

Le transfert d'un immeuble locatif à un enfant majeur : vous avez quatre choix !



Vous désirez transférer un immeuble locatif à un enfant majeur ? Vous souhaitez en savoir davantage sur les différentes options et leurs impacts fiscaux afin de prendre une décision éclairée ?

Je vous invite à lire ce qui suit.

Les choix qui s'offrent à vous

Ce qu'il faut savoir : le transfert de son immeuble locatif comprend les transactions réalisées de son vivant par don ou par vente, ou encore au décès, par testament.

Ce qu'il faut retenir : peu importe le mode de transfert, lorsqu'on transige entre personnes ayant un lien de dépendance, la transaction doit se faire à la juste valeur marchande (JVM). Ainsi, le gain (ou la perte) en capital sera déterminé à l'aide de la JVM. De plus, au transfert, le cédant doit s'imposer sur la récupération, soit la totalité de l'amortissement qu'il a déduit depuis l'acquisition de la propriété.

La vente sans solde de prix de vente...

- permet de recevoir des liquidités pour subvenir à ses besoins présents et futurs;
- est une transaction facile à réaliser.

Par contre, la totalité du gain en capital sera imposable dans l'année de la vente, car vous ne pouvez bénéficier de la possibilité de l'échelonner dans le temps. En effet, cette transaction ne permet pas d'utiliser la provision pour gain en capital. De plus, cela signifie pour l'acheteur une sortie de fonds immédiate.

La vente avec solde de prix de vente...

- permet de recevoir des liquidités pour subvenir à ses besoins;
- donne droit à une provision pour gain en capital et permet l'échelonnement dans le temps du paiement de l'impôt sur une période allant jusqu'à cinq ans (à condition, toutefois, d'accorder un financement réel du solde de prix de vente par contrat entre le vendeur et l'acheteur).

Par contre, comme les sorties de fonds de l'acheteur sont échelonnées dans le temps, le vendeur ne reçoit pas la totalité des sommes au cours de l'année de la vente.

Le don de son vivant...

- permet au donateur de faire bénéficier de ses biens, et ce, de son vivant;
- peut être un choix intéressant lorsque l'on n'a pas besoin de liquidités et que l'on désire que la plus-value et les revenus de location soient dorénavant imposés à un tiers;
- est une transaction facile à réaliser.

De plus,

- le gain en capital peut être imposé à un taux moins élevé aujourd'hui qu'au moment de votre décès alors qu'il y aura disposition présumée de l'ensemble de vos biens (ce qui peut signifier un taux d'imposition plus élevé);
- l'acquéreur ne débourse aucun montant.

Par contre, celui qui fait le don doit payer l'impôt sur le gain en capital immédiatement alors qu'il n'a bénéficié d'aucune liquidité.

Différents choix, différents impacts !

Plusieurs éléments influent sur le choix d'un mode de transfert d'un immeuble locatif à son enfant majeur.

D'un point de vue strictement fiscal, l'impôt total à payer est le même, qu'il s'agisse d'un transfert par don ou par vente.

Par ailleurs, une vente avec solde de prix de vente donne droit à une provision et permet l'échelonnement du paiement de l'impôt sur une période allant jusqu'à cinq ans. Dans le cas d'un legs, l'impôt à payer est souvent très élevé, puisqu'au décès, la totalité des biens détenus par le défunt est imposée.

La fiscalité peut certes influer sur vos choix, mais ce n'est pas le seul élément à prendre en considération, le temps venu de prendre une décision éclairée basée sur vos priorités.

Le legs par testament...

- permet le transfert de la propriété de l'immeuble locatif à la personne de son choix après le décès (en absence de testament, c'est la loi qui détermine les héritiers);
- assure des rentrées d'argent (les revenus de location) régulières de son vivant.

Par contre, le gain en capital s'ajoutera aux autres revenus (autres biens présumés vendus au décès). Ainsi, cela peut représenter une importante somme d'impôts à payer. Il serait judicieux de prévoir une assurance vie ou des liquidités, sans quoi la succession pourrait devoir vendre ou hypothéquer des actifs afin de payer l'impôt réclamé.