

## Offrir le chalet familial en cadeau

Le Devoir · 4 déc. 2021 · A10 · SANDY LACHAPELLE

À l'aube des Fêtes, peut-être ressentez-vous un excès de générosité et avez-vous envie de gâter vos enfants. Que vous souhaitiez ou non mettre les clés du chalet familial sous le sapin, il s'agit d'une question qui nous est régulièrement posée : « J'aimerais donner ou vendre le chalet à un prix avantageux à mes enfants. Comment puis-je le faire sans trop payer d'impôts ? »



Je vous décevrai d'entrée de jeu. Non, vous ne pouvez pas donner votre chalet ou le vendre à une valeur symbolique moins élevée que le marché en pensant éviter une facture d'impôts, bien au contraire !

La Loi de l'impôt sur le revenu (LIR) comporte des règles précises sur les transferts de biens entre personnes avec lien de dépendance, ce qui comprend les personnes liées au sens de la loi sur le revenu (notamment, conjoints, enfants, sociétés liées).

Prenons l'exemple d'un chalet acheté à une époque où il était encore possible de le faire pour 50 000 \$. Vous n'avez jamais procédé à d'importants travaux, donc le produit de base rajusté (PBR) est de 50 000 \$. Supposons que celui-ci vaut maintenant 400 000 \$ sur le marché. Le don de ce chalet à vos enfants entraînerait un produit réputé de 400 000 \$, et donc un gain en capital de 350 000\$, dont la moitié doit être incluse dans le calcul des impôts exigibles. Le coût du bien pour vos enfants sera de 400 000 \$, et ceux-ci ne paieront de taxes sur le gain en capital que sur la prise de valeur au-delà de ce montant lors de la revente ou du transfert à la troisième génération.

### Résidence principale

Si vous avez l'idée de vendre votre chalet à vos enfants à un prix symbolique, l'impact fiscal de cette stratégie serait encore plus défavorable. En effet, si vous le leur vendez au prix d'acquisition initial de 50 000 \$, vous auriez tout de même un produit réputé de 400 000 \$ avec le même calcul du gain en capital pour vous. Toutefois, pour vos enfants, le coût d'acquisition du chalet demeurera toujours de 50 000 \$. S'ils revendent le chalet un jour, il y aura double imposition.

Vous savez donc maintenant que le don est plus avantageux que la vente à un prix inférieur au marché. Toutefois, vous vous demandez toujours comment diminuer la facture de plus de 45 000 \$ pour ce cadeau bien spécial.

Dans un premier temps, vous devez savoir que le PBR est essentiellement le coût d'acquisition du chalet, plus le coût des améliorations réalisées au fil des années. Vous gagnerez peut-être à fouiller dans vos archives pour retrouver les factures des travaux qui auraient

été réalisés, ce qui, vous le comprenez, n'est pas une mince affaire si vous avez effectué plusieurs travaux au fil des décennies.

Par ailleurs, bien que vous n'ayez jamais habité le chalet, vous pourriez décider de le désigner comme résidence principale et ainsi bénéficier de l'exemption pour gain en capital dont chaque contribuable jouit sur ce bien. Il importe de calculer pour chaque année de détention le gain en capital de vos résidences et choisir celle pour laquelle il est le plus important. Vous pouvez faire cette désignation au moment de la disposition en remplissant les formulaires requis avec votre comptable.

### La planification successorale

Quels sont les objectifs réels derrière ce cadeau que vous souhaitez faire à la prochaine génération ? S'agit-il vraiment de le donner immédiatement ou de continuer d'en faire profiter la famille ? Si tel est le cas, je vous conseillerai de procéder à une planification successorale plus globale.

Chaque situation familiale est unique, d'où l'avantage d'une analyse stratégique complète de vos intentions de legs du vivant et au décès. Pour certains, la facture à payer immédiatement de 50 000 \$ (impôts et frais juridiques du transfert) n'aura aucun impact sur l'atteinte de leurs objectifs financiers de retraite, alors que pour d'autres, le fait de décaisser immédiatement ce montant d'un REER, par exemple, serait loin d'être l'idéal et constitue un coût à long terme beaucoup plus élevé.

Chose certaine, pour vos enfants, il est évident que de trouver une clé dans le bas de Noël constitue un cadeau exceptionnel, tant pour la valeur financière que pour la valeur sentimentale de ce cadeau. Mais ne négligez pas la réflexion stratégique qui devrait venir avec votre élan du coeur !

Mise en garde : cette chronique ne vise pas à établir des recommandations formelles ni un avis juridique, comptable ou fiscal. Vous avez la responsabilité de consulter les professionnels appropriés pour obtenir des conseils personnalisés.