



BULLETIN

Fin d'année 2006

VOUS SONGEZ À ACHETER UNE PROPRIÉTÉ QUE VOUS UTILISEREZ À DES FINS PERSONNELLES ET QUE VOUS METTREZ ÉGALEMENT DANS UN POOL LOCATIF? ASSUREZ-VOUS DE BIEN CONNAÎTRE LES QUESTIONS RELATIVES À LA TPS.

Avec l'augmentation du nombre de propriétés en pool locatif dans des villégiatures un peu partout au Canada, le traitement adéquat de la TPS constitue une question que l'ARC examine maintenant de plus près. Le bureau de la TPS de Penticton a entrepris un projet de vérification afin d'examiner le traitement de la TPS sur l'achat et la vente de toutes les unités de copropriété dans l'ensemble des villégiatures de la partie intérieure sud de la Colombie-Britannique.

Si, à titre individuel, vous achetez une propriété pour la placer dans un pool locatif et la louer sur une base de court terme (toute période de moins d'un mois), vous pourriez avoir droit à un crédit de taxe sur les intrants (CTI) pour la TPS payée sur l'achat de la propriété.

Si la location à court terme représente 90 % ou plus de l'usage de la propriété, vous pourrez demander le plein CTI. Si la location à court terme de la propriété se situe entre 50 et 90 %, vous aurez le droit de demander un CTI calculé au prorata. Cependant, si vous utilisez votre propriété à des fins personnelles dans une proportion de plus de 50 % de l'usage total de la propriété, vous ne pourrez demander aucun CTI.

La question consiste maintenant à déterminer votre usage personnel de la propriété. Une méthode raisonnable consiste simplement à déterminer le nombre total de jours au cours desquels vous, votre famille et vos amis utilisez la propriété à des fins personnelles. Si le nombre de jours d'usage personnel au cours d'une année est de 36 ou moins, votre usage personnel de la propriété est inférieur à 10 %.

Dans l'hypothèse que la propriété se trouve dans un pool locatif ouvert à la location pour le reste de l'année, vous devriez pouvoir demander un plein CTI.

Cependant, si vous utilisez cette méthode pour déterminer votre usage personnel de la propriété, vous pourriez devoir vous présenter devant les tribunaux pour faire valoir que cette méthode est raisonnable. Voici pourquoi : selon l'ARC, pour pouvoir demander un plein CTI, l'usage personnel doit être inférieur à 10 % de l'usage locatif réel de la propriété, et non inférieur à 10 % du temps où la propriété était disponible pour la location.

Il pourrait vous en coûter des milliers de dollars en déboursés initiaux, selon le nombre de jours d'usage personnel et le nombre de jours où la propriété est réellement louée.

À savoir si l'interprétation que fait l'ARC de la méthode utilisée pour déterminer l'usage personnel de la propriété s'avère correcte, la question est discutable. Mais vous pourriez ne pas vouloir vous aventurer à discuter avec l'ARC, car au moment de vendre votre propriété, dans l'hypothèse que l'usage personnel que vous en faites est inférieur à 50 %, vous pourrez demander la TPS que vous n'avez pu demander à titre de CTI au moment d'acheter la propriété.

Souvenez-vous que lorsque l'ARC effectue une vérification, elle a le bénéfice de d'évaluation *a posteriori*. Alors, avant de demander un plein CTI pour la TPS payée sur une propriété à pool locatif, assurez-vous de penser attentivement à l'usage que vous prévoyez faire de ladite propriété.

Dans ce numéro :

Vous songez à acheter une propriété que vous utiliserez à des fins personnelles et que vous mettrez également dans un pool locatif?	1
Protéger vos actifs	2
Améliorations fiscales	3
Augmentation du plafond des déductions pour les petites entreprises	4

*« Les statistiques ne remplacent pas le jugement. »
(Traduction)
- Henry Clay*

Points d'intérêt particuliers :

Prochains acomptes provisionnels des particuliers :

- 15 décembre 2006
- 15 mars 2007
- 15 juin 2007
- 15 septembre 2007

PROTÉGER VOS ACTIFS

Vos stratégies de minimisation d'impôt et de planification d'entreprise devraient comporter un plan de protection des actifs afin d'assurer que vous protégiez la valeur nette réalisée dans le cadre de votre entreprise. Voici deux techniques que vous pourriez mettre en place pour protéger vos actifs.

Séparer les biens immeubles

En règle générale, les biens immeubles utilisés dans une entreprise ne devraient pas être la propriété d'une société exploitant une entreprise.

Si vous planifiez faire l'achat de biens immeubles pour exploiter votre entreprise, il est préférable qu'une société de portefeuille les détienne. De cette façon, les biens immeubles ne seront pas directement exposés aux créanciers de votre société exploitante.

D'un autre côté, si votre société exploitante est propriétaire des biens immeubles, il existe des techniques pour transférer les biens immeubles à une société associée sur une base d'impôt différé. Une fois le transfert complété, la société exploitante devrait conclure une entente de location avec la société associée pour payer un loyer d'une juste valeur marchande pour l'usage des biens immeubles.

Utiliser une société de portefeuille

Un plan efficace de protection des actifs consiste en ce qu'une société de portefeuille détienne les parts de votre société exploitante. Si vous êtes présentement propriétaire des parts de votre société exploitante, il est possible de les transférer à une société de portefeuille sur une base d'impôt différé.

L'avantage de cette structure réside en ce que les profits après impôts de la société exploitante peuvent être distribués annuellement à une société de portefeuille au moyen de dividendes exempts d'impôt versés à des sociétés.

Ceci élimine le surplus de la société exploitante et, par conséquent, limite l'exposition aux créanciers. Si la société exploitante nécessite un fonds de roulement, la société de portefeuille peut lui prêter les fonds et garantir le prêt au moyen d'un contrat général de garantie.

Ce plan peut rendre difficile l'utilisation future de la déduction enrichie des gains en capital de 500 000 \$. Cependant, il serait possible de cristalliser la déduction de 500 000 \$ sur le transfert libre d'impôt à la société de portefeuille et ainsi accroître le prix de base des parts de votre société.

Autres considérations

La planification de la protection des actifs constitue une stratégie précieuse à laquelle vous devriez songer. Elle peut être utilisée en même temps que d'autres stratégies, comme un plan successoral, puisque divers membres de la famille pourraient participer à la propriété des biens immeubles (société de portefeuille) par rapport à la société exploitante. Ceci peut s'avérer très efficace lorsque certains membres de la famille participent à l'entreprise alors que d'autres non. En plus d'un contrat de location, il est impératif de s'assurer d'avoir une convention des actionnaires adéquate.

Ces plans peuvent être incorporés à une entente de partage du revenu si des membres adultes à faible revenu de la famille contribuent à de nouvelles actions communes de la société de portefeuille.

On peut également utiliser une fiducie familiale discrétionnaire. Une fiducie peut fournir à chaque bénéficiaire une occasion d'utiliser la déduction de 500 000 \$, si les actions de la société exploitante sont vendues dans l'avenir.

Vos stratégies de minimisation d'impôt et de planification d'entreprise devraient comporter un plan de protection des actifs.

AMÉLIORATIONS FISCALES POUR LES AÎNÉS

Au cours des dernières années, le gouvernement canadien a reconnu les contributions financières que nos aînés ont apportées à l'économie en augmentant certains crédits d'impôt et en présentant de nouveaux projets de loi visant à diminuer le montant d'impôt que paient les aînés.

À titre d'exemple, supposons que monsieur et madame Smith sont âgés de plus de 65 ans. Monsieur Smith tire son revenu d'un régime de pension agréé (RPA) au montant de 50 000 \$, de la Sécurité de la vieillesse au montant d'environ 6 000 \$ et du Régime de pension du Canada (RPC) au montant de 8 000 \$. Madame Smith ne reçoit que sa Sécurité de la vieillesse au montant d'environ 6 000 \$.

Avant les améliorations décrites ci-dessous, monsieur Smith payait un impôt annuel d'environ 16 000 \$ (en Nouvelle-Écosse) et madame Smith ne payait pas d'impôt.

Améliorations au droit à pension et au crédit en raison de l'âge

Les contribuables qui retirent un revenu de pension reçoivent un crédit personnel d'impôt de 1 000 \$ qui exempte d'impôt le premier 1 000 \$ du revenu de pension touché par le contribuable. Aux fins du crédit, le revenu provenant de la pension n'inclut pas le revenu du RPC. Le Budget fédéral de 2006 annonçait une augmentation du droit à pension de 1 000 \$ à 2 000 \$.

Le crédit en raison de l'âge constitue un autre crédit d'impôt personnel offert aux aînés. Pour 2006, il permet aux aînés de retirer environ 4 000 \$ en plus du montant personnel de base et de ne payer aucun impôt. Le 31 octobre 2006, le ministre des Finances annonçait quelques changements aux politiques fiscales. Un de ces changements propose d'augmenter le crédit en raison de l'âge aux fins de l'impôt fédéral pour le faire passer de 4 066 \$ à 5 066 \$.

Les augmentations touchant le droit à pension et le crédit en raison de l'âge sont en vigueur pour l'année d'imposition 2006.

Répartition du revenu entre les conjoints

Un autre changement annoncé le 31 octobre permettra aux pensionnés de partager le revenu de leur pension avec leur conjoint. À cet égard, le revenu de pension comprend les rentes provenant d'un RPA, d'un FERR et d'un REER (pour les contribuables de plus de 65 ans). Avant cette annonce, un mécanisme existait déjà pour partager les prestations du Régime de pensions du Canada.

Fondamentalement, aux fins de l'impôt, un contribuable pourra déduire jusqu'à 50 % de son revenu provenant de ces sources et l'attribuer au revenu du conjoint, dans la mesure où le conjoint est d'accord avec cette attribution. Ce changement sera en vigueur pour l'année d'imposition 2007.

Pour des couples comme les Smith, les économies d'impôt de cette proposition seront importantes. Monsieur Smith choisirait de déduire 25 000 \$ de son revenu de pension dans sa déclaration et de l'inclure à la déclaration de revenus personnelle de madame Smith. Le tableau ci-dessous résume les économies d'impôt réalisées par les Smith grâce aux changements apportés au droit à pension et au crédit en raison de l'âge, et à la possibilité de partager le revenu de pension.

Veillez noter que dans la plupart des cas, on ne sait pas si les provinces adopteront les mêmes changements aux crédits d'impôt. Les calculs présentés ici font appel aux taux d'imposition de la Nouvelle-Écosse et aux niveaux provinciaux de crédit d'impôt.

	Impôt de M. Smith	Impôt de Mme Smith	Impôt total familial
Avant changements	16 000 \$	0 \$	16 000 \$
Après changements	7 000 \$	4 100 \$	11 100 \$
Économies d'impôt	9 000 \$	(4 100) \$	4 900 \$

