre une quelconque décision.

Placements Empire Vie Inc., une filiale en propriété exclusive de L'Empire, Compagnie d'Assurance-Vie, est le gestionnaire des fonds communs de placement Empire Vie et le gestionnaire de portefeuille des fonds distincts de l'Empire Vie. Les placements dans les fonds communs de placement et les fonds distincts peuvent donner lieu à des frais de courtage, à des commissions de suivi, à des frais de gestion et à d'autres frais. **Tout montant affecté à un fonds distinct est placé aux risques du titulaire de contrat, et la valeur du placement peut augmenter ou diminuer.** La brochure documentaire du produit considéré décrit les principales caractéristiques de chaque contrat individuel à capital variable. Les polices de fonds distincts sont établies par L'Empire, Compagnie d'Assurance-Vie.

^{MD} Marque déposée de L'Empire, Compagnie d'Assurance-Vie. Placements Empire Vie Inc. utilise cette marque de commerce sous licence.

