

# Comment aider mon enfant à acheter une maison?

## GESTION DE PATRIMOINE

Beaucoup de parents s'interrogent sur les moyens à leur disposition pour donner un coup de pouce financier à leurs enfants.

Le sujet est encore plus d'actualité avec la flambée des prix de l'immobilier : l'achat d'une propriété peut devenir problématique et plusieurs parents envisagent de faire un don à leur enfant, lui consentir un prêt, le cautionner, etc.

Voici différentes questions à aborder avec votre conseiller pour trouver la solution qui vous conviendra le mieux.

### Pourquoi pas un don en argent ?

Le don est souvent la première piste envisagée. Notez que le don en argent à un enfant n'est pas imposable, ni pour celui-ci, ni pour les parents.

Cependant, mieux vaut avoir les liquidités disponibles pour le faire, car encaisser un placement ou vendre un bien pourrait avoir une incidence fiscale. Ce sont donc les transactions permettant d'avoir accès aux liquidités nécessaires au don – et non le don comme tel – qui pourraient avoir des répercussions fiscales pour les parents.

### Pensez au long terme

Soulignons qu'un don en argent peut servir à constituer une future mise de fonds. Si le projet de votre enfant n'est pas à court terme, il est possible de l'aider en lui donnant des liquidités afin qu'il puisse contribuer à son CELI ou à son REER.

Pour rappel, votre enfant accumulera des droits de cotisation à un CELI dès ses 18 ans.



Quant aux droits de cotisation à un REER, ils s'accumulent si un particulier a un revenu gagné (ex. : revenus d'emploi ou de travail autonome) et qu'il produit ses déclarations de revenus, peu importe son âge<sup>1</sup>.

Ainsi, vous pouvez faire d'une pierre deux coups : donner de l'argent plus tôt à votre enfant et lui offrir une expérience en gestion financière.

### Et si je lui donne autre chose que de l'argent ?

D'autres formes de dons sont possibles, comme le don d'un immeuble, sa cession à prix réduit ou encore le don de placements. Dans tous les cas, les conséquences fiscales de donner un bien à votre enfant seront les mêmes que si vous vendiez d'abord ce bien pour lui remettre ensuite les liquidités découlant de la vente.

La raison est simple : lorsque vous concluez une transaction avec vos enfants, en vertu des lois fiscales, vous êtes réputé avoir disposé du bien à sa juste valeur marchande<sup>2</sup>, peu importe le prix de vente.

<sup>1</sup> À noter que le gouvernement du Canada a annoncé dans son dernier budget la mise en place du CELIAPP, à un moment indéterminé en 2023. Le CELIAPP permettra aux particuliers de 18 ans et plus d'épargner à l'abri de l'impôt dans le but d'acquies une première propriété. Les droits de cotisation annuels s'élèveront à 8 000 \$, jusqu'à un plafond à vie de 40 000 \$. Des précisions sont à venir.

<sup>2</sup> La juste valeur marchande est le prix qu'accepteraient un vendeur qui n'a pas l'obligation de vendre et un acheteur qui n'a pas l'obligation d'acheter.

## COMMENT AIDER MON ENFANT À ACHETER UNE MAISON ?

Attention : dans le cas d'une cession à prix réduit, l'acheteur sera réputé avoir acquis le bien au coût réellement déboursé. Il pourrait en découler des incidences fiscales négatives.

Lors d'un don de placements, il est facile de connaître cette juste valeur marchande en se fiant aux cours du marché boursier, par exemple. Dans le cas de biens immobiliers, c'est plus difficile.

Pour les contribuables n'ayant pas une bonne connaissance du marché immobilier, il serait prudent d'obtenir une évaluation de la part d'un évaluateur agréé pour établir la juste valeur marchande. Cette évaluation sera utile afin d'établir l'incidence fiscale pour le donateur.

Rappelons finalement qu'un don est encadré par d'importantes formalités et qu'en principe, il doit être notarié.

### Et si mon enfant a un conjoint de fait, se marie ou divorce un jour ?

#### Pour un enfant non marié

Les choses sont simples car il n'est pas assujéti aux règles du patrimoine familial et du régime matrimonial.

Ainsi, si les parents donnent de l'argent à leur enfant pour une mise de fonds afin qu'il puisse acheter une maison avec son conjoint de fait, le montant fourni ne sera pas partageable.

#### Pour un enfant marié ou uni civilement

Tout don ou héritage reçu avant ou pendant le mariage est généralement exclu de la valeur partageable du patrimoine en cas de divorce ou de dissolution de l'union.

De plus, il est généralement reconnu que lorsque des économies qu'un conjoint marié ou uni civilement possédait avant le mariage sont utilisées afin d'acquérir des biens familiaux en cours de mariage, celles-ci ne font pas partie d'un patrimoine familial ni d'un régime matrimonial.



Habituellement, si une personne investit un montant d'argent reçu sous forme de don pour acheter une maison ou un chalet qui prend de la valeur, elle récupérera une somme supérieure au montant investi après la revente de l'habitation.

#### Exemple

Madame reçoit un don de 100 000 \$ et l'utilise comme mise de fonds pour acheter une maison qui vaut 400 000 \$.



Si, dix ans plus tard, cette maison vaut 500 000 \$, Madame aura droit à 125 000 \$.

Soulignons l'importance pour le conjoint de laisser une trace de sa mise de fonds et surtout de sa provenance pour faciliter la preuve en cas de conflit. À titre d'exemple, ce don pourra être documenté dans une convention ou une clause prévue à cet effet dans un acte de vente.

# COMMENT AIDER MON ENFANT À ACHETER UNE MAISON ?

## Pourrais-je lui proposer un prêt ?

Il est possible que votre situation financière actuelle ne vous permette pas d'effectuer un don. Un prêt peut alors être envisagé. Avant de vous lancer, il est important de mettre le tout en perspective.

Si votre enfant a besoin d'un prêt de votre part pour l'acquisition d'une résidence, aura-t-il la capacité de vous rembourser ?

Si le remboursement était impossible ou retardé, quelles seraient les conséquences pour votre plan financier ?

Avant de prendre une décision, discutez amplement de l'ensemble des paramètres, comme le rythme du remboursement, les intérêts, etc. Le tout devrait par ailleurs être consigné dans un contrat, ce qui vous outillera advenant une mésentente. Le contrat pourrait être préparé par un conseiller juridique pour une meilleure protection.

Les intérêts que vous percevrez devront figurer dans votre déclaration de revenus. Il faudra aussi penser à la succession, en décidant si le remboursement sera réclamé ou non à votre enfant lors de votre décès.

## Que penser de l'endossement (ou « caution ») ?

Dans bien des cas, l'objectif de l'endossement est de permettre à l'emprunteur d'obtenir un montant plus important. L'opération est assez simple et il suffit que votre enfant respecte scrupuleusement ses obligations.

Mais attention, une opération simple n'est pas forcément anodine. Au contraire, les risques pour vous sont bien réels. Si vous endossez le prêt hypothécaire de votre enfant, vous en serez entièrement responsable et vous pourriez avoir à le rembourser en totalité, un peu comme s'il s'agissait de votre propre dette, même si vous n'êtes pas propriétaire du bien.

Dans ce cas de figure, de nombreux éléments relatifs aux conditions du prêt méritent une sérieuse réflexion si vous voulez éviter les mauvaises surprises... et les tensions prévisibles advenant un problème.



*Comment s'inscrit ce nouvel emprunt dans le portrait global de vos dettes ?*

*Que se passera-t-il concrètement si votre enfant retarde ou interrompt les paiements ?*

*Savez-vous que votre dossier de crédit en souffrira autant que le sien ?*

*Et si vous devez palier un défaut de paiement, quels sont les leviers à votre disposition pour exiger un remboursement à votre enfant ?*

Au-delà des aspects financiers, ce sont les liens familiaux qui peuvent être mis à rude épreuve quand on choisit cette option. Il est donc primordial d'en discuter en profondeur, avec votre conseiller et avec votre enfant, avant de vous engager.



## Devrais-je devenir son co-emprunteur ?

Lorsqu'un parent devient co-emprunteur, il est également co-propriétaire de la résidence de son enfant. C'est la différence majeure par rapport à l'endossement.

En tant que co-emprunteur, vous devenez donc entièrement responsable de la créance : il s'agit également de la vôtre. À noter que cela comprend aussi les taxes municipales et scolaires. C'est un choix qui aura inévitablement des conséquences sur votre propre capacité d'emprunt. Et bien entendu, si votre enfant n'honore pas ses obligations, vous devrez le faire à sa place.

# COMMENT AIDER MON ENFANT À ACHETER UNE MAISON ?

Il reste que pour certains parents, cela représente une possibilité d'investir dans un immeuble avec son enfant.

Par la suite, plusieurs scénarios sont envisageables : don ou legs de votre part de l'immeuble, entente entre copropriétaires pour prévoir les modalités d'une éventuelle vente de votre part, partage des dépenses, etc.

Il est fortement recommandé de discuter de ces avenues et de réfléchir aux coûts et aux impacts fiscaux qui pourraient en découler.

## Comment calculer les impacts sur mon propre patrimoine ?

Il faut aussi penser à soi !

La réflexion entourant la volonté d'aider financièrement son enfant doit toujours être accompagnée d'une évaluation des conséquences sur le patrimoine disponible pour votre retraite et vos propres objectifs.

En effectuant une projection de vos revenus de retraite qui inclut la planification du décaissement des actifs, il sera plus facile pour vous d'avoir un portrait clair afin de répondre à vos besoins financiers selon le niveau de vie désiré. Cet exercice permet de s'assurer que le geste posé n'aura pas de conséquences négatives sur les revenus nécessaires pour votre retraite.

D'autre part, on ne rappellera jamais assez qu'on évite bien des malentendus lorsque toute transaction est bien documentée.

## Il faut aussi penser à soi !

### Est-ce que le fait de trop faciliter la vie de mon enfant pourrait lui nuire plus tard ?

C'est une question très importante que de nombreux parents se posent. Il ne faut pas hésiter à l'aborder avec votre conseiller, car elle fait partie intégrante d'une bonne analyse de la situation. Différentes stratégies permettent en outre de « responsabiliser » votre enfant et ce, à différents degrés, si tel est votre souhait.

Vous pourriez par exemple demander à votre enfant de faire un budget et lui donner un objectif d'épargne dans un horizon de temps précis pour pouvoir juger de sa « discipline ».

L'objectif d'épargne systématique pourrait représenter le montant de la créance éventuelle, s'il faisait l'achat d'une maison. Cela permettrait à votre enfant non seulement d'accumuler une mise de fonds, mais aussi d'avoir une idée plus précise de sa capacité d'emprunt. Il pourra ainsi déterminer s'il doit se priver de certaines dépenses ou s'il aura les moyens de faire réparer sa voiture au besoin, par exemple.

*Retenez qu'il n'existe pas de façon de faire idéale, chaque situation étant unique. Par conséquent, n'hésitez pas à vous adresser à votre conseiller, qui pourra vous accompagner dans le choix de la meilleure stratégie à adopter et vous aiguiller vers des spécialistes en fonction de vos besoins.*