

Les placements immobiliers dans une société

PLUSIEURS MÉDECINS ont choisi d'incorporer leur pratique pour profiter, entre autres, d'un taux d'imposition plus faible sur les revenus annuels et pour reporter l'impôt sur les sommes conservées dans la société.

Détention personnelle

Ces mêmes personnes savent que les surplus de leur société font l'objet d'une ponction fiscale lorsqu'elles se versent un salaire ou un dividende. Ainsi, si le médecin incorporé désire acheter une maison de 400 000 \$, il devra se payer un salaire brut d'environ 772 000 \$ ou un dividende brut d'environ 628 000 \$.

Détention par la société

La question suivante vient donc rapidement : n'est-il pas préférable que la société procède à l'acquisition de la résidence puisque le déboursé correspondrait ainsi à la valeur du bien, soit 400 000 \$ dans notre exemple ?

Les différentes lois ou règles fiscales n'interdisent pas à une société de détenir des immeubles résidentiels ou autres. Toutefois, d'un point de vue fiscal, il faudra déterminer l'utilisation d'un tel actif dans la société. Un immeuble peut, par exemple, être utilisé dans l'exploitation active de la société (ex. : une clinique médicale). Ces dépenses font alors partie des frais d'exploitation déductibles des revenus.

Le même immeuble peut aussi avoir une vocation mixte, soit être en partie utilisé dans l'exploitation de la société et en partie loué, au besoin, à d'autres fins. Dans ce cas, les dépenses locatives seront aussi déductibles, mais selon deux sources différentes de revenus (entreprise et location).

Imposition du revenu locatif

Il faut cependant savoir que les revenus locatifs d'une société sont imposés à un taux fixe de 46,57 %, car ils ne répondent pas à la définition de revenus d'entreprise exploitée activement (REEA), dont les premiers 500 000 \$ sont imposés à un taux de 19 %. Il faut faire la preuve que la gestion des immeubles locatifs néces-

site plus de cinq employés à temps plein ou que plusieurs services sont offerts (ex. : repas, transport, entretien ménager, etc.) pour que les revenus puissent être qualifiés de REEA.

Utilisation personnelle

Un immeuble peut aussi être réservé à l'usage des actionnaires de la société. Dans une telle situation, la société ne peut plus déduire les dépenses de cet immeuble puisque l'actif en question ne produit pas de revenus. De plus, l'usage par un actionnaire d'un bien de la société constitue pour ce dernier un avantage imposable.

Avantage imposable

L'avantage imposable correspond au coût de location d'un immeuble comparable ou au manque à gagner de la société sur la valeur marchande du bien si des comparables ne sont pas accessibles.

Bien que les autorités fiscales ne vérifient pas annuellement chaque déclaration de revenus, l'information est facilement disponible, car elle est inscrite dans les notes des états financiers de la société joints aux déclarations soumises.

Le système fiscal repose sur l'autocotisation, ce qui signifie que le contribuable est responsable d'inclure la valeur de l'avantage imposable dans sa déclaration de revenus annuelle. Le non-respect de cette règle entraînera, lorsque les autorités fiscales le découvriront, des impôts à payer auxquels s'ajouteront des intérêts et, possiblement, des pénalités. La divulgation volontaire d'un tel avantage imposable, qui n'aurait pas été déclaré, déclencherà le paiement des impôts et des intérêts afférents, mais évitera l'ajout de coûteuses pénalités.

Exonération d'impôt pour résidence principale

La majorité des contribuables savent qu'ils n'ont pas d'impôt à payer à la vente de leur maison ou de leur chalet s'ils font le choix fiscal de désigner le bien en question résidence principale pendant les années de

détention. Or, une société ne dispose pas d'un tel choix, ce qui signifie qu'un gain en capital tiré de la vente d'un immeuble (même résidentiel) entraînera toujours un fardeau fiscal pour la société.

Prêt par la société

Il est aussi possible d'obtenir un prêt de votre société afin de pouvoir acheter personnellement votre immeuble (ex. : maison, chalet, condo). Rien ne vous en empêche, mais vous devriez préalablement connaître les conséquences fiscales.

Le statut (employé ou actionnaire) en fonction duquel vous obtenez ce prêt dictera le traitement fiscal. Ainsi, le prêt reçu à titre d'employé devra prévoir le paiement d'un intérêt au moins équivalant au taux prescrit (actuellement de 1 %) en vigueur au moment de son obtention. Dans le cas contraire, un avantage imposable correspondant à la différence entre le taux prescrit et le

taux réel s'applique à l'employé. De plus, un échéancier raisonnable doit être prévu pour le remboursement.

En revanche, si le prêt est reçu à titre d'actionnaire (appelé aussi « avance à l'actionnaire »), aucun intérêt n'est nécessaire, mais le montant intégral devra être remboursé avant la fin de l'année financière suivant celle où il a été obtenu. Toute somme non remboursée constitue un avantage imposable rétroactif à l'année de l'obtention, ce qui donne lieu à une facture d'impôt à laquelle des intérêts sont systématiquement ajoutés puisqu'il s'agit d'une année fiscale passée. Une série de remboursements et d'avances sera perçue comme un non-remboursement.

Signalons qu'il ne suffit pas de recevoir un salaire de la société pour justifier un prêt à titre d'employé. Il faut plutôt démontrer que la société offre le même type de prêt (sommes, conditions et taux similaires) à ses employés qui ne sont pas actionnaires.

Déduction pour gain en capital de 750 000 \$

Cet allègement fiscal, pouvant atteindre environ 180 000 \$, est applicable à la vente d'actions admissibles de petites entreprises. Sans entrer dans le détail des conditions requises pour être admissible à cette généreuse déduction fiscale, mentionnons simplement que les actifs détenus par la société, qui ne sont pas utilisés dans l'exploitation active de l'entreprise, empêchent d'y avoir accès si leur valeur marchande dépasse 10 % de la valeur marchande totale de l'entreprise. La prudence est donc de mise avec tout bien immobilier ne servant pas à l'exploitation active de la société.

L'ACHAT DE BIENS immobiliers par une société comporte plusieurs conséquences qu'il faut soigneusement analyser afin d'éviter les mauvaises surprises. Les conseils d'un professionnel en la matière s'avèrent très importants. N'hésitez donc pas à nous consulter avant d'effectuer des investissements dans la société. 📞

Pour toute information de nature économique et financière, n'hésitez pas à prendre contact avec un conseiller de notre équipe. Nous sommes à votre service.

Montréal : 514 868-2081 et 1 888 542-8597
Québec : 418 657-5777 et 1 877 323-5777