



MACKENZIE

Placements

Propriété conjointe

La copropriété et la complexité de la propriété conjointe



Table des matières

Taux d'homologation au Canada

Quels sont les types de copropriété?

Qu'est-ce que la propriété commune?

Définition de la propriété conjointe

Copropriété véritable

Fiducie résulatoire liée à la propriété conjointe

Propriété conjointe avec don de droit de survie

Comment mettre fin à une propriété conjointe

L'essentiel : la documentation

Introduction

Il est courant que plusieurs personnes détiennent la propriété d'un bien immobilier ou personnel, comme dans le cas des conjoints et des conjoints de fait. Toutefois, un nombre grandissant de parents découvrent les avantages de la copropriété d'un bien avec leurs enfants adultes. Cela est particulièrement vrai dans le domaine de la planification successorale, la propriété conjointe assurant généralement une transition harmonieuse et fiscalement avantageuse des biens d'une personne à une autre, en particulier d'un parent à un enfant ou à des enfants.

Ce document donne un aperçu des types de copropriété ainsi que de leurs incidences fiscales et juridiques, ce qui peut aider vos clients à éviter les désaccords familiaux et d'autres conséquences possiblement défavorables.

Taux d'homologation au Canada

| Alberta | |
|------------------------------------|--------|
| 10 000 \$ ou moins | 35 \$ |
| De plus de 10 000 \$ à 25 000 \$ | 135 \$ |
| De 25 000 \$ à 125 000 \$ | 275 \$ |
| De plus de 125 000 \$ à 250 000 \$ | 400 \$ |
| Plus de 250 000 \$ | 525 \$ |

| Colombie-Britannique | |
|--------------------------|--------|
| De 25 000 \$ à 50 000 \$ | 0,60 % |
| Plus de 50 000 \$ | 1,40 % |

| Manitoba** | |
|------------|--|
| | |

| New Brunswick | |
|----------------------------------|--------|
| 5 000 \$ ou moins | 25 \$ |
| De plus de 5 000 \$ à 10 000 \$ | 50 \$ |
| De plus de 10 000 \$ à 15 000 \$ | 75 \$ |
| De plus de 15 000 \$ à 20 000 \$ | 100 \$ |
| Plus de 20 000 \$ | 0,50 % |

| Terre-Neuve-et-Labrador | |
|-------------------------|--------|
| 10 000 \$ ou moins | 60 \$ |
| Plus de 1 000 \$ | 0,60 % |

| Territoires du Nord-Ouest | |
|------------------------------------|--------|
| 10 000 \$ ou moins | 30 \$ |
| De plus de 10 000 \$ à 25 000 \$ | 110 \$ |
| De plus de 25 000 \$ à 125 000 \$ | 215 \$ |
| De plus de 125 000 \$ à 250 000 \$ | 325 \$ |
| Plus de 250 000 \$ | 435 \$ |

| Nouvelle-Écosse | |
|-----------------------------------|-------------|
| 10 000 \$ ou moins | 85,60 \$ |
| De plus de 10 000 \$ à 25 000 \$ | 215,20 \$ |
| De plus de 25 000 \$ à 50 000 \$ | 358,15 \$ |
| De plus de 50 000 \$ à 100 000 \$ | 1 002,65 \$ |
| Plus de 100 000 \$ | 1,70 % |

| Nunavut | |
|------------------------------------|--------|
| 10 000 \$ ou moins | 25 \$ |
| De plus de 10 000 \$ à 25 000 \$ | 100 \$ |
| De plus de 25 000 \$ à 125 000 \$ | 200 \$ |
| De plus de 125 000 \$ à 250 000 \$ | 300 \$ |
| Plus de 250 000 \$ | 400 \$ |

| Ontario | |
|--------------------|--------|
| 50 000 \$ ou moins | 0 \$ |
| Plus de 50 000 \$ | 1,50 % |

| Île-du-Prince-Édouard | |
|-----------------------------------|--------|
| 10 000 \$ ou moins | 50 \$ |
| De plus de 10 000 \$ à 25 000 \$ | 100 \$ |
| De plus de 25 000 \$ à 50 000 \$ | 200 \$ |
| De plus de 50 000 \$ à 100 000 \$ | 400 \$ |
| Plus de 100 000 \$ | 0,40 % |

| Saskatchewan* | |
|------------------------|---------------------------------------|
| Toutes les successions | 7 \$ par tranche de 1 000 \$ ou 0,7 % |

| Yukon | |
|--------------------|--------|
| 25 000 \$ ou moins | 0 \$ |
| Plus de 25 000 \$ | 140 \$ |

*Frais d'homologation sur la valeur des biens immobiliers et non sur la juste valeur marchande

**La Loi d'exécution du budget de 2020 et modifiant diverses dispositions législatives en matière de fiscalité a eu pour effet d'éliminer les frais d'homologation au Manitoba.



Quels sont les types de copropriété?

La copropriété repose sur le fait que chaque propriétaire détient ce qu'on appelle une propriété indivise, ce qui signifie généralement qu'il est souvent impossible de diviser physiquement l'actif détenu conjointement. Toutefois, il est légalement possible de déterminer si le droit de chaque propriétaire sur le bien est identique ou non identique.

Qu'est-ce que la propriété commune?

Il s'agit d'une forme de copropriété qui confère un droit non identique sur le bien. Par exemple, s'il y a trois propriétaires, le premier pourrait détenir 50 %, tandis que les deux autres propriétaires possèdent chacun 25 %. La propriété commune ne donne pas lieu à un gain de survie. Cela signifie que, lorsqu'un propriétaire décède, le traitement de son droit sur le bien sera effectué conformément à son dernier testament (ou aux dispositions liées à une succession ab intestat). Il peut être assujéti à un long processus d'homologation et à l'impôt sur l'administration des successions qui y est associé. Il y a également une disposition réputée du droit du propriétaire décédé (la cession d'un bien sans vente), ce qui pourrait donner lieu à des impôts sur le revenu.



Le concept de copropriété au Québec

La copropriété au Québec existe dans le cadre de la propriété commune, où chaque copropriétaire a un droit exclusif sur le bien. En vertu du Code civil, le Québec ne reconnaît pas la propriété conjointe avec gain de survie.

Définition de la propriété conjointe

Comme nous l'avons mentionné plus tôt en ce qui a trait à la copropriété, chaque propriétaire détient ce qu'on appelle une propriété indivise, mais, dans le cadre d'une propriété conjointe, le droit de chaque propriétaire sur le bien est identique, ce qui signifie que chaque propriétaire détient essentiellement la totalité du bien détenu conjointement.

Au décès d'un copropriétaire, la propriété est transférée au(x) copropriétaire(s) survivant(s) en vertu du gain de survie. Dans ce cas, le testament du copropriétaire décédé ne détermine pas le traitement du droit sur le bien.

Le traitement fiscal au décès d'un copropriétaire est quelque peu différent de celui dans le cadre d'une propriété commune, car il dépend du type de propriété conjointe. Il y a une disposition réputée, mais l'impôt à payer dépendra du type de propriété conjointe.

Pour que ce type de copropriété soit considéré comme une propriété conjointe, les quatre unités suivantes doivent exister.

1. Unité de titre :

Chaque propriétaire a un droit égal sur le bien en vertu des mêmes documents d'autorisation.

2. Unité de possession :

Chaque propriétaire détient la propriété légale indivise du bien. Cela signifie que chaque propriétaire détient une part de 100 % dans le bien et qu'il n'a pas le droit d'exclure les autres de la propriété d'une partie du bien.

3. Unité du droit :

Chaque propriétaire a un droit identique sur le bien par sa nature, son étendue et sa durée.

4. Unité d'ouverture

Le droit de chaque copropriétaire doit être obtenu en même temps.

Si l'une ou l'autre des unités de la propriété conjointe est rompue, la structure de la propriété conjointe devient par défaut une propriété commune, ce qui fait en sorte qu'une partie du bien fait partie de la succession d'un propriétaire qui décède.



Explication des trois types de propriété conjointe

Historiquement, la propriété conjointe avait une définition intuitive, la propriété conjointe signifiant que deux personnes ou plus détiennent des biens, et c'est à peu près tout. Cependant, au cours des dernières années, la Cour suprême du Canada, dans ses motifs de jugement, a établi d'autres distinctions dans la façon de définir la propriété conjointe et l'utiliser.

1. Copropriété véritable

Il y a une copropriété véritable lorsque deux (ou plusieurs) copropriétaires sont à la fois fiduciaires et bénéficiaires du bien. Le titre de fiduciaire signifie généralement que vous détenez le bien au profit d'une autre personne. Le titre de bénéficiaire signifie généralement que vous êtes le propriétaire réel du bien (c'est-à-dire que vous pouvez profiter directement de l'utilisation du bien). Étant donné que les deux propriétaires sont présumés avoir un droit de propriété, d'accès et d'utilisation égal sur le bien, l'ARC traitera chaque copropriétaire comme une personne détenant une propriété égale et divise.

Au décès d'un copropriétaire, le copropriétaire survivant assumera, en vertu de la loi, la propriété du compte. Cela signifie que le bien sera transféré hors de la succession du copropriétaire décédé, et que tout gain ou perte lié à la part du copropriétaire décédé sera déclaré dans la déclaration de revenus finale du copropriétaire décédé (à moins qu'un transfert au conjoint ne s'applique). Cette forme de propriété conjointe peut être préférable pour les conjoints et les conjoints de fait, car tous les copropriétaires véritables conservent le plein contrôle des actifs.

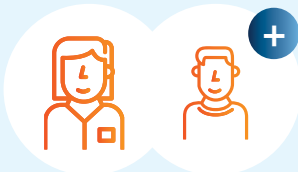


Si ce type de propriété conjointe concerne un compte de placement, tous les revenus de placement subséquents seront imposés entre les mains des deux ou de tous les copropriétaires. En règle générale, le transfert (y compris l'ajout d'un conjoint à titre de copropriétaire) d'immobilisations entre les conjoints peut être effectué au prix de base rajusté du bien, de sorte qu'il n'en découlera aucun gain ou perte en capital imposable. Toutefois, si la source de financement du compte provient d'un seul conjoint, le revenu de première génération sera imposé au conjoint cotisant. Le revenu de deuxième génération, soit le revenu de placement généré par le revenu de première génération, peut être fractionné entre les conjoints.

Exemple de jurisprudence : Gully c. Gully, 2018 BCSC 1590

L'affaire Gully est un bon exemple des raisons pour lesquelles une copropriété véritable pourrait poser problème dans l'avenir.

M^{me} Gully a ajouté son fils à titre de copropriétaire de sa maison et d'autres actifs.



En 2017, le fils a consenti à un jugement représentant un montant de **800 000 \$.**



Le créancier a ensuite tenté de prendre possession du domicile de la mère en vertu de la copropriété véritable qui existait entre le fils et la mère.



Le créancier a eu gain de cause devant les tribunaux et s'est vu accorder le droit de prendre possession du domicile de M^{me} Gully à hauteur du montant de sa réclamation.



2. Fiducie résultoire liée à la propriété conjointe

Ce type de propriété conjointe survient lorsqu'il y a un transfert à titre gratuit, lorsque de l'argent ou une autre contrepartie n'a pas été échangé entre les personnes (par exemple, lorsque l'enfant adulte n'a pas payé sa part dans le bien). Dans le cas d'une fiducie résultoire liée à la propriété conjointe, il incombe à l'enfant adulte (le cessionnaire) de prouver que le don ou le transfert par le parent était intentionnel. Si le cessionnaire n'est pas en mesure de le prouver, l'actif revient à la succession du parent et peut être assujéti au long processus d'homologation et à l'impôt sur la succession qui y est associé. Si l'enfant réussit à réfuter la présomption de fiducie résultoire, il peut conserver les actifs en tant que nouveau propriétaire.

Exemple de jurisprudence : Pecore c. Pecore, 2007 CSC 17

Dans cette affaire, il s'agissait d'un père décédé récemment qui avait ajouté sa fille Paula à titre de copropriétaire de ses comptes financiers.

Dans le testament du père, le reste de la succession devait être partagé entre Paula et son mari.



Lorsque Paula et son mari ont divorcé, des procédures judiciaires ont été entamées pour déterminer s'il y avait une fiducie résultoire qui ferait en sorte que les comptes reviendraient à la succession du père décédé plutôt qu'à Paula en vertu du gain de survie.



Les tribunaux ont déterminé que le père avait l'intention de faire don du compte au moment de son décès (l'intention ayant été documentée). Si l'intention du père n'avait pas pu être déterminée, une fiducie résultoire aurait probablement été présumée, ce qui aurait exigé que les comptes soient transférés à la succession du père, fassent l'objet d'une homologation et soient finalement partagés avec l'ex-mari de Paula.

3. Propriété conjointe avec don de droit de survie

Ce type de propriété survient lorsqu'un parent ajoute son enfant à titre de fiduciaire seulement. Au décès du parent, l'enfant assume la propriété en tant que fiduciaire et bénéficiaire du bien. En tout temps pendant la vie du parent, le parent conserve le plein contrôle du bien. Au regard de l'ARC, le parent est l'unique contribuable responsable de l'actif jusqu'à son décès, moment auquel l'actif est transféré à l'enfant, et l'enfant devient alors responsable de l'impôt qui y est associé. Encore une fois, il est essentiel de bien documenter cette entente afin d'éviter la présomption d'une fiducie résultoire ou une copropriété véritable.

Au décès d'un parent, une disposition réputée de l'actif est imposée sur sa déclaration de revenus finale. Ainsi, les actifs ne sont pas assujéti au long processus d'homologation et il n'y a pas d'impôt sur la succession qui y est associé.

Résidence principale et propriété conjointe

Dans certains cas, les parents peuvent ajouter un enfant adulte à titre de copropriétaire de leur résidence principale. Si tel est le cas, il est recommandé aux parents d'ajouter leur enfant en utilisant la stratégie de propriété conjointe avec don de droit de survie. Ainsi, au décès du parent ou à la disposition de la résidence principale par ce dernier, le liquidateur ou lui-même pourra protéger entièrement les gains en capital sur le bien au moyen de l'exemption pour résidence principale.



Propriété conjointe

Dans le cas d'une propriété conjointe avec don de droit de survie :

- il n'y a aucune disposition réputée lorsque l'enfant est ajouté;
- le parent peut se prévaloir de la pleine exemption pour résidence principale;
- il n'y a aucun impôt à payer par l'enfant lors de la vente du bien ou au décès du parent;
- il y a une protection efficace contre les inconvénients éventuels d'une copropriété véritable.

S'il s'agissait d'une copropriété véritable, l'ARC considérerait que les biens appartiennent à parts égales à chaque parent et à chaque enfant, ce qui signifie que le parent ne peut se prévaloir qu'à 50 % de l'exemption pour résidence principale (en supposant qu'il y a un copropriétaire) si l'enfant a un autre bien pour lequel il souhaite se prévaloir de l'exemption.

Comment mettre fin à une propriété conjointe

Il existe trois façons de mettre fin à la propriété conjointe, appelées les trois règles, comme il est décrit dans l'affaire *la succession de Hansen c. Hansen [2012] ONCA 112* :

1. agir de façon unilatérale à l'égard de la part détenue dans le bien, par exemple en la vendant ou en la grevant d'un élément;
2. conclure une entente mutuelle;
3. adopter une conduite permettant de conclure que les droits de tous ont été traités comme s'il s'agissait d'une propriété commune.

La première façon de mettre fin à une propriété conjointe consiste à agir unilatéralement à l'égard d'une part détenue dans le bien. Cela signifie essentiellement qu'il faut rompre l'une des unités. Si l'unité du droit, de possession ou de titre est invalidée, la copropriété prend fin. L'unité d'ouverture ne peut être rompue, car elle se rapporte au moment de la création.

La deuxième façon de mettre fin à la propriété conjointe consiste à conclure une entente entre les parties concernées, ce qui peut être explicite ou implicite. Il est recommandé que l'entente soit documentée afin d'éviter un différend dans l'avenir.

Enfin, toute conduite suggérant que les propriétaires traitent le bien comme s'il s'agissait d'une propriété commune suffit à mettre fin à la copropriété. La fin de la copropriété est déduite d'après la communication ou la conduite des copropriétaires. M. Hansen ajoute : « [Elle] exige que les copropriétaires connaissent la position de l'autre et qu'ils considèrent tous que leurs droits respectifs sur le bien ne sont plus détenus conjointement. »

L'essentiel : la documentation

En fin de compte, les trois formes de propriété conjointe se ressemblent, ce qui exige une documentation claire de l'intention des propriétaires. Sans cela, les tribunaux décideront ce qu'ils croient être vrai en se fondant sur des faits et des présomptions légales. Comme l'indique la décision rendue dans *l'affaire Weaver c. la succession de Weaver, 2019 BCSC 132*, la documentation recommandée peut comprendre ce qui suit :

1. **Un acte de donation** – Ce document permet de mettre en contexte le don d'une propriété conjointe. Il comprend une description permettant de déterminer si le don comprend la propriété à titre de fiduciaire et à titre de bénéficiaire, ou seulement à titre de fiduciaire. Dans le cas où la propriété conjointe vise un bien immobilier, il faut signer les documents nécessaires relatifs aux titres fonciers et autres documents.
2. **Déclaration assermentée** – Cette déclaration indique expressément que le cédant comprend les différentes formes de propriété conjointe et les autres options qui peuvent exister. De plus, le document doit indiquer le droit final visé par le don (par exemple, une copropriété véritable, une propriété conjointe avec gain de survie, etc.).
3. **Procuration perpétuelle** – L'enfant doit signer une procuration perpétuelle en faveur du parent à l'égard du bien en question. Cela donne au parent le plein contrôle des actifs pendant la durée de la propriété conjointe.
4. **Convention de fiducie simple** – Cette convention indique que le droit que l'enfant détient est détenu en fiducie au profit du parent de son vivant. La convention de fiducie doit également indiquer que les avantages liés à la résidence principale sur le bien immobilier sont détenus en fiducie au profit du parent. Enfin, l'acte de fiducie peut indiquer que le fiduciaire (l'enfant) détient le bien en fiducie pour lui-même et ses frères et sœurs.



MACKENZIE
Placements

Propriété conjointe

Enfin, il est important que le cédant demande un avis juridique indépendant et rencontre son conseiller juridique pour rédiger les documents nécessaires décrivant le type de propriété conjointe qu'il souhaite conclure. Étant donné que l'exercice d'une influence indue est une réalité, et comme il est expliqué dans l'affaire la succession de Grosseth c. Grosseth, 2017 BCSC 2055, le cédant doit s'assurer que les transferts à titre gratuit ne sont pas incités par des comportements de manipulation ou des moyens de coercition de la part du cessionnaire.

Si un conseiller hérite ou fait l'achat d'un bloc d'affaires, il est recommandé d'examiner le dossier du client très attentivement afin de déterminer le type de propriété conjointe conclue par ses clients, afin qu'il puisse leur donner les bons conseils.

Renseignements généraux

Pour toute demande de renseignements généraux et de renseignements sur les comptes, veuillez composer le :

Français : 1-800-387-0615

Anglais : 1-800-387-0614 416-922-3217

Chinois : 1-888-465-1668

Télécopieur : 1-866-766-6623 416-922-5660

Courriel : service@placementsmackenzie.com

Site web : placementsmackenzie.com

Réservé aux conseillers. Aucune partie des renseignements contenus aux présentes ne peut être reproduite ou distribuée au public, car ils ne sont pas conformes aux normes applicables aux communications de vente à l'intention des investisseurs. Mackenzie ne sera tenue aucunement responsable de tout conseiller qui communiquera ces renseignements aux investisseurs.

Ces renseignements ne devraient pas être interprétés comme un conseil juridique, fiscal ou comptable. Ce matériel a été préparé à titre informatif seulement. Les renseignements fiscaux présentés dans ce document sont de nature générale et les clients sont priés de consulter leur propre fiscaliste-conseil, comptable, avocat ou notaire avant d'adopter une quelconque stratégie décrite aux présentes car les circonstances individuelles de chaque client sont uniques. Nous nous sommes efforcés d'assurer l'exactitude des renseignements fournis au moment de la rédaction. Néanmoins, si les renseignements figurant dans ce document devaient s'avérer inexacts ou incomplets, ou si la loi ou son interprétation devaient changer après la date de ce document, les conseils fournis pourraient être inadéquats ou inappropriés. On ne devrait pas s'attendre à ce que les renseignements soient mis à jour, complétés ou révisés en raison de nouveaux renseignements, de nouvelles circonstances, d'événements futurs ou autre. Nous n'assumons aucune responsabilité en ce qui a trait aux erreurs qui pourraient être contenues dans ce document, ni envers quiconque qui se fie aux renseignements contenus dans ce document. **Veillez consulter votre conseiller juridique ou fiscal attitré.**