

14.06.2017 - 19:36 - FRÉDÉRIC ROY

Industrie

[Imprimer](#)

Parc immobilier : assurer une succession réussie



violetkaipa / 123RF Banque d'images

EN DIRECT DE L'IQPF - Le gel successoral et le transfert dans une société par actions doivent être considérés sérieusement par les clients ayant un parc immobilier lors de leur planification successorale, soutient Michel Lavoie, fiscaliste et planificateur financier ainsi que formateur à l'Institut québécois de planification financière (IQPF).

« Ce n'est pas simple de faire une planification de la retraite dans le cas d'une société avec de l'immobilier, nous avons des contraintes », explique-t-il.

Ces contraintes comprennent tout d'abord le calcul du bilan successoral pour le client, où sera évaluée la charge fiscale réelle assumée par la succession à son décès.

« Il faut que le testateur comprenne quelle est sa facture fiscale latente au décès et s'assurer que sa succession a tout en main pour pouvoir la calculer », dit Zeina Khalifé, directrice gestion de patrimoine, successoral et fiscal chez BMO Banque privée.

En établissant le montant de l'impôt latent, il sera possible de prendre les mesures appropriées pour éviter à la succession un manque de liquidité lors du paiement de celui-ci aux autorités fiscales.

« L'élément clé, c'est d'être conscient de la facture fiscale et de savoir comment la succession la paiera », ajoute-t-elle.

Geler pour mieux transférer

Pour une planification successorale comprenant le transfert d'un parc immobilier, le gel successoral par l'intermédiaire d'une société par actions, auquel peut se greffer une police d'assurance vie, est à envisager pour éviter le paiement d'un impôt trop important au décès.

« On fait un gel successoral pour arrêter le ballon fiscal relatif à l'immobilier », indique Zeina Khalifé.

Dans le cas contraire, où le client souhaiterait transférer de son vivant son parc immobilier directement à sa succession, il déclencherait le paiement de l'impôt sur-le-champ, et ce, sur la valeur marchande des actifs transférés.

Le gel successoral se fait par une structure d'entreprise, comme une société en nom collectif ou une société par actions, par exemple.

Le choix de cette dernière dépend des objectifs du client. Cependant, pour les experts, la structure la plus commune est la société par actions et elle contient plusieurs avantages non négligeables.

« Parmi les avantages, il y a une responsabilité limitée [des actionnaires] à la valeur des actions, le report d'impôt sur la plus-value future des immeubles, on peut ajouter des actionnaires, on peut faire du fractionnement de revenu à l'aide de dividendes [ou faire] un gel successoral », énumère Michel Lavoie.

Cette structure permet, par exemple, de transférer au testateur des actions privilégiées qui ne prendront plus de valeur, et des actions participantes à la succession ou à une fiducie. Ainsi, la plus-value future du parc immobilier reviendra à ceux-ci.

Si l'objectif du client est de garder un certain contrôle et d'établir des règles sur la gestion du parc immobilier qu'il souhaite céder, il optera davantage pour un transfert dans une fiducie familiale. Autrement, il peut très bien transférer les actions directement à sa succession.

La mise en place de ce type de stratégie de transfert de patrimoine immobilier, avec la création d'une fiducie, coûte de 15 000 à 30 000 \$, d'après Michel Lavoie, auxquels s'ajoutent les frais associés à son maintien.

« Il faut que les sommes en valent la peine, compte tenu des frais qui y sont rattachés », dit-il.

Revoir le testament

Une planification successorale complète implique automatiquement une vérification du testament du client, afin qu'il reflète les changements qui touchent le transfert du parc immobilier.

« Le principe est de revoir le testament et de s'assurer qu'on a bien compris l'impact et qui est responsable de la facture fiscale, relativement à l'immeuble », indique Zeina Khalifé.

La révision du testament permet de déterminer qui aura la responsabilité de l'impôt et d'éviter des situations potentiellement problématiques.

Une des erreurs que Zeina Khalifé voit souvent en planification successorale immobilière est l'attribution de l'immeuble à un enfant sans préciser s'il doit en assumer la charge.

« Cette situation peut donner des résultats assez surprenants, où les bénéficiaires du résidu de la succession seraient responsables de payer l'impôt sur l'immeuble, alors que l'enfant qui hérite de l'immeuble le recevrait après impôt », dit-elle.

Un site de TC Media,
Solutions Affaires



Tous droits réservés. Médias Transcontinental S.E.N.C et ses concé
1100 boul. René-Lévesque Ouest, Montréal, Québec, Canada, H3B 4X9