



FISCALITÉ ARCHAMBAULT RACINE LTÉE. CABINET DE PLANIFICATION FISCALE ET FINANCIÈRE

NOTRE PHILOSOPHIE

Le client est notre priorité. Notre savoir être et notre savoir faire vous permettront d'atteindre vos objectifs de développement des affaires tout en vous garantissant la satisfaction de votre clientèle.

Nous pouvons travailler avec les experts de votre client (comptable, avocat et notaire) afin de mettre en place les stratégies proposées dans le memorandum.

SERVICES OFFERTS

Planification fiscale des particuliers

- Stratégies minimisant les impôts personnels
- Maximisation du patrimoine financier en utilisant les règles fiscales
- Diminution des charges fiscales du couple
- Planification fiscale au décès et post-mortem
- Consultation fiscale

SERVICES OFFERTS

Planification fiscale des corporations

- Relève d'entreprise incluant le secteur agricole
- Maximisation du patrimoine financier de la société en utilisant les règles fiscales
- L'incorporation des professionnels
- Réorganisation corporative
- Politique de rémunération
- Consultation fiscale

DANS CE NUMÉRO

Mode de détention des immeubles à revenus et planification.



Nous ferons un survol des différents modes de détention d'un immeuble : personnel, société, société de personnes et fiducie. Les points importants sont souvent : le transfert du parc immobilier ou la liquidation de ce parc après le décès de l'entrepreneur.

Détention personnelle

Engendre un revenu d'entreprise ou un revenu de bien selon l'exploitation. Imposés au taux du particulier. **Avantages** : Simplicité, aucun frais lié à une structure. Les pertes locatives réduisent directement le revenu imposable du particulier. Copropriété : le particulier peut choisir, dans les limites de la loi, le montant des déductions discrétionnaires (amortissement) qu'il veut déduire et ce indépendamment des déductions réclamées par les autres copropriétaires.

Désavantages : Impossibilité de créer une perte locative par la DPA pour l'ensemble des biens immobiliers qu'il détient; peut ramener le revenu net locatif à zéro. Application des droits de mutation. Ne permet pas le fractionnement des revenus avec la famille. Responsabilité illimitée.

Détention par une société

Le revenu généré sera un revenu d'entreprise ou un revenu de bien; le taux d'imposition est très différent. Il sera de 19% pour le revenu d'entreprise et de 46,57% (moins 26 2/3%= 19.9%) pour un revenu de bien. IT-434R Revenu d'entreprise : la location d'immeubles est une partie intégrante des opérations de l'entreprise ou qu'elle est une activité accessoire. Il faut considérer le nombre et la nature des services offerts. Le revenu de location sera un revenu d'entreprise lorsque des services additionnels sont offerts de manière que l'activité de location dépasse la simple location de locaux.

Une entreprise de placement déterminée a comme but principal de tirer un revenu de bien (loyers) et qui emploie moins de 5 employés à temps plein toute l'année. **Avantages**: Responsabilité limitée généralement limitée au montant investi dans la société. Possibilité de créer une perte avec l'amortissement si l'entreprise principale de la société consiste en la vente ou la location de biens immeubles dont elle est propriétaire toute l'année.



MODE DE DÉTENTION D'UN IMMEUBLE

Suite détention par une société

Permet de ne pas s'imposer personnellement sur l'ensemble des revenus de location. Possibilité de transférer par roulement : par un particulier ou une société de personnes sans impact fiscal immédiat. Le transfert d'un immeuble à la société permet de reporter l'imposition sur la récupération d'amortissement. Souplesse de la rémunération : choix d'un salaire/dividendes à analyser au cas par cas.

Possibilité de réclamer l'exonération de 750 000\$ sur le gain en capital si les actions se qualifient (le revenu de location doit être un revenu d'entreprise). Il serait possible de réaliser un gel successoral pour intégrer des enfants à la gestion du parc immobilier. Des scénarios de rachat sont essentiels vs le revenu désiré pour la retraite.

Prestation consécutive au décès : inscrire une résolution au Livre des Minutes pour permettre de verser 10 000 \$ au décès de l'actionnaire/employé; cette prestation est non imposable. Un exemple de résolution est inclus à la page suivante. Fractionnement des revenus : possible mais il faut considérer les différentes règles d'attribution.

Dividende en capital versé à l'actionnaire libre d'impôt lorsque la société dispose d'une immobilisation et génère un gain en capital. Choix de l'exercice financier. IMR : les sociétés n'y sont pas assujetties, contrairement au particulier. Droits de mutation non applicables si le particulier transfère un ou des immeubles à la société et qu'il détient au moins 90% des actions de la société. **Désavantages** : Complexité, perte locative réalisée par la société n'est pas transférable à l'actionnaire, une double imposition surviendrait si les immeubles à revenus sont incorporés et que la société était liquidée rapidement au décès de l'entrepreneur.

Société de personnes

Bien qu'elle ne soit pas une personne au sens de la loi de l'impôt sur le revenu, le calcul du revenu locatif se fait au niveau de la société de personnes et les dépenses déduites. Le revenu locatif est ensuite attribué aux associés selon leur quote-part. Le revenu ou la perte conserve sa nature. **Avantages**: Simplicité, flexibilité quant au partage des revenus; lorsque les associés ont un lien de dépendance, l'attribution devrait être faite selon le % de participation.

La perte locative est attribuée aux associés. Possibilité de transférer à une société sans impact fiscal immédiat. **Désavantages:** Responsabilité illimitée et solidaire des associés. Pour une société en commandite, le commandité (administrateur) sera responsable de la totalité des dettes. Le commanditaire sera responsable jusqu'à concurrence de sa mise de fonds à moins qu'il s'ingère dans l'administration. Impossibilité de créer une perte avec l'amortissement pour l'ensemble des biens locatifs de la société de personnes. Limitation des pertes pour un commanditaire d'une société en commandite : la perte qu'il peut déduire est limitée à sa «fraction à risques» (PBR de sa participation).

Fiducie

Immeubles détenus par une fiducie entre vifs;
Revenu de bien et revenu d'entreprise : les mêmes règles que pour le particulier;

Le calcul du revenu net ou perte nette s'effectue au niveau de la fiducie.

Elle peut faire le choix de ne pas s'imposer et attribuer la totalité ou une partie de ses revenus aux bénéficiaires qui s'imposeront sur les revenus qui leur sont attribués.

Avantages: Aucune responsabilité pour le constituant, les fiduciaires et les bénéficiaires des pertes qui peuvent découler des biens qui font partie du patrimoine de la fiducie. fractionnement des revenus, choix d'imposer le revenu dans la fiducie : les revenus sont attribués aux bénéficiaires mais sont imposés dans la fiducie pour lui permettre d'utiliser ses pertes. Certaines exceptions s'appliquent aux droits de mutation lors du transfert d'un immeuble en faveur d'une fiducie. L'attribution d'un immeuble par la fiducie à un bénéficiaire sera aussi exonérée dans certaines circonstances.



Désavantages:

Complexité, le revenu attribué aux bénéficiaires ne conserve pas sa nature et est réputé un revenu de bien. Il est impossible pour la fiducie d'attribuer ses pertes locatives aux bénéficiaires. Impossibilité de créer une perte avec l'amortissement. Taux d'imposition : le taux marginal maximum du particulier. Disposition présumée tous les 21 ans; il est possible d'attribuer les immeubles aux bénéficiaires avant cette date.

Il n'y a généralement aucun roulement possible d'un bien en faveur d'une fiducie; sauf pour certains types de fiducie.

La fiducie est assujettie à l'impôt minimum de remplacement (IMR).

Conclusion :

Nous avons vu les différents modes de détention d'un immeuble à revenus; il faut alors transposer ces notions théoriques à la planification fiscale et financière des clients.

Une analyse est toujours nécessaire pour déterminer le mode de détention optimal pour le client selon ses objectifs et ses contraintes.

UNE ÉQUIPE POUR VOUS SERVIR

François Archambault D.Fisc, Adm.A Pl.fin, LL.B, B.A.A,
CPFPI

Fiscaliste/Planificateur financier

Francine Racine M.Fisc, AVA, TEP

Fiscaliste/Planificateur financier

Téléphone : 514-866-1212

Télécopieur : 514-866-4646

Site internet : www.fiscalitearchambaultracine.com

