

# RÉSULTATS FISCAUX DE LA PROPRIÉTÉ CONJOINTE

La propriété conjointe peut s'avérer une technique efficace pour éviter l'homologation. Cependant, il est important d'en évaluer les incidences fiscales potentielles immédiates et futures.



## Que veut dire propriété conjointe?

Il existe deux principaux modes par lesquels les groupes de deux personnes ou plus détiennent un bien (personnel ou immobilier), soit la propriété conjointe (PC) et la tenance commune (TC).

Ces deux modes de propriété se distinguent par les caractéristiques suivantes :

### Nature de la participation

**PC** – Les propriétaires ont un droit égal indivisible à l'égard de la totalité du bien.

**TC** – Les propriétaires peuvent avoir des droits égaux ou inégaux.

### Aliénation de la participation

**PC** – Les propriétaires ne peuvent ni vendre ni transférer leur intérêt sans le consentement du(des) copropriétaire(s).

**TC** – Sous réserve d'une entente intervenue entre les propriétaires quant à la limite de leurs droits, tout propriétaire peut vendre l'intérêt qu'il détient à n'importe qui, en tout temps.

### Droits de survie

**PC** – L'intérêt d'un propriétaire décédé est transféré au(x) propriétaire(s) survivant(s).

**TC** – L'intérêt d'un propriétaire décédé à l'égard du bien entre dans la succession, laquelle sera partagée en vertu des dispositions du testament ou des règles régissant les successions ab intestat.

## Usage de la propriété conjointe en planification successorale et pour la réduction des frais d'homologation

C'est le droit de survie en vertu de la propriété conjointe qui offre la possibilité de réduire les frais d'homologation.

Les frais d'homologation sont fonction de la valeur de la succession présentée devant les tribunaux. À titre d'exemple, l'inclusion à la succession d'une résidence d'une valeur de 250 000 \$ (libre d'hypothèque) résulterait en une somme additionnelle de 3 250 \$ de frais d'homologation payables aux tribunaux. Il s'agit là d'une somme importante susceptible de créer un important fardeau financier si le bénéficiaire principal est le conjoint survivant.

Pour éviter les frais d'homologation, il arrive souvent que les conjoints détiennent leur résidence en propriété conjointe. Au décès, l'intérêt à l'égard de la résidence est transféré au conjoint survivant en vertu du droit de survie découlant de la propriété conjointe, sans passer par le testament et sans entraîner de frais d'homologation.

En plus de contribuer à éviter les frais d'homologation, le transfert de biens en propriété conjointe permet de protéger les biens visés contre les prétentions de tout créancier.

Les frais d'homologation seront reportés jusqu'au décès du second conjoint ou seront totalement évités si le conjoint survivant dispose du bien avant son décès ou prévoit d'autres dispositions permettant d'éviter les frais d'homologation.

## Autres points à considérer

Une question inévitable surgit : Pourquoi alors ne pas éviter complètement les frais d'homologation en transférant tous ses biens en propriété conjointe? Certains points sont à prendre en considération à ce sujet :

### Frais juridiques et frais d'enregistrement

Dans le cas des biens de faible valeur, les frais de transfert peuvent égaler ou dépasser les frais d'homologation qu'on souhaite éviter, sans compter les autres frais du genre à payer de toute façon après le décès d'un copropriétaire.

### Incidence fiscale du transfert de biens en propriété conjointe

À moins que le transfert n'ait lieu entre conjoints, l'impôt sur les gains en capital sera vraisemblablement payable immédiatement. Et il est à prévoir également le paiement de droits de cession immobilière.

### L'exposition aux créanciers du(des) copropriétaire(s)

Les créanciers des copropriétaires peuvent tenter de se faire rembourser les dettes de ces derniers en grevant le bien ou en forçant la vente du bien.

### Incidences de la *Loi sur le droit de la famille*

Supposons qu'un parent transfère un bien en propriété conjointe avec son fils :

- Si le bien devient le foyer conjugal de son fils et si son fils décède avant le parent, la propriété conjointe est convertie en tenance commune, et la part du fils est alors transmise par le biais de son testament ou en vertu des règles régissant les successions ab intestat et revient vraisemblablement à sa conjointe.
- En cas de rupture de mariage, la valeur totale du bien peut être incluse dans les actifs du fils aux fins du calcul du paiement de compensation des biens familiaux nets.

## Attention...

### Maintien de l'usufruit

À priori, le ou les nouveaux copropriétaires auront le même statut de propriétaire que le propriétaire cédant. Cependant, il se peut que le propriétaire cédant veuille conserver l'usufruit du bien en question et ne transfère que la propriété en vertu de la loi. Dans ce cas, l'Agence du revenu du Canada pourrait s'intéresser au dossier et évaluer l'impôt à payer sur les gains en capital.

En bout de ligne, il est donc impossible de prévoir le résultat financier d'une transaction sans l'avis d'un professionnel.

### Perte de l'exemption relative à la résidence principale

À l'exception peut-être des transferts intra-familiaux, il est possible que la moitié de l'exemption future soit perdue si le bénéficiaire du transfert ne vit pas dans la résidence visée.

### Obligations de la succession

Tout impôt résiduel sur les gains en capital sera payable par la succession au décès. Si les copropriétaires survivants et les bénéficiaires résiduels ne sont pas les mêmes personnes, le fardeau de l'impôt incombera aux bénéficiaires.

### Occasions manquées de planification fiscale

Dans le cas des biens productifs de revenus, une bonne planification établie par le biais de fiducies testamentaires à l'aide d'un testament peut s'avérer plus avantageuse fiscalement que l'évitement des frais d'homologation.

## VIP+

L'équipe Services VIP+ (Ventes, Impôt et Planification successorale) fournit les stratégies de planification patrimoniale et successorale qui vous importent. Elle se compose de professionnels actifs dont le mandat est de vous appuyer dans vos démarches afin d'aider vos clients à atteindre leurs objectifs financiers.

Ce document reflète les opinions de L'Empire Vie à la date indiquée. L'information contenue dans ce document est fournie à titre de renseignements généraux seulement et ne peut être considérée comme constituant des conseils juridiques, fiscaux, financiers ou professionnels. L'Empire, Compagnie d'Assurance-Vie décline toute responsabilité quant à l'usage, au mauvais usage ou aux omissions concernant l'information contenue dans ce document. Veuillez demander conseil à des professionnels avant de prendre une quelconque décision.

<sup>MC</sup> Marque de commerce de **L'Empire, Compagnie d'Assurance-Vie.**

Les polices sont établies par L'Empire, Compagnie d'Assurance-Vie.

Placements • Assurance • Solutions d'assurance collective  
[www.empire.ca](http://www.empire.ca) [info@empire.ca](mailto:info@empire.ca)

