

Liste de faits sur les gains en capital

Quels sont les changements à l'impôt sur les gains en capital ?

Le 25 juin 2024, de nouvelles règles sur l'impôt sur les gains en capital entreront en vigueur, affectant les sociétés, les fiducies, et les particuliers. Cependant, il est important de noter que ces changements affectent les sociétés et les personnes de façons différentes.

Le changement le plus important est le suivant : tous les gains en capital réalisés par les sociétés et fiducies sont assujettis aux nouvelles règles, alors que pour les particuliers, le changement s'applique seulement aux gains dépassant 250 000 \$ par année.

Le changement affecte le taux d'inclusion, lequel représente le pourcentage des gains inclus dans le revenu global, et non le niveau d'imposition direct. Ces niveaux peuvent varier d'une province à l'autre et, au moment d'écrire ces lignes, il n'y a aucune confirmation que chaque province au Canada rajustera son taux d'inclusion provincial.

Considérations pour les gains en capital personnels et corporatifs

Pour les gains en capital personnels, le seuil de 250 000 \$ est calculé net des pertes de l'année en cours, des pertes reportées d'années précédentes et des gains admissibles à des exemptions comme l'exonération cumulative des gains en capital, l'exonération de groupements d'actionariat salarié ou l'incitatif pour entrepreneurs canadiens.

En outre, pour les FPI les gains en capital réalisés par des fiducies et distribués à des bénéficiaires individuels sont traités comme des gains réalisés par des particuliers, avec le seuil de 250 000 \$ qui s'applique sous des conditions précises. Il y a également une disposition pour l'ajustement du taux d'inclusion lorsque des pertes reportées sont utilisées pour protéger des gains dépassant 250 000 \$.

Les règles de transition requièrent que les contribuables dont l'année fiscale commence avant et se termine après la date d'entrée en vigueur suivent leurs gains et leurs pertes séparément pour les périodes avant et après le 25 juin 2024.



**AVISON
YOUNG**



Comment cela affectera-t-il l'idée que se font les investisseurs du marché immobilier canadien ?

Malgré ces changements, le marché immobilier canadien présente encore un potentiel énorme pour les investisseurs nationaux et étrangers. Il est soutenu par de solides facteurs fondamentaux, comme la stabilité bancaire et politique et un niveau de volatilité inférieur, favorisant une vision à long terme de l'investissement immobilier. Ces changements devraient se refléter dans les prix et susciter un niveau plus élevé de détermination des prix et l'appréciation de la valeur, tout en maintenant dans l'ensemble l'activité transactionnelle.

Ces mises à jour réglementaires nécessitent une planification stratégique pour le calendrier d'investissement et l'utilisation de pertes. Nous recommandons que les investisseurs communiquent avec leur conseillers fiscaux et immobiliers canadiens afin d'établir ou mettre à jour leurs structures d'investissement et leurs stratégies de sortie pour qu'elles correspondent au nouveau paysage fiscal et pour optimiser leurs impôts exigibles.

Scénario d'investissement	Prix d'achat	Prix de vente (inclut les dépenses)	Gains en capital	Taux d'inclusion	Gains imposables	Différence entre anciens et nouveaux taux d'imposition
Particuliers avant le changement du 25 juin 2024	500 000 \$	1 500 000 \$	1 000 000 \$	50 %	500 000 \$	0 \$
Particuliers après le changement du 25 juin 2024	500 000 \$	1 500 000 \$	1 000 000 \$	50 % jusqu'à 250 000 \$, 66,67 % après 250 000 \$	625 025 \$	125 025 \$
Sociétés avant le changement du 25 juin 2024	7 500 000 \$	13 000 000 \$	5 500 000 \$	50 %	2 750 000 \$	0 \$
Sociétés après le changement du 25 juin 2024	7 500 000 \$	13 000 000 \$	5 500 000 \$	66,67 %	3 666 850 \$	916 850 \$