

Vente de la ferme et l'exonération des gains en capital



L'article suivant a été écrit par Services de gestion de patrimoine RBC.

Le Recensement de l'agriculture de 2011 indique que presque la moitié de tous les agriculteurs au Canada sont âgés de 55 ans ou plus. Ceci étant, la planification de la relève des fermes devient un enjeu de plus en plus important. Cet article discute de la vente d'une ferme et du recours possible à l'exonération des gains en capital.

Votre ferme pourrait être votre actif le plus précieux et vous pourriez miser sur celle-ci pour financer votre retraite et réaliser vos autres objectifs financiers. Si vous décidez de vendre votre ferme, vous pourriez être en mesure de tirer parti de l'exonération cumulative des gains en capital (ECGC). Cette exonération vous permet de recevoir jusqu'à 813 600 \$ (pour 2015, indexée par après) de votre gain en capital à l'abri de l'impôt*. En présumant d'un taux marginal d'impôt de 45 %, cela pourrait donner lieu à une économie d'impôt de 183 000 \$. Ceci étant, il est important que vous compreniez les critères d'admissibilité à cette exonération de façon à ce que, lors de la vente de votre ferme, vous puissiez en tirer profit et ainsi maximiser le produit de la vente après impôt. Cependant, s'il n'était pas de votre intention de vendre votre ferme à une tierce partie et que vous préféreriez la transférer à un membre de votre famille, il existerait malgré tout des opportunités intéressantes pour réduire votre passif fiscal. Ces opportunités sont discutées dans un article intitulé « Transférer votre ferme à votre famille ».

Cet article décrit sommairement plusieurs stratégies, lesquelles ne s'appliqueront pas toutes à vos circonstances financières particulières. L'information dans la présente n'est aucunement destinée à vous donner des conseils juridiques ou fiscaux. Nous vous recommandons d'obtenir les conseils professionnels d'un fiscaliste et d'un conseiller juridique qualifiés avant d'agir sur toute information contenue dans cet article. Ce faisant, vous aurez l'assurance que votre situation aura été prise en considération, comme il se doit, et que toute action entreprise le sera sur la base de l'information la plus récente disponible. (Note : le terme « conjoint » utilisé dans cet article désigne aussi le conjoint de fait et le conjoint de même sexe.)

* À partir de 2015, et ce, aux fins provinciales, l'ECGC disponible au Québec sera de l'ordre de 1 million de dollars (800 000 \$ précédemment) à la disposition de biens agricoles admissibles ou de biens de pêche admissibles (ou toute combinaison de ces deux biens). Ce montant ne sera pas indexé en fonction de l'inflation, mais sera maintenu jusqu'à ce que l'ECGC disponible au Québec, à la disposition d'actions d'une société qui exploite une petite entreprise (montant qui dans ce cas-ci est indexé à l'inflation), dépasse 1 million de dollars. À partir de ce moment, le maximum de l'ECGC redeviendra identique pour les trois types de biens, à savoir les biens agricoles admissibles, les biens de pêche admissibles et les actions admissibles d'une société qui exploite une petite entreprise.



L'exonération des gains en capital est disponible pour contrebalancer tout gain en capital déclenché à la vente de biens agricoles admissibles.

Les fermes et l'exonération des gains en capital

Lorsqu'une personne décide de vendre sa ferme, celle-ci pourrait avoir recours à l'exonération des gains en capital, et ce, quelle que soit la structure de propriété de la ferme. Par exemple, si la personne détenait personnellement ses biens agricoles (c.-à-d. que la ferme n'était pas constituée en société), l'exonération des gains en capital pourrait encore être disponible sur la vente de certains de ces biens. Cet article discute des critères à satisfaire pour l'admissibilité à l'exonération des gains en capital sur la vente de biens agricoles pour chaque structure de propriété, de même que d'autres stratégies ainsi que les implications à considérer au moment de la vente de vos biens agricoles.

Quand est-ce que l'exonération des gains en capital est disponible pour les fermes ?

L'exonération des gains en capital est disponible pour contrebalancer tout gain en capital déclenché à la vente de biens agricoles admissibles. Un bien agricole admissible désigne un bien généralement détenu par un individu ou son conjoint qui répond aux critères suivants :

- (a) un bien immeuble et un bien en immobilisation admissible utilisé dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada généralement par :
 - i. l'individu, son conjoint, ses parents (selon l'Agence du revenu du Canada (ARC) cela inclut aussi les grands-parents et les arrière grands-parents) ou son enfant;

- ii. une société agricole familiale dont les actions sont détenues par l'individu, son conjoint, ses parents ou son enfant; ou
- iii. une société de personnes agricole familiale dont une participation est détenue par l'individu, son conjoint, ses parents ou son enfant;

- (b) les actions d'une société agricole familiale détenues par l'individu ou son conjoint; ou
- (c) la participation dans une société de personnes agricole familiale par l'individu ou son conjoint.

Des critères additionnels doivent être satisfaits pour que les biens s'inscrivent dans l'une des catégories décrites ci-dessus à des fins fiscales. Ces critères sont discutés ci-après.

Vente de biens immeubles et biens en immobilisation admissibles

Les terres et bâtiments agricoles sont des exemples de biens immeubles utilisés dans une entreprise agricole, alors que les quotas de lait et d'oeufs sont des exemples de biens en immobilisation admissibles utilisés dans une entreprise agricole. Tel qu'indiqué ci-dessus, un gain en capital sur la vente de biens immeubles ou sur des biens en immobilisation admissibles par une personne pourrait être contrebalancé par l'exonération des gains en capital si le bien était utilisé par certains individus dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada. Pour se qualifier, certaines conditions quant à leur propriété et leur utilisation devront être satisfaites. Ces conditions sont discutées ci-après.

Biens achetés après le 17 juin 1987 :

Propriété

Pour qu'un bien immeuble ou un bien en immobilisation admissible soit considéré comme ayant été utilisé dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada, celui-ci devra avoir été détenu généralement par l'individu, son conjoint, ses parents, ou son enfant tout au long d'une période minimale de 24 mois avant sa cession.

Utilisation

Pour être considéré comme ayant été utilisé dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada, le bien doit satisfaire les exigences suivantes en matière d'utilisation :

- (a) pendant au moins deux ans de la période de détention du bien :
 - (i) les revenus bruts de l'entreprise agricole devront avoir excédé le total de toutes les autres sources de revenus de l'individu, son conjoint, ses parents ou son enfant; et
 - (ii) le bien devra avoir été utilisé principalement dans le cadre de l'entreprise agricole au Canada dans laquelle l'individu, son conjoint, ses parents ou son enfant prenait une part active, de façon régulière et continue; ou
- (b) pendant une période d'au moins 24 mois de la période de détention du bien généralement par l'individu, son conjoint, ses parents ou son enfant, le bien devra avoir été utilisé par une société agricole familiale ou une société de personnes agricole familiale au sein de laquelle une de ces personnes prenait une part active, de façon régulière et continue.

Les exigences en matière d'utilisation décrites ci-dessus indiquent que le bien devra avoir été utilisé principalement dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada généralement par l'individu, son conjoint, ses parents ou son enfant qui y prenait une part active, de façon régulière et continue. Certaines exigences devront être satisfaites pour répondre à ces critères, lesquelles sont discutées ci-après.

Utilisé principalement

« Utilisé principalement » signifie généralement que plus de 50 % de l'utilisation du bien l'a été dans l'exploitation d'une entreprise agricole par l'individu, son conjoint, ses parents ou son enfant. Par conséquent, si la ferme était louée à un locataire ou impliquée dans une convention de métayage, le bien agricole pourrait ne pas répondre au critère d'« utilisé principalement ». En effet, ces arrangements sont généralement considérés comme générant des revenus de location et non des revenus agricoles. Par conséquent, si la ferme était louée à des locataires ou impliquée dans une convention de métayage pendant la majeure partie de la période de détention, les actifs pourraient ne pas répondre aux critères pour se

L'ARC a indiqué que si les biens agricoles étaient utilisés principalement dans le cadre d'une entreprise agricole familiale au Canada pendant la majeure partie de la période de détention du bien, alors ces biens satisfaisaient les exigences en matière d'utilisation.

qualifier de biens agricoles admissibles et l'exonération des gains en capital à la vente du bien pourrait être refusée.

L'ARC a émis des lignes directrices sur ces situations où des biens agricoles servaient aussi bien à des fins agricoles qu'à des fins autres qu'agricoles. L'ARC a indiqué que si les biens agricoles étaient utilisés principalement dans le cadre d'une entreprise agricole familiale au Canada pendant la majeure partie de la période de détention du bien, alors ces biens satisfaisaient les exigences en matière d'utilisation. Par exemple, si un individu détenait un bien pendant 20 ans, avait exploité une entreprise agricole pendant 11 de ces années et avait conclu une entente de métayage pendant 9 ans, l'individu répondrait au critère d'« utilisé principalement ».

Prendre une part active de façon régulière et continue

Bien qu'il n'existe pas de définition de « prendre une part active », l'ARC a émis des lignes directrices à cet effet. En effet, cette exigence serait satisfaite si généralement l'individu, son conjoint, ses parents ou son enfant prenait une part active dans la gestion ou les activités quotidiennes de l'entreprise agricole. Cette personne aurait à contribuer suffisamment de temps, de travail et d'attention pour que ses contributions soient un facteur dans le bon fonctionnement de l'entreprise.

Des lignes directrices ont aussi été émises quant à l'expression « de façon régulière et continue ». Bien qu'il s'agisse d'une question de fait, de façon générale une activité qui ne serait pas fréquente ou des activités qui seraient pratiquées fréquemment mais à des intervalles irréguliers ne répondraient pas au critère de « de façon régulière et continue ». De plus, si l'entreprise agricole n'était pas la principale source de revenus, il pourrait être difficile de démontrer que l'individu (ou son conjoint ou son enfant) prenait une part active de façon régulière et continue dans l'entreprise agricole. Veuillez consulter votre fiscaliste pour voir si vous seriez considéré comme « prenant une part active » dans votre entreprise agricole « de façon régulière et continue ».

Si vous satisfaisiez les conditions ci-dessus de propriété et d'utilisation, vous pourriez être admissible à l'exonération des gains en capital lors de la vente de vos biens. Veuillez noter que si



Vous pourriez être en mesure de réduire, voire même d'éliminer, le gain en capital survenant à la vente d'actions de votre société agricole familiale en utilisant l'exonération des gains en capital.

vous aviez déjà demandé l'exonération générale des gains en capital de 100 000 \$ (éliminée à compter du 22 février 1994) et/ou aviez déjà utilisé en tout ou en partie l'exonération cumulative des gains en capital, le montant de l'exonération disponible à la vente de vos biens agricoles serait diminué d'autant.

Biens achetés le ou avant le 17 juin 1987 :

- (i) dans l'année de la disposition, le bien était utilisé principalement dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada par une des personnes mentionnées à la définition de biens agricoles admissibles; ou
- (ii) pendant au moins cinq années de la période de détention du bien, celui-ci a été utilisé principalement dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada par une des personnes mentionnées à la définition de biens agricoles admissibles

Veillez noter que si vous aviez acheté le bien avant le 18 juin 1987 et réclamé l'exonération du gain en capital de 100 000 \$ décrite ci-dessus, vous seriez normalement considéré comme ayant disposé du bien (au moment où vous avez utilisé l'exonération) et, par conséquent, vous seriez assujéti aux règles de propriété et d'utilisation s'appliquant aux biens achetés après le 17 juin 1987.

Le calcul du gain en capital sur la vente de quotas est relativement complexe. Pour cette raison, vous devriez discuter de ce calcul avec un fiscaliste.

Vente d'actions d'une société agricole familiale

Vous pourriez être en mesure de réduire, voire même d'éliminer, le gain en capital survenant à la vente d'actions de votre société agricole familiale en utilisant l'exonération des gains en capital.

Pour être considérée comme une société agricole familiale, aux fins de réclamation de l'exonération des gains en capital, vous devrez répondre aux critères suivants :

- (a) pendant toute période de 24 mois se terminant avant la disposition, plus de 50 % de la juste valeur marchande du bien détenu par la société devra être attribuable à :
 - (i) un bien utilisé principalement dans l'exploitation d'une entreprise agricole au Canada (dans laquelle généralement l'individu, son conjoint, son enfant ou ses parents prenait une part active de façon régulière et continue) par une des personnes identifiées dans la définition de biens agricoles admissibles ou par la société elle-même;
 - (ii) actions d'une société, pourvu que toute ou substantiellement toute la juste valeur marchande du bien était attribuable au bien identifié dans (i) ci-dessus ou une autre société agricole familiale ou société de personnes agricole familiale; ou
 - (iii) une participation dans une société de personnes, pourvu que toute ou substantiellement toute la juste valeur marchande du bien était attribuable au bien identifié dans (i) ci-dessus ou une autre société agricole familiale ou société de personnes agricole familiale; et
- (b) qu'au moment de la disposition, toute ou substantiellement toute la juste valeur marchande du bien détenu par la société était attribuable au bien identifié dans (i) à (iii) ci-dessus.

L'information communiquée plus tôt concernant les expressions « utilisé principalement », « prenait une part active », et « de façon régulière et continue » s'appliquent également à ces critères. Toutefois, il n'est pas nécessaire de répondre au critère de revenus bruts au moment de déterminer si les actions d'une société se qualifient comme actions d'une société agricole familiale.

Il est important de souligner que, bien que l'exonération des gains en capital soit disponible pour la vente d'actions d'une société agricole familiale, cette exonération ne serait pas disponible si la société agricole familiale vendait ses actifs agricoles. Il importe donc de se rappeler de cette distinction au moment de décider si vous voulez vendre les actions de votre société ou faire en sorte que votre société vende ses actifs.

Vente d'actifs d'une société agricole familiale vs la vente d'actions d'une société agricole familiale

Au moment de négocier la vente d'une société agricole familiale, l'acheteur et le vendeur devront s'entendre sur les conditions de la vente, entre autres si l'acheteur procédera à l'achat des actions de la société agricole familiale ou plutôt de ses actifs sous-jacents. Plus

Au moment de négocier la vente d'une société agricole familiale, l'acheteur et le vendeur devront s'entendre sur les conditions de la vente, entre autres si l'acheteur procédera à l'achat des actions de la société agricole familiale ou plutôt de ses actifs sous-jacents.

souvent qu'autrement, un acheteur préférera acheter des actifs. Il en est ainsi parce que le prix de base rajusté des actifs pour l'acheteur sera égal au prix payé (lequel sera typiquement plus élevé que le prix de base rajusté du vendeur pour l'actif) et l'acheteur ne sera pas responsable de tout passif caché que pourrait avoir la société agricole familiale. Toutefois, les vendeurs préféreront généralement structurer la transaction comme une vente des actions de la société agricole familiale de façon à ce que tout gain réalisé puisse être traité comme un gain en capital aux fins de l'impôt et qu'ils puissent réduire, voire même éliminer, tout passif fiscal en utilisant l'exonération des gains en capital. Veuillez consulter vos conseillers fiscaux et juridiques qualifiés avant de vendre les actifs ou les actions de votre société agricole familiale afin de déterminer la structure de transaction optimale dans votre situation.

Vente d'une participation dans une société de personnes agricole familiale

Aux fins de l'utilisation de l'exonération des gains en capital, une société de personnes agricole familiale doit répondre à des critères similaires à ceux d'une société agricole familiale. Tel que mentionné ci-dessus, la vente d'une participation dans une société de personnes agricole familiale est également admissible à l'exonération des gains en capital. Si une société de personnes agricole familiale cédait ses actifs, contrairement à la vente par un individu de sa participation dans ladite société de personnes, l'exonération des gains en capital pourrait être disponible pourvu que le bien immeuble ou le bien en immobilisation admissible utilisé réponde aux critères mentionnés ci-dessus.

Vente d'autres biens agricoles

Veuillez noter que si les actifs agricoles étaient détenus personnellement, l'exonération des gains en capital ne pourrait s'appliquer au gain en capital réalisé à la vente de l'équipement, la machinerie ou les inventaires de la ferme. Toutefois, si ces actifs étaient détenus par une société agricole familiale, à la vente de ces actions, l'exonération des gains en capital pourrait être disponible. Si vous envisagez la vente d'autres actifs agricoles, veuillez discuter des implications possibles de toute telle vente avec un fiscaliste.

Impôt minimum de remplacement (IMR)

En vertu de la loi canadienne de l'impôt, vous êtes tenu de calculer votre passif fiscal à l'aide de deux méthodes de calcul de l'impôt, soit la méthode régulière et la méthode de l'impôt minimum de remplacement (IMR), et de payer le plus élevé des deux montants ainsi calculés. Cette obligation a pour but de s'assurer que vous soyez assujéti à un montant minimum d'impôt fédéral sur votre revenu imposable (avant de prendre des déductions spécifiques qui réduiraient significativement ou élimineraient l'impôt autrement exigible). Essentiellement, l'IMR nécessite un calcul d'impôt séparé qui rajoute certaines déductions reçues à vos revenus imposables réguliers. Selon ce calcul, vous déterminerez un montant minimum d'impôt à payer. Si ce montant minimum était supérieur au montant à payer selon le calcul normal, le montant de l'impôt minimum de remplacement (IMR) deviendrait votre montant d'impôt exigible.

Vous pourrez reporter la différence entre l'IMR que vous payez et votre passif fiscal régulier pendant sept ans. Vous pourrez ensuite déduire ce montant reporté de votre impôt régulier exigible qui excède votre passif d'IMR au cours des sept années suivantes ou jusqu'à épuisement de ce montant.

Lorsque vous vendez vos biens agricoles admissibles et utilisez l'exonération des gains en capital, il se pourrait que vous déclenchiez l'IMR. Bien que vous puissiez utiliser les crédits d'IMR dans des années futures, vous pourrez éviter l'application de l'IMR en ayant recours à la stratégie de provision relative aux gains en capital. Cette stratégie vous permet de reporter le gain en capital à la cession de vos biens sur plusieurs années. La réglementation canadienne de l'impôt vous permettrait de distribuer la reconnaissance d'un gain en capital, incluant la vente de biens agricoles, sur un maximum de cinq ans, si la vente était structurée de façon appropriée. Vous pouvez déterminer la provision relative aux gains en capital en vous servant de la formule suivante :

le moins élevé de :

$$\text{a) } \frac{\text{Gain en capital}}{\text{Produit de la disposition}} \times \text{Montant payable après la fin de l'année}$$

Ou

$$\text{b) } 1/5^{\text{e}} \text{ du gain total en capital} \times (4 - \text{nombre d'années fiscales précédentes se terminant après la disposition})$$

À compter de l'année de la vente, vous pourrez reconnaître au moins 20 % du gain en capital original à chaque année pendant cinq ans, étant donné la façon dont la provision relative au gain en capital est calculée. Vous devrez avoir reconnu l'intégralité du gain en capital dans l'année de réception du paiement final. Par



Le gain en capital généré par la vente d'une résidence principale peut être diminué ou éliminé grâce à l'exemption pour résidence principale.

conséquent, si l'acheteur vous versait 50 % du prix d'achat dans l'année de la vente et les 50 % résiduels l'année suivante, vous pourriez reconnaître 50 % du gain en capital original sur deux ans étant donné que vous auriez reçu le produit de la vente sur une période de deux ans et que le produit reçu chaque année est supérieur à 20 % du produit total reçu. Toutefois, si l'acheteur vous versait le prix d'achat sur une période de plus de cinq ans, par exemple huit ans, vous ne pourriez alors reconnaître l'intégralité du gain en capital que sur une période maximale de cinq ans.

Pour plus de détails concernant cette stratégie, veuillez demander à votre conseiller RBC une copie de l'article intitulé « Provision relative aux gains en capital » et en discuter avec un fiscaliste.

Exemption pour résidence principale

Le gain en capital généré par la vente d'une résidence principale peut être diminué ou éliminé grâce à l'exemption pour résidence principale. Si vous vendiez un terrain utilisé

principalement dans une entreprise agricole et qui incluait votre résidence principale, vous pourriez quand même profiter de l'exemption pour résidence principale et une partie seulement du gain serait imposable. Typiquement, un demi-hectare (approximativement 1,24 acre) sur lequel se trouve votre résidence serait considéré comme faisant partie de votre résidence principale.

Il existe deux méthodes de calcul du gain exonéré à la vente d'un terrain utilisé principalement dans une entreprise agricole et qui comprend une résidence principale. À vous de déterminer quelle méthode est la plus avantageuse pour vous et de calculer le gain exonéré selon la méthode choisie.

La première méthode implique une distribution, sur une base raisonnable, du produit de la vente, du prix de base rajusté et des dépenses encourues lors de la vente entre votre résidence principale et le solde de vos biens agricoles. Le gain en capital serait ensuite calculé pour votre résidence principale et la ferme, et le gain associé à votre résidence principale serait admissible à l'exemption pour résidence principale.

La deuxième méthode nécessite de déterminer le gain en capital sur la vente de vos biens agricoles, incluant votre résidence principale. Vous seriez ensuite admissible à une déduction de 1 000 \$ du gain et un montant additionnel de 1 000 \$ pour chaque année additionnelle après 1971 au cours de laquelle il s'agissait de votre résidence principale et que vous étiez un résident du Canada. Il vous serait aussi nécessaire d'annexer une lettre à votre déclaration de revenus qui inclurait les renseignements suivants : une description des biens vendus, le nombre d'années après 1971 au cours desquelles vous étiez un résident du Canada et que votre maison de ferme était votre résidence principale, et

une déclaration à l'effet que vous avez vendu votre ferme et que vous avez fait ce choix fiscal.

Veuillez noter que les sociétés agricoles ne peuvent bénéficier de l'exemption pour résidence principale. Au moment de structurer votre entreprise agricole, vous pourriez vouloir garder votre résidence principale à l'extérieur de votre société agricole de façon à être admissible, le moment venu, à l'exemption pour résidence principale. De plus, si votre ferme comptait deux maisons ou plus, une seule maison pourrait être désignée de résidence principale dans une année donnée. Avant de vendre votre ferme, veuillez discuter avec votre fiscaliste de l'exemption pour résidence principale qui pourrait vous être disponible.

Prestations fondées sur le revenu

Il est important de souligner que, bien que l'exonération des gains en capital puisse diminuer, voire même éliminer, les impôts exigibles à la vente de vos biens agricoles, le gain en capital pourrait avoir une incidence sur vos prestations fondées sur le revenu. Par exemple, la pension de la Sécurité de la vieillesse (SV) serait récupérée si les revenus d'un particulier excédaient un certain seuil. Un gain en capital imposable découlant de la vente de biens agricoles serait considéré comme un revenu aux fins de la SV, et ce, même si l'exonération des gains en capital était utilisée. Par conséquent, un gain en capital résultant de la vente de biens agricoles et contrebalancé par l'exonération des gains en capital pourrait, malgré tout, avoir une incidence sur votre pension de la SV. Demandez à votre conseiller RBC une copie de l'article intitulé « Pension de la Sécurité de la vieillesse et autres sources de revenus gouvernementaux ».

Il est important de souligner que, bien que l'exonération des gains en capital puisse diminuer, voire même éliminer, les impôts exigibles à la vente de vos biens agricoles, le gain en capital pourrait avoir une incidence sur vos prestations fondées sur le revenu.

Sommaire

Si vous étiez le propriétaire d'une ferme, vous auriez accès à plusieurs avantages fiscaux importants au moment de la vente de certains biens agricoles. Avec une planification adéquate et l'aide de conseillers juridiques et fiscaux qualifiés, vous pourriez être en mesure de réaliser des économies d'impôts substantielles à la vente de vos biens agricoles.



RBC Banque Royale

Ce bulletin n'est qu'une source d'information générale et ne vise pas à dispenser des conseils particuliers sur les placements, sur les impôts ou sur les questions d'ordre juridique ou financier. Aucun effort n'a été ménagé pour assurer l'exactitude de ce document au moment de sa publication, mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude ou l'intégralité. Les taux d'intérêt, l'évolution du marché, les décisions en matière d'impôt et divers autres facteurs touchant les placements sont susceptibles de changer rapidement. Nous vous invitons à vous adresser à votre comptable ou à votre conseiller juridique ou fiscal avant de prendre des décisions fondées sur l'information qui s'y trouve.

© / ^{MC} Marque de commerce de la Banque Royale du Canada. RBC et Banque Royale sont des marques déposées de la Banque Royale du Canada. Utilisées sous licence.
© Banque Royale du Canada, 2015. Tous droits réservés.