

L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE LOCATIF, LA DÉTENTION PERSONNELLE VS LA DÉTENTION PAR UNE SOCIÉTÉ?

Afin de diversifier leurs investissements, plusieurs particuliers songent à faire l'acquisition d'un immeuble locatif ou, en détiennent déjà un ou plusieurs personnellement. Régulièrement, nos clients nous consultent pour comprendre les principaux avantages et inconvénients des différents modes de détention possibles pour réaliser leurs projets.

À noter qu'il est possible de détenir un immeuble locatif soit personnellement, par le biais d'une société par actions (SPA), par une société de personnes (SENC), par une société en commandite (SEC), par détention conjointe (copropriété) ou par une fiducie.

Dans le présent article, nous nous attarderons aux principaux avantages et inconvénients de la détention personnelle et de la détention par une SPA, deux modes de détention utilisés très fréquemment.

■ Détention personnelle

Avantages

- Simplicité puisque l'imposition des revenus nets de location se fera à même la déclaration de revenus du contribuable.
- Frais professionnels peu dispendieux.

SAVIEZ-VOUS QUE ?



- Taux d'imposition personnels progressifs en fonction des paliers d'imposition du contribuable pouvant atteindre un maximum de 53,31 % alors que dans une SPA, le taux d'imposition sera fixe à 50,57 %. Il sera possible de récupérer une partie de l'impôt en versant des dividendes à l'actionnaire de la SPA. À ce moment, le taux d'imposition de la SPA serait de 19,9% et l'actionnaire serait imposé personnellement sur les dividendes reçus de la SPA qui pourront atteindre un taux d'imposition maximal de 43,84 %. Ceci équivaldrait à un impôt combiné de 55,02 %. Cependant, les liquidités devront être disponibles dans la SPA afin de pouvoir récupérer ces impôts.
- Possibilité d'utiliser les pertes locatives à l'encontre des autres revenus du contribuable.

Inconvénients

- Aucune protection de l'équité générée sur l'immeuble dans le cadre d'une poursuite par les créanciers du propriétaire.
- Impossibilité de fractionner les revenus de location avec les autres membres d'une famille.
- Impossibilité de profiter de la déduction pour gains en capital si l'immeuble locatif génère du revenu actif. La déduction pour gains en capital est de 835 716 \$ pour l'année civile 2017.

■ Détenion par une SPA

Avantages

- Possibilité de fractionner les revenus de location avec son conjoint ou avec des enfants majeurs s'ils sont eux aussi actionnaires de la SPA.
- Protection légale plus importante.
- Structure simple lorsqu'il y a plusieurs propriétaires.
- Permet à l'actionnaire de bénéficier de certains crédits fiscaux tels la pension de la sécurité et vieillesse, frais de garde et autres en imposant les revenus nets de location dans la SPA.

Inconvénients

- Dans le cas du décès d'un actionnaire, possibilité qu'il y ait une double imposition suite à la disposition des actions du décédé et de l'immeuble, si l'immeuble a été transféré à la SPA.
- Pertes locatives ne peuvent pas être appliquées contre les autres revenus de l'actionnaire.
- Frais professionnels pour l'incorporation de la société ainsi que des frais annuels pour la mise à jour des formulaires fiscaux et légaux de la SPA.

Également, lorsqu'un immeuble est détenu personnellement, il peut être possible de le transférer dans une SPA sans répercussion fiscale pour son propriétaire. Il existe une multitude d'options et celles-ci doivent être soigneusement analysées afin de minimiser les incidences fiscales pour son propriétaire.

En plus des facteurs fiscaux énumérés ci-dessus, le mode de détention d'un immeuble devra être analysé en fonction de la situation familiale, la situation financière, la situation matrimoniale, l'âge et autres facteurs propres au particulier.

Vous désirez en savoir davantage, n'hésitez pas à contacter William Lessard-Turmel, CPA auditeur, CA, directeur principal, certification au 418 659-7374.