

Transcription: Gestion Privée CIBC - Adressez-vous aux experts. Des chalet aux condos - les modification proposées aux impôts sur les gains en capital. Le 3 juin 2024.

[Nom du titre: Margaret Daniel - Vice-Présidente, Services numériques, Marketing et Communications, Gestion des avoirs et Service Impérial.]

[Nom du titre: Jamie Golombek - Directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale Gestion privée CIBC.]

[Nom du titre: Scott McGillivray - Investisseur immobilier et personnalité médiatique.]

[Logo CIBC. Gestion Privée CIBC - Adressez-vous aux experts. Des chalet aux condos - les modification proposées aux impôts sur les gains en capital. Le 3 juin 2024. A droite, une famille est assise à une table de pique-nique.]

[Margaret, Jamie et Scott sont assis à un bureau et discutent entre eux.]

[00:03] >> Margaret Adaniel: Bonjour, je m'appelle Margaret Adaniel et je suis accompagnée de l'expert en fiscalité CIBC Jamie Golombek et de Scott McGillivray, un investisseur immobilier chevronné, pour répondre à vos principales questions sur l'immobilier concernant les récents changements annoncés dans le budget fédéral. Jamie et Scott, merci d'être ici aujourd'hui.

[00:18] >> Jamie Golombek: Heureux d'être ici.

[00:20] >> Margaret Adaniel: Le budget fédéral de 2024 a annoncé une modification du montant d'impôt que vous pourriez payer si vous vendez une propriété qui n'est pas votre résidence principale à des fins lucratives en date du 25 juin. Cette situation a suscité de nombreuses discussions, ainsi que des préoccupations, mais c'est aussi une occasion de devancer le changement en faisant de la planification proactive. Nos clients et les Canadiens en général se sont beaucoup interrogés sur les répercussions que ces changements auront. Nos connaissances et de sont des sources de confiance de renseignements et de points et ont répondu à de nombreuses questions.

Allons-y. Scott, une des questions que vous avez reçue par l'intermédiaire des médias sociaux, c'est de tout expliquer. C'est tellement déroutant. De nombreux Canadiens partagent ce sentiment. Jamie, pouvons-nous commencer par une explication simple de ce que sont les gains en capital?

[01:12] >> Jamie Golombek: En bref, un gain en capital correspond simplement au profit tiré de la vente d'un actif. Donc, si l'actif a été acheté à un certain prix et qu'il vaut maintenant plus, la différence entre la valeur à laquelle vous le vendez et le coût initial correspond au profit. Il s'agit d'un gain en capital. Avant les changements, ces gains étaient inclus dans votre revenu à 50 %. Autrement dit, peu importe votre taux d'imposition, vous paierez de l'impôt sur la moitié de ce bénéfice, soit la moitié de ce gain en capital.

[01:40] >> Margaret Adaniel: D'accord. Excellent. Maintenant que nous avons les principes de base, pouvez-vous aussi souligner les changements proposés et ce que cela signifie du point de vue des gains en capital.

[01:50] >> Jamie Golombek: Bien sûr. Le gouvernement a donc annoncé dans le récent budget fédéral le taux d'inclusion des gains en capital passe de 50 % à deux tiers. Donc, plutôt que d'inclure seulement la moitié du gain dans votre revenu, vous devrez maintenant commencer à inclure les deux tiers du gain. Ce changement n'entre en vigueur que le 25 juin, c'est-à-dire pour tout gain avant le 25 juin. Donc, au 24 juin et avant, le taux d'inclusion est de 50 %, mais à compter du 25 juin, pour les particuliers, tout gain supérieur à 250 000 \$ chaque année sera imposé à peu près aux deux tiers du nouveau taux d'inclusion.

[02:29] >> Margaret Adaniel: D'accord, c'est de l'information très utile. Merci. Ces changements ont en fait suscité beaucoup d'inquiétudes chez les Canadiens. Scott, je sais que vous en entendez beaucoup parler au sein de votre réseau. Pouvez-vous nous donner une idée de ce que vous entendez réellement?

[02:42] >> Scott McGillivray: Oui. Eh bien, la première chose que je constate au sujet des gains en capital, c'est que les changements suscitent beaucoup de confusion. Il y a beaucoup de variantes à ce sujet. Les gens sont donc attentifs. Dans l'ensemble, je dirais que ce n'est pas bon. Il s'agit de prendre plus d'impôt à des gens qui essaient d'épargner ou de faire

preuve de diligence, ou d'utiliser une catégorie d'actifs et les règles en vigueur et la réglementation pour générer un certain patrimoine pour leur famille.

Donc, les gens comprennent, que le taux d'imposition passera de 50 % à 67 %. Ce n'est pas tout à fait comme ça, parce qu'il est davantage question du taux d'inclusion. Mais je pense que la confusion vient en partie du fait que cela ne s'applique pas à la première tranche de 250 000 \$. Mais vous ne pouvez pas contrôler à quel moment vous réalisez un gain en capital. Vous ne pouvez pas dire, je vais vendre la maison et déclarer seulement 250 000 \$. Vous devez tout déclarer en même temps.

Je pense que l'autre élément difficile est cette échéance. C'est irréaliste. C'est trop rapide. Cela crée de la panique. Vous ne pouvez pas simplement mettre une maison en vente et essayer de tout régler rapidement. Alors vous essayez de faire le calcul. Par exemple, vous pourriez subir une perte supérieure à l'augmentation du gain en capital que vous allez payer. Je ne pense pas que les gens devraient paniquer, d'abord, parce que c'est une mauvaise réaction. Vous pourriez perdre plus d'argent en essayant de faire quelque chose rapidement et même plus que l'augmentation d'impôt que vous aurez à payer si vous vendez plus tard. Mais il se produira certainement des changements de comportement.

Je pense que les gens qui comprennent le fonctionnement des gains en capital et les utilisent comme outil de placements sont frustrés parce qu'ils ont pris des décisions il y a 20 ans, et ils seront maintenant pénalisés. C'est comme si le gouvernement déplaçait les buts alors que vous avez appris à jouer le jeu d'une certaine façon. Il y a donc de la frustration et de la confusion. Le plus important, c'est d'en parler. C'est formidable que Jamie soit ici parce qu'il connaît les lois fiscales. Il connaît les faits, et j'ai vu beaucoup de contenu qui laisse à désirer. Les gens disent que ça veut dire telle et telle chose. Non, ce n'est pas ça, ce n'est pas ce que ça veut dire. Et ils disent. Voici ce que vous devriez faire ». Non, ce n'est pas ce que vous devriez faire. Je pense que en ce qui concerne mon réseau, et je travaille avec beaucoup d'investisseurs, certaines déclarations ont été faites, disant que les gains en capital ne touchent qu'une très petite partie de la population, mais généralement, si on prend quelqu'un qui planifie un gain en capital à un moment de sa vie, cela concerne beaucoup plus de gens pas seulement eux-mêmes. Ils pourraient représenter leur famille. Ils pourraient représenter trois générations d'une famille qui possèdent un

chalet ou une propriété de vacances. Ils ont investi leurs capitaux propres et leurs efforts dans ces propriétés. Maintenant, tout le travail qu'ils ont fait dans le passé a été grugé.

Les gens sont frustrés. Les gens sont perplexes. Nous devons avoir une véritable conversation sur la signification réelle des changements apportés aux gains en capital. Et de leurs répercussions sur l'ensemble des Canadiens.

[05:45] >> Margaret Adaniel: Oui. Merci pour ces excellentes réflexions. Je suis entièrement d'accord avec vous. Les gains en capital et l'impôt en général dicteront le comportement. Nous sommes donc reconnaissants d'avoir parmi nous Jamie, pour aider à clarifier un peu la situation. Jamie, vous parlez constamment aux clients. Quels sont leurs commentaires? Cela pourrait ressembler à ce que Scott entend, mais que vous disent les clients les plus touchés par ces changements?

[06:11] >> Jamie Golombek: Je dirais que les clients ne savent tout simplement pas quoi faire. Ou si, en fait, ils devraient faire quelque chose. Par exemple, cela touche les clients qui détiennent des placements sur le marché boursier, et cela touche évidemment les clients qui possèdent des biens immobiliers, autre qu'une résidence principale. Donc, vous savez, les gens qui ont une maison de vacances, avec, des propriétés locatives, des choses de ce genre. Ils me demandent s'ils devraient faire quelque chose. Ils ne vendront pas d'ici le 24 juin. Ce n'est pas pratique. Mais, ils me demandent s'ils devraient effectuer une certaine restructuration ou s'ils devraient transférer tout ça à une société? Donc je choisis de déclencher un gain. N'est-ce pas? Transférez-le dans une fiducie. Il existe des moyens de déclencher ou de faire un gain avant le 25 juin sans nécessairement la vendre sur le marché. Mais dans la plupart des cas, après avoir eu cette conversation, la plupart des clients disent qu'ils ne veulent pas payer d'impôt et, par conséquent, ils ne feront rien. Mais, vous savez, nous avons ces conversations tous les jours.

[Logo CIBC. Stratégies de panification du patrimoine. Logo CIBC. À droite, une femme écrit sur un document.]

[06:50] >> Margaret Adaniel: Oui, absolument. Jamie, vous avez récemment publié un rapport intitulé Devrais-je vendre ou conserver? C'est un excellent rapport. La question qui préoccupe beaucoup de Canadiens en ce moment est la suivante : quels sont les facteurs

dont ils doivent tenir compte lorsqu'ils prennent des décisions, pour être proactif en ce qui a trait à leurs gains en capital?

[07:19] >> Jamie Golombek: Encore une fois, si nous parlons d'immobilier, il n'est pas vraiment pratique de vendre d'ici le 25 juin, il n'y a pas vraiment beaucoup de temps. Mais, encore une fois, vous pourriez déclencher le gain en le transférant, à une fiducie ou à un membre de la famille, ce genre de choses. Je pense que la question qui sera la plus importante sera « Voulez-vous payer cet impôt dès le départ »? Très bien. Parce que lorsque vous effectuez ce transfert, d'ici le 25 juin, l'impôt sur tout gain sera exigible lorsque vous produirez votre déclaration de revenus de 2024, soit le 30 avril 2025. Voulez-vous vraiment trouver cet argent quelque part? Parce que si vous ne vendez pas vraiment la propriété, vous n'avez pas de liquidités. Voulez-vous vraiment payer cet impôt tôt, avant de vendre et de réaliser le produit? Quel est le coût de renonciation? Quel taux de rendement pourriez-vous obtenir autrement? Si ce placement est autrement effectué, s'il est maintenant envoyé au gouvernement, vous n'obtiendrez pas ce taux de rendement. C'est le genre de choses que nous examinons dans ce rapport pour déterminer le seuil de rentabilité, la durée et le taux de rendement.

[08:17] >> Margaret Adaniel: C'est très bien. Merci. Scott, vous possédez plusieurs propriétés au Canada, aux États-Unis. Vous êtes un investisseur immobilier reconnu sur qui de nombreuses personnes s'appuient pour obtenir un point de vue et des conseils. Qu'envisagez-vous de faire pour planifier en tenant compte de certains de ces changements? Quelle incidence cela aura-t-il, selon vous, sur les choix des Canadiens? Je pense que vous y avez fait allusion un peu, à propos de la prise de décisions à court terme. Mais quelles seront, selon vous, les répercussions globales des comportements?

[08:50] >> Scott McGillivray: Excellente question! Vous savez les nouveaux gains en capital changent. Je pense qu'il y aura des gens qui paniqueront et prendront de mauvaises décisions à court terme. Je pense que pour le moment, la meilleure décision est d'attendre et de voir. Les changements de gouvernement entraînent des changements dans certaines de ces règles, et c'est un changement qui pourrait ne pas durer éternellement. Les règles ont aussi changé à la fin des années 1990. Auparavant, c'était les deux tiers. C'est passé à 50 %. Ça passe maintenant de 50 % à deux tiers. Un changement est donc possible à l'avenir.

Cependant, pour moi, personnellement, ça n'a pas de sens de commencer à vendre des actifs. Il y a quelques propriétés et portefeuilles dans lesquels j'ai accumulé beaucoup de gains en capital potentiels. J'ai les moyens d'en déclencher quelques-uns maintenant, en couvrir quelques-uns et réaliser que le coût de cet argent ne vaut pas nécessairement ce qu'il pourrait être par rapport aux économies que je vais réaliser maintenant.

Mais de façon réaliste, je pense que pour ceux d'entre nous qui sont des investisseurs qui achètent et conservent à long terme, ce n'est qu'un autre obstacle. Cela ne va pas nous arrêter. Cela signifie simplement que nous devons faire preuve d'une grande diligence. Les gens qui prennent les placements immobiliers au sérieux pour générer un patrimoine, devraient savoir et comprendre qu'ils doivent surveiller leurs dépenses en immobilisations aussi, n'est-ce pas? Donc un gain en capital ne se limite pas au montant supérieur au prix d'achat. Cela se produit au-delà de votre prix d'achat et de toutes vos dépenses en immobilisations. Si vous achetez une propriété de vacances et vous la rénovez, le coût de cette rénovation en tant que dépense en capital sera déduite avant le déclenchement de votre gain en capital.

Donc je pense que pour le Canadien moyen, il y a un peu de travail à faire. Je pense que ça vaut la peine et je dis ça, qu'il y ait un changement de gain en capital ou non. Le programme d'études standard offert par notre système de scolarité ne nous enseigne pas ces règles fiscales complexes. Vous devez vous assurer qu'à mesure que vous investissez dans votre avenir, votre famille, votre épargne, que vous réfléchissez à toutes ces choses et que vous faites les calculs. Il faut utiliser certains outils et des calculateurs ou parler à un conseiller, par exemple, pour savoir ce que cela signifiera vraiment. Vous avez besoin des faits parce que les opinions ne devraient pas mener vos décisions financières. Il faut que ce soit les faits. Pour ma part, je vais maintenir le cap. Je pense que ce pourrait être quelque chose de temporaire, qui, à long terme, n'aura une incidence importante que sur les personnes qui gèrent des portefeuilles importants avec des locataires stables.

Mais je pense qu'à un niveau plus microéconomique, vous verrez les comportements relatifs à l'immobilier changer. Les gens vont essayer de jouer avec le système. Maintenant, le système est que la première tranche de 250 000 \$ est avantagée par rapport à tout ce qui dépasse ce seuil. Les gens se tourneront donc vers l'immobilier et les actifs qui leur

permettent d'effectuer davantage d'opérations plus petites par rapport aux opérations plus importantes au fil du temps, ce qui, à mon avis, est mauvais pour l'ensemble de l'économie parce que si vous achetez et détenez une propriété pendant 25 ans et que vous avez des locataires stables, vous fournissez des logements aux gens, vous faites un placement à long terme. Il n'y a pas beaucoup de frais d'opération pour la valeur future de la propriété. Vous préservez donc l'intégrité et les possibilités pour l'avenir. Mais si la première tranche de 250 000 \$ de gains en capital est assortie d'un taux préférentiel, les gens vont commencer à vendre leurs propriétés plus rapidement avant de franchir le seuil de 250 000 \$. L'immobilier devient donc plus transactionnel. Chaque fois qu'une propriété change de mains, il y a des dépenses supplémentaires, des droits de mutation immobilière, des frais de courtage immobilier, des frais de clôture, tout cela s'ajoute à la valeur future et les prix des logements augmentent. Les gens éprouvent des difficultés pour accéder au marché immobilier, pour accéder à la propriété.

Il y a donc des défis à relever. Je ne crois pas que ce sera la solution finale pour le gouvernement d'essayer d'augmenter les impôts et de générer plus d'argent. Je pense que cela entraînera un comportement dans le marché immobilier qui n'en a pas vraiment besoin pour le moment. Donc, encore une fois, c'est ce que j'entends très tôt, mais de la part d'investisseurs, de gens qui s'intéressent à l'immobilier et à d'autres actifs en tant que source de patrimoine, ils considèrent maintenant des opérations plus petites, parce que chaque année, si vous avez 200 000 \$... 250 000 \$, cela représente chaque année un avantage fiscal de 1 million de dollars une fois tous les quatre ans.

[13:38] >> Margaret Adaniel: Et concernant votre commentaire sur les gens, l'achat et la détention ainsi que la location, cela a aussi une incidence sur les locataires et peut-être sur les personnes qui paieront un loyer plus élevé.

[13:49] >> Scott McGillivray: Tout à fait. Chaque fois qu'une propriété est cédée. Si quelqu'un l'achète pour sa propre résidence principale, cette personne peut obtenir la propriété vacante, ce qui signifie qu'un locataire perd son domicile chaque fois qu'un bien passe à un nouveau propriétaire. Mais il y a aussi beaucoup de ces propriétés qui sont achetées et utilisées comme flip immobilier, par exemple, En général, il n'y a personne qui y vit parce que la propriété est en rénovation. Ces propriétés sont vendues vacantes.

Maintenant, le prix a été repoussé potentiellement hors de la portée des particuliers moyens. Parce que quelqu'un tente de profiter du plafond, du nouveau gain en capital, qui incite les gens à obtenir de plus petits profits plutôt qu'un gros.

[Facteurs à prendre en considération pour vos circonstances particulières. Logo CIBC. À droite, un couple âgé consulte des informations sur l'ordinateur portable d'un homme plus jeune.]

[14:38] >> Margaret Adaniel: C'est très utile. Merci. Passons maintenant à quelques scénarios, car nous avons reçu beaucoup de commentaires de nos clients. Quand nous avons posé des questions, beaucoup de gens ont fait part de situations personnelles et en demandant quoi faire. Nous avons donc plusieurs clients qui, lorsqu'ils communiquaient avec nous, nous parlaient de transférer leur propriété. Donc, en ce qui concerne la jeune génération, comment désigner sa propriété comme résidence principale ou secondaire lorsqu'elle est transférée dans une fiducie. Jamie, si vous pouviez nous donner votre point de vue, concernant les éléments à prendre en considération dans le cadre de ce transfert de propriété?

[15:17] >> Jamie Golombek: Je pense que les gens, doivent comprendre que lorsque vous transférez une propriété cela constitue une disposition réputée aux fins de l'impôt. Si vous en faites don à vos enfants et que vous leur transférez, ce sera exactement comme si vous aviez vendu. Vous déclenchez donc l'impôt sur les gains en capital. Le problème, c'est qu'il n'y a pas de liquidités. Encore une fois, si vous faites un don, vous effectuez un transfert, et vous êtes prêt à le faire. Vous le faites, disons que certains clients souhaitent donner ce chalet aux enfants avant le 25 juin. Il y a essentiellement un effet de don, et vous serez réputé l'avoir vendu à sa juste valeur marchande, moins votre coût, plus tout ajout. Ce serait votre gain en capital. Vous paierez à un taux d'inclusion inférieur, mais vous devez avoir les liquidités d'ici le 30 avril de l'année prochaine. Je crois qu'il s'agit du principal facteur à considérer.

C'est peut-être logique, mais encore une fois, ça dépend vraiment du moment où vous planifiez de le transférer ou, dans certains cas, de l'âge du client. Il y a quelques semaines, un client âgé de 90 ans nous a demandé s'il était possible de déclencher des gains avant le 25 juin, et je lui ai demandé, en plaisantant, combien de temps il prévoyait de vivre. Et il

m'a dit qu'il serait heureux s'il vivait encore quelques années. Je lui ai dit qu'il serait peut-être préférable de procéder au transfert avant le 25 juin, car cela permettrait d'accélérer le gain payé au taux d'inclusion peu élevé et, en cas de décès au cours des deux prochaines années. Il y aura une disposition à la juste valeur marchande. Voilà donc quelques-uns des éléments à prendre en considération.

[Propriétés détenues conjointement. Logo CIBC. À droite, un couple examine des documents avec une femme dans un nouveau logement.]

[16:30] >> Margaret Adaniel: Merci. Alors, Jamie, poursuivons avec vous quelques instants. Lorsque les parents pensent véritablement à la mise en commun des ressources avec leurs enfants majeurs pour acheter une propriété ensemble, où chacun paie une partie du prêt hypothécaire. Mais seuls les enfants majeurs vivent dans la maison, et que c'est une véritable occasion d'investissement pour les parents. comment le gain réalisé sur la vente sera-t-il imposé?

[16:57] >> Jamie Golombek: Eh bien, je pense que la bonne nouvelle est, dans la plupart des cas, en général, un gain est proportionnel à la contribution de chaque personne. Mais dans ce cas particulier, si les enfants y vivent réellement comme résidence principale, ils pourraient alors réclamer le capital plutôt que l'exemption pour la maison, pour leur gain sur leur portion. Encore une fois, les parents pourraient aussi pouvoir le faire parce que même si les parents n'y vivent pas, leurs enfants y vivent. Et l'exemption pour résidence principale s'applique aux enfants. Aussi longtemps que les parents n'ont pas d'autre maison qu'ils déclarent comme résidence principale, peut-être louent-ils, ils pourraient aussi exempter leur part du gain. Donc c'est un cas intéressant.

[17:33] >> Margaret Adaniel: D'accord. C'est très bien. Et si on s'appuie sur cela, qu'arrive-t-il s'il y a une propriété conjointe, que vous avez avec vos enfants, et que les parents ne détiennent que 1 %. Ils se sont surtout retrouvés dans cette situation pour aider leurs enfants à être admissibles pour le prêt hypothécaire. Ce n'est donc pas tant à propos de... Ce n'est pas tant pour l'immeuble de placement, mais c'était vraiment pour aider leurs enfants dans cette situation. Quels sont les facteurs à prendre en compte si l'on parle de pleine propriété par rapport à la propriété partielle et, vous savez, seraient-ils réellement assujettis aux gains en capital?

[18:10] >> Jamie Golombek: Oui. Encore une fois, de bonnes nouvelles à ce sujet. Je veux dire, nous l'avons vu dans certains cas. Il y a différentes façons où les parents aident leurs enfants à acheter une propriété, qui est leur résidence principale. Dans certains cas, les parents seront garants. Mais dans d'autres cas, selon le type de prêt hypothécaire, les parents auront leur nom sur le titre de la propriété pour un intérêt de 1 % dans la maison. La bonne nouvelle est que si les enfants sont les propriétaires bénéficiaires de cette maison particulière, elle peut alors être considérée comme la résidence principale des enfants, et il n'y aura aucun impôt à payer au moment de la vente. Les parents ne devraient pas non plus avoir à se soucier de l'impôt sur les gains en capital, parce qu'ils n'en ont jamais été les propriétaires bénéficiaires.

[Propriétés de placement et de vacances. Logo CIBC. À droite, une famille se trouve sur le balcon d'une cabine.]

[18:44] >> Margaret Adaniel: D'accord. C'est très bien. Merci. Scott, un sujet qui préoccupe beaucoup de propriétaires de chalets en ce moment. Vous savez, lorsqu'ils envisagent de vendre ou de transmettre ces propriétés. Quelle incidence cela pourrait-il avoir sur le marché?

[19:00] >> Scott McGillivray: Je pense que, de toute évidence, certaines personnes seront frustrées si elles possèdent une propriété secondaire ou une propriété de loisirs, et elle est dans la famille depuis 30 ans. Ils ont accumulé des avoirs qu'ils pensent transmettre à leur famille depuis longtemps, et maintenant, il y aura une augmentation de, de l'obligation fiscale lorsqu'ils, lorsqu'ils le font donc. Et je pense que pour beaucoup de gens, c'est toujours une bonne nouvelle. Il reste des capitaux propres à transmettre, et l'impôt sur les gains en capital vaut tout de même mieux qu'un impôt sur le revenu. Vous êtes donc toujours avantagé par rapport à la façon générale où les gens cherchent à créer de la richesse au Canada. Toutefois, il y a certaines choses que vous pouvez faire. Et j'essaie d'aider les gens à se préparer le mieux possible ils peuvent faire preuve de la plus grande diligence possible en ce qui a trait à ce transfert de patrimoine qui pourrait arriver dans leur famille.

La première consiste à souscrire une police d'assurance au montant que vous devrez payer en gains en capital. C'est l'une des meilleures façons d'atténuer les appels de liquidités pour votre famille. Je le constate au quotidien. Nous faisons des émissions à ce sujet, et des familles viennent me voir en me disant, nous devons vendre le chalet, nous le transmettons à nos enfants. Nous n'avons pas d'argent pour payer le gain en capital. Nous allons perdre la famille. Et ils éprouvent des difficultés. Et j'essaie, vous savez, de trouver des moyens de le louer afin qu'ils aient au moins des liquidités pour couvrir les dépenses. Cependant, les gens sont dévastés. Leurs souvenirs et leurs legs se trouvent dans ces propriétés. Et maintenant, il est encore plus difficile de les garder dans la famille parce que l'obligation fiscale augmente. La première chose que je dirais aux gens de faire, c'est d'obtenir un régime d'assurance, c'est-à-dire le montant qui couvrira la partie des gains en capital. D'accord. Ce n'est donc pas toute la différence. Vous l'avez acheté pour 500 000 \$. Il vaut maintenant un million. Il y a une disposition réputée ou un transfert de titre. Vous n'avez pas besoin d'une police d'assurance de 500 000 \$. Vous devez avoir une police d'environ 200 000 \$. Je fais un calcul rapide. Vous avez obtenu un gain en capital d'environ 200 000 \$ sur 500 000 \$. On demandera à Jamie de valider. Au final, disons ça ainsi. Et, vous savez, une police d'assurance de 200 000 \$ n'est pas impossible. Et il vaut la peine de payer une petite prime pour pouvoir aller de l'avant sans heurts. Et maintenant, les nouveaux propriétaires, la prochaine génération, commencent à la valeur d'un million de dollars. Et continuez d'accumuler vos dépenses en immobilisations.

Si vous apportez des améliorations à vos propriétés, vous ne pouvez pas vous contenter de dire, c'est le chalet, ça va. On jette tout simplement ces reçus aux vidanges. Absolument pas! Sur toutes les propriétés que je possède. J'ai, vous savez, des dépenses en immobilisations que j'accumule, de sorte que, lorsque je vais la vendre, cet impôt sur les gains en capital est moins important, car je peux déduire ces gains en capital en premier. Donc ce sont les deux choses auxquelles chaque Canadien qui possède plus que sa résidence principale doit, premièrement, commencer à s'attarder à leurs dépenses en immobilisations et à les suivre, parce qu'il faut parfois remonter 10 ou 20 ans en arrière. Et l'autre chose à envisager, c'est d'obtenir une police d'assurance qui couvrira le montant des gains en capital au moment d'une disposition réputée.

[22:25] >> Jamie Golombek: Je vais intervenir un instant parce que, l'assurance vie représente une excellente occasion si vous planifiez à l'avance. et nous voyons des cas où les enfants paieront l'assurance parce que les enfants. Je ne parle pas des enfants de cinq ans, je parle des enfants de 60 ans qui prévoient hériter, le chalet de leurs parents et ils se rendent compte qu'il n'y a pas de liquidités. Je veux dire, ils paieront parfois les primes sur la police d'assurance vie, sur les parents, par exemple, une police payable au dernier décès. Oui. Ainsi, lorsque les fonds sont versés, les prestations de décès sont libres d'impôt. Ce montant est maintenant disponibles pour financer l'impôt sur les gains en capital, qui est maintenant supérieur de 9 %. Les enfants ont payé et obtiennent le chalet. Et ils l'obtiennent, en franchise d'impôt parce que l'assurance règle et paie l'impôt sur les gains en capital. Il s'agit aussi d'un excellent point de planification.

[23:12] >> Margaret Adaniel: Oui. C'est un excellent conseil qui démontre comment se protéger avec l'assurance. Et je pense que nous pensons parfois à l'assurance vie d'une façon très précise. Je pense que ce que nous montrons ici, c'est qu'il existe de nombreux scénarios sur la façon dont elle peut vous aider à protéger. Et, pour revenir à ce que vous avez dit, Scott, il ne s'agit pas seulement des propriétés de placement. Il ne s'agit pas seulement de vos propriétés principales. N'est-ce pas? Certains d'entre eux ont donc un important héritage au sein d'une famille, et vous voulez garder le tout dans la famille. Donc c'est excellent. Merci à vous deux.

Nous avons demandé à deux clients de communiquer avec nous, pour demander comment ils peuvent compenser les gains en capital. Par exemple, s'ils vendent la propriété et en achètent une autre avec la totalité du produit, cela entraîne-t-il toujours un gain en capital?

[23:55] >> Jamie Golombek: Oui, oui, c'est le cas. Je veux dire. Les gens pensent qu'il existe une sorte de règle de remplacement. Je comprends d'où les gens tirent cette information. Ils l'obtiennent sur Internet. Il y a beaucoup d'information sur Internet qui ne s'applique pas ici. Alors, oui, si vous avez une entreprise et que vous avez un entrepôt, et l'entrepôt a été exproprié ou a pris feu, puis vous achetez un entrepôt de remplacement. comme, il existe des règles très précises pour les entreprises qui permettent le report d'un gain en capital sur un bien de remplacement. Cela ne s'applique pas aux résidences

personnelles, et ne s'applique certainement pas non plus aux immeubles locatifs. Je vais donc dissiper ce mythe dès le départ.

[24:29] >> Scott McGillivray: Oui. Non, je pense que ce n'est là qu'une de ces choses. Les gens pensent qu'il y a des échappatoires, n'est-ce pas? Il n'y a pas nécessairement d'échappatoires pour éviter les gains en capital, mais il y a des tactiques, vous savez, il y a des tactiques très intelligentes que vous pouvez utiliser afin de réduire votre exposition ou de réduire le gain en capital lui-même. C'est quelque chose dont nous devons certainement en parler, parce que je pense qu'au bout du compte, les gens ne voudront payer que l'impôt qu'ils doivent payer. Je pense que c'est une bonne façon d'aborder la question. Vous n'éviterez pas l'impôt. Il n'y a pas d'échappatoire secrète pour l'éviter entièrement. Il y a deux ou trois choses que vous devriez faire qui vont effectivement réduire considérablement le montant d'impôt à payer.

Une police d'assurance. Le coût d'une police d'assurance sera beaucoup moins dispendieux que le coût du gain en capital. Les gains en capital sont donc déjà assujettis à un taux d'imposition réduit. Votre police d'assurance sera donc un rabais pour cela. Donc, si vous le considérez comme un impôt, vous payez un très petit taux d'imposition pour que l'assurance couvre le gain en capital, qui est un impôt progressif de toute façon par rapport à votre revenu. C'est une façon un peu folle et très intelligente de vous préparer efficacement. Car si, en fin de compte, vous payerez beaucoup moins que le Canadien moyen si vous vous préparez à réussir sur ce point.

[25:48] >> Margaret Adaniel: Oui, il s'agit donc de planifier et non d'essayer de trouver une échappatoire.

[25:52] >> Scott McGillivray: Je pense qu'il faut planifier et s'y préparer à 100 %.

[Don ou héritage de biens. Logo CIBC. À droite, une jeune femme étreint une femme plus âgée qui travaille sur un ordinateur portable.]

[25:56] >> Margaret Adaniel: Absolument. Très bien. Nous allons donc conclure ici. Mais il y a beaucoup de questions. Vous en avez beaucoup parlé, lorsqu'il s'agit d'un héritage, s'il s'agit d'un don. Donc, cette question s'adresse à Scott et à Jamie. Vous savez, de quoi

entendez-vous parler de la part des Canadiens en ce qui a trait à l'héritage et aux dons et à leurs préoccupations à l'égard des gains en capital?

[26:24] >> Jamie Golombek: Encore une fois, du point de vue fiscal, le plus gros problème, évidemment, c'est, vous savez, comment vont-ils payer l'impôt? Autrement dit, une personne décède, il y a disposition présumée de tous ses biens, y compris l'immobilier à sa juste valeur marchande. Vous possédez des immeubles locatifs, une propriété de vacances, et vous avez une résidence principale, et au bout du compte, il y aura de l'impôt. Mais encore une fois, voulez-vous que les enfants ou les héritiers soient finalement forcés de les vendre? et si ce n'est pas le cas, vous devez avoir l'argent quelque part, ou vous vous tournez vers des choses comme l'assurance vie. D'accord. Je crois donc que ce sont là les principales préoccupations et je vous invite à rencontrer un conseiller. Je pense que c'est à la base ce que nous disons aux gens. Rencontrez votre conseiller financier, et votre conseiller fiscal. Dotez-vous d'un bilan et calculez votre impôt sur les gains en capital estimés avec les nouvelles modifications en date du 25 juin, et comment vous allez les payer? Comment ma succession va-t-elle payer? Et, au bout du compte, devrais-je faire plus de planification, comme l'assurance vie, et ainsi de suite?

[27:07] >> Scott McGillivray: Oui, absolument. Je suis tout à fait d'accord pour dire que, chaque fois que la propriété est transférée, vous devrez vous occuper de ces choses. La meilleure façon consiste donc à se préparer. Je crois toujours que le fait d'investir dans des actifs a un avantage concurrentiel dans ce pays, sur les taux d'imposition du revenu, par exemple. Il vaut donc la peine d'examiner la situation et de faire les calculs. Je pense que je dois dire ceci.

Je crois qu'une des conversations les plus importantes concernant les changements apportés aux gains en capital n'ont pas été traités dans ce que j'ai vu en ligne, n'ont pas été traités adéquatement dans le budget. Je sais, Jamie, vous et moi en avons déjà discuté. Je pense donc que nous devons clarifier le fait que la première tranche de 250 000 \$ de profit sur la vente d'un actif sera toujours imposé à 50 % de votre impôt sur le revenu au-delà du seuil de 250 000 \$, ce sera les deux tiers, soit 66,666 %, disons 67 %. Bien sûr. donc plus de 250 000 \$ d'un gain en capital sera maintenant inclus. Un autre 17 % sera inclus dans votre taux

d'imposition. Et votre taux d'imposition est progressif. Supposons que vous êtes dans la tranche d'imposition la plus élevée. Qu'est-ce que cela signifie sur le plan fiscal?

[28:27] >> Jamie Golombek: En règle générale, je parle d'une personne qui se situe dans une tranche supérieure vous savez, 53, 54 %, selon la province, actuellement le taux des gains en capital sur les premiers 250 000 \$ sera d'environ 26 %. Oui. Après le 25 juin, le montant qui dépasse 250 000 \$ sera imposé à un taux d'environ 35 %.

[28:42] >> Scott McGillivray: Il y aura donc une augmentation d'environ 9 %, soit 9 points de pourcentage. C'est le chiffre réel. Je pense que les Canadiens doivent s'asseoir et discuter de ce que ces changements signifient vraiment pour eux. Ce que cela signifie, c'est que tout gain en capital supérieur à 250 000 \$ sera maintenant imposé à un taux plus élevé d'environ 9 % par l'intermédiaire de votre taux d'imposition progressif. Il s'agit donc d'un changement de 9 % à votre obligation fiscale. Il ne s'agit pas d'une augmentation de 17 %. Il ne s'agit pas d'une augmentation de 50 %. J'ai vu beaucoup de gens faire des hypothèses en ligne selon lesquelles vous devrez payer 17 % de plus. Ce n'est pas vrai. Il y aura une inclusion de 17 % sur tout montant supérieur à 250 000 \$, qui pourrait comporter une augmentation de l'obligation fiscale pouvant atteindre 9 %, en fin d'année. Il s'agit du chiffre auquel nous devons faire face.

[29:35] >> Jamie Golombeek: Tout à fait.

[29:36] >> Margaret Adaniel: Scott, Jamie, merci encore d'être avec nous aujourd'hui. Nous sommes vraiment reconnaissants pour toutes les questions auxquelles vous avez répondu. Nous espérons que ces renseignements vous ont été utiles. Si vous avez des questions, communiquez avec votre conseiller.

[Merci !]

[Mentions juridiques. Cette vidéo vise à donner des renseignements généraux et ne vise aucunement à vous donner des conseils financiers, de placement, fiscaux, juridiques ou comptables, et elle ne constitue ni une sollicitation d'achat ou de vente des titres mentionnés. La situation personnelle et l'a conjoncture doivent être prises en compte dans une saine planification des placements. Toute personne voulant utiliser les

renseignements contenus dans la présente vidéo doit d'abord consulter son conseiller. L'information qui s'y trouve provient de sources jugées fiables et nous semble juste au moment de sa publication, mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude, l'exhaustivité ni la fiabilité. Sauf indication contraire, toutes les opinions et estimations figurant dans la présente vidéo datent du moment de sa publication et peuvent changer.

^{MD} Le Logo CIBC est une marque déposée de la Banque Canadienne Impériale de Commerce (la Banque CIBC). Le matériel et/ou son contenu ne peut être reproduit ou distribué sans le consentement écrit explicite de la Banque CIBC.

Gestion privée CIBC représente des services offerts par la Banque CIBC et certaines de ses filiales, y compris CIBC Wood Gundy, une division de Marchés mondiaux CIBC inc. Le logo CIBC et « Gestion privée CIBC » sont des marques de commerce de la Banque CIBC, utilisées sous licence. « Wood Gundy est une marque déposée de Marchés mondiaux CIBC inc.

Nous recommandons aux clients de consulter leurs conseillers fiscaux et juridiques pour obtenir des conseils en ce qui touche leur situation personnelle.

Gestion privée CIBC représente des services offerts par la Banque CIBC et certaines de ses filiales, notamment CIBC Wood Gundy, une division de Marchés mondiaux CIBC inc. Les services d'assurance sont offerts par l'intermédiaire de CIBC Wood Gundy Services financiers inc. Au Québec, les services d'assurance sont offerts par l'intermédiaire de CIBC Wood Gundy Services financiers (Québec) inc.

Logo CIBC.]