



L'Incorporation des Courtiers Immobiliers au Québec

François Drouin, CA, CPA, M.Fisc.



Avis légal

L'incorporation des courtiers est un sujet très complexe, lequel ne saurait évidemment être traité en profondeur dans le présent document. Ce fascicule vise à sensibiliser les courtiers quant aux bénéfices que peut procurer l'incorporation de leur pratique en exposant les principaux facteurs pouvant permettre la réalisation d'économies impressionnantes. Les nombreuses subtilités inhérentes au domaine fiscal, de même que les exigences de nature légale, ne sont pas abordées en profondeur dans ce document à vocation générale.

Bien que des principes généraux s'appliquent, chaque situation et chaque individu représentent un cas particulier qu'il convient d'analyser individuellement. Divers facteurs, dont la situation familiale, les antécédents fiscaux, etc. peuvent influencer grandement les conséquences des opérations fiscales décrites ultérieurement.

Les lois fiscales étant en constante évolution, ce document pourrait ne pas refléter la situation exacte en date de sa consultation par les intéressés. Par conséquent, en aucun moment, son contenu ne devrait être interprété comme un avis juridique ou une recommandation formelle de la part des auteurs. Les auteurs n'assument aucune responsabilité relative aux informations contenues dans ce document.

La consultation de spécialistes du domaine fiscal, laquelle servira à établir la situation précise d'un individu, s'avère essentielle à l'initiation d'une démarche en vue de l'incorporation de la pratique de tout courtier.



TABLE DES MATIÈRES

1. LES PRINCIPAUX MOTIFS JUSTIFIANT L'INCORPORATION D'UN COURTIER

1.1 Le fractionnement de revenu	P. 4
1.2 Le report d'impôt	P. 4
1.3 Le paiement des primes d'assurance vie par la compagnie	P. 5
1.4 Le bureau à domicile	P. 6
1.5 Devrais-je m'incorporer?	P. 6

2. LES STRUCTURES POSSIBLES POUR LES COURTIERS ŒUVRANT AU QUÉBEC

2.1 La structure de base	P. 6
2.2 La structure professionnelle	P. 7
2.3 La structure ultime	P. 7
2.4 Schéma des avantages relatifs aux structures illustrées	P. 7
2.5 Quelle structure est la plus avantageuse pour moi?	P. 8

3. RÉPONSES AUX QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES

P. 8



1. Les principaux motifs justifiant l'incorporation d'un courtier

L'incitation principale à la base de l'incorporation réside certainement dans l'avantage fiscal énorme qui peut en découler. S'incorporer permet de tirer profit de deux types d'avantages fiscaux importants : le fractionnement de revenu et le report d'impôt.

1.1 Le fractionnement de revenu

Qu'est-ce que le fractionnement de revenu ? On entend par fractionnement de revenu le fait de profiter de la progressivité des taux d'imposition sur le revenu. Le même dollar de revenu peut être imposé à des taux différents, allant de 0 % à 48 %, en fonction de la situation propre à chacun. Comme il est fréquent que le revenu d'une famille soit réparti de manière asymétrique, il en résulte des coûts d'impôts excessifs que l'incorporation peut grandement diminuer.

Dans une optique purement fiscale, les membres d'une famille peuvent être considérés comme de véritables actifs fiscaux potentiels. En déplaçant le revenu du courtier vers un membre de sa famille, le courtier transforme du revenu imposé à un taux de 48 % vers un taux plus bas, voir nul. Pour fractionner, il faut donc avoir dans sa famille des personnes majeures qui s'imposent sur des revenus plus bas que le courtier. La situation illustrée ci-contre démontre les économies d'impôts potentielles réalisées grâce à l'emploi d'une telle stratégie fiscale :

Tableau 1 : Économies annuelles

Individus	Courtier	Conjoint	Enfant majeur 1	Enfant majeur 2
Revenu total	250 000 \$	35 000 \$	5 000 \$	0 \$
Taux d'impôt marginal	48,2 %	32 %	0 %	0 %
Attribution du revenu du courtier	-135 000 \$	85 000 \$	25 000 \$	25 000 \$
Économies annuelles générées		4 000 \$	7 000 \$	8 000 \$

Tableau 2 : Économies totales

Nombre d'années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Économies totales	19 000 \$	38 000 \$	57 000 \$	76 000 \$	95 000 \$	114 000 \$	133 000 \$	152 000 \$	171 000 \$	190 000 \$

N.B.: Ce tableau présente l'effet cumulé des économies d'impôts annuelles générées au fil des ans. Il ne comprend nullement les revenus de placements supplémentaires qui s'ajouteront à ces montants et bénéficieront de l'intérêt cumulé.

1.2 Le report d'impôt

L'incorporation permet aussi de reporter des sommes importantes d'impôt. Le report d'impôt est un principe davantage connu puisqu'il est à la base même du fameux REER. Par l'entremise du REER, le gouvernement vous donne en quelque sorte le droit de ne pas payer d'impôts immédiatement sur un montant que vous épargnez en prévision de votre retraite. Vous ne paierez votre dû au fisc que lorsque vous retirerez les sommes de votre régime. Cependant, le REER est sujet à un maximum et souffre de plusieurs limitations considérables.

C'est en quelque sorte un REER simplifié et illimité qu'offre l'incorporation. Pour bien comprendre de quelle manière l'incorporation aide à atteindre ce but, nous allons comparer une situation avec ou sans incorporation dans laquelle les épargnes d'un courtier sont de l'ordre de 25 000 \$ par année.



Tableau 3 : Le courtier n'est pas incorporé

Année	1	2	3	Total
Revenu avant impôt	48 250 \$	48 250 \$	48 250 \$	144 750 \$
Impôt (48,2 %)	(23 250 \$)	(23 250 \$)	(23 250 \$)	(69 750 \$)
Revenu après impôt	25 000 \$	25 000 \$	25 000 \$	75 000 \$

Tableau 4 : Le courtier est incorporé

Année	1	2	3	Total
Revenu avant impôt	48 250 \$	48 250 \$	48 250 \$	144 750 \$
Impôt (19 %)	(9 168 \$)	(9 168 \$)	(9 168 \$)	(27 504 \$)
Revenu après impôt	39 082 \$	39 082 \$	39 082 \$	117 246 \$

Alors qu'un revenu de 48 250 \$ est nécessaire pour permettre au courtier d'épargner 25 000 \$ annuellement, ce même revenu génère plutôt 39 082 \$ s'il est gagné par l'entremise d'une compagnie. Ce report d'impôt permet des économies de l'ordre de 14 000 \$ par année, ce qui permet d'augmenter de plus de 42 000 \$, en seulement 3 ans, les fonds disponibles pouvant être investis. En supposant un rendement moyen de 5 % par année, cette somme procure environ 2 100 \$ de revenus de placements supplémentaires annuellement. Mieux encore, ce montant de revenu peut être lui aussi réinvesti et ainsi générer d'autres revenus supplémentaires pour les années futures.

1.3 Le paiement des primes d'assurance vie par la compagnie

Sans l'incorporation, vous devez recevoir 1 930 \$ de revenu pour obtenir 1 000 \$ après impôt. Par exemple, si votre prime annuelle d'assurance vie se chiffre à 4 000 \$, vous avez actuellement besoin d'un revenu de 7 720 \$ avant impôt simplement pour payer votre prime. Avez-vous déjà calculé combien dispendieuse s'avérerait votre couverture d'assurance vie dans pareille situation ?

Une fois incorporé, le courtier pourra transférer à sa compagnie le paiement de sa prime d'assurance vie, à condition que cette dernière en devienne bénéficiaire. C'est donc elle qui recevra le montant de l'assurance advenant le décès de l'assuré. Les règles fiscales font toutefois en sorte que cet argent pourra être ensuite remis entre les mains des personnes désirées sans aucun impact fiscal. Le taux d'imposition de la société étant de 29 % inférieur à celui du courtier, le coût réel de détention de la police en est grandement diminué.

Tableau 5 : Économie annuelle selon le coût de l'assurance vie

Coût de l'assurance vie	1 000 \$	2 000 \$	3 000 \$	4 000 \$	5 000 \$
Économies annuelles	666 \$	1 332 \$	1 998 \$	2 664 \$	3 330 \$

De plus, il existe un assouplissement au niveau de la Loi de l'impôt lors du transfert de la police d'assurance vie permanente du courtier vers sa société. De manière simple, le courtier peut recevoir, libre d'impôt, la différence entre la juste valeur marchande de sa police et la valeur de rachat de celle-ci. Si par exemple la valeur de rachat est de 100 000 \$ mais que la juste valeur marchande de cette police est de 150 000 \$, le courtier retirera une somme, sans impôt, de 50 000 \$ de sa société, ce qui occasionne une économie d'environ 18 250 \$. Voilà un aspect subtil de l'incorporation qui peut, dans certains cas, s'avérer d'une grande valeur.



1.4 Le bureau à domicile

Une fois l'incorporation complétée, le courtier pourra se faire rembourser par l'entreprise certaines dépenses relatives à l'utilisation de sa résidence pour fins d'affaires. Les sociétés n'étant pas soumises aux règles fiscales restrictives des particuliers, le courtier pourra réaliser des économies intéressantes s'il opère un bureau à domicile. À titre d'exemple, un courtier qui aménagerait un bureau pour des fins d'affaires à son domicile pourrait se faire rembourser, libre d'impôt, une somme importante. Les dépenses tels les taxes foncières, l'électricité, le chauffage, les assurances seraient alors calculées et réclamées selon un pourcentage d'utilisation de la résidence à des fins commerciales.

1.5 Devrais-je m'incorporer ?

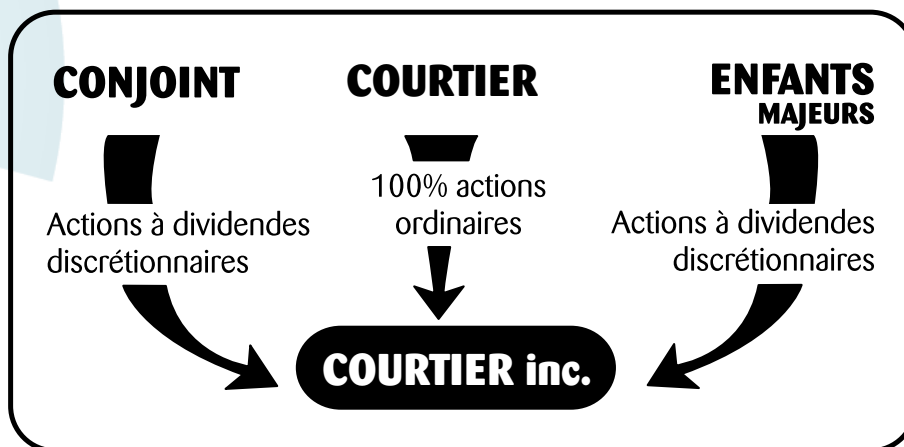
Après avoir pris connaissance des quatre avantages distincts de l'incorporation, vous vous questionnez peut-être sur le bien-fondé d'incorporer votre pratique. De façon générale, il est aisé d'affirmer que tous les courtiers pouvant réaliser au moins 3 000 \$ d'économies annuelles (calculées selon les tableaux présentés précédemment) devraient s'incorporer. Dans les autres cas, la question devrait être analysée à la lumière des faits particuliers. Des éléments spécifiques, comme le gain sur le transfert de la police d'assurance vie, peuvent en effet justifier à eux seuls de procéder à l'incorporation. Une portion importante des courtiers obtiendra des économies annuelles variant de 4 000 \$ à 6 000 \$ grâce à l'incorporation. Si c'est votre cas, vous devez absolument consulter un professionnel de la fiscalité!

2. Les structures possibles pour les courtiers œuvrant au Québec

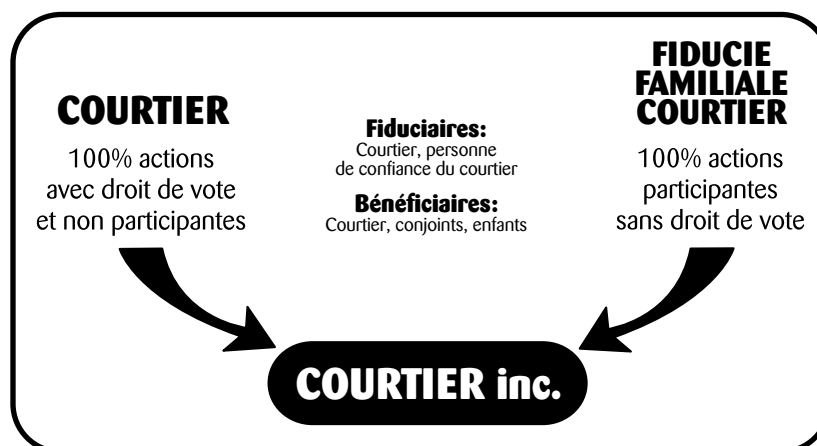
2.1 La structure de base



2.2 La structure professionnelle



2.3 La structure ultime



2.4 Schéma des avantages relatifs aux structures illustrées

	De base	Professionnelle	Ultime
Fractionnement de revenu		X	X
Report d'impôt	X	X	X
Avantage reliée à l'assurance vie	X	X	X
Déductibilité du bureau à domicile	X	X	X



2.5 Quelle structure est la plus avantageuse pour moi ?

Votre situation personnelle et vos objectifs détermineront la structure optimale qui vous convient.

La structure de base risque fort bien de vous convenir lorsqu'il vous est impossible de fractionner votre revenu avec un conjoint ou des enfants majeurs.

Ex : Votre conjoint a un revenu supérieur au vôtre et vous n'avez pas d'enfant majeur.

La structure professionnelle a davantage de chance de vous séduire s'il vous est possible de fractionner votre revenu avec votre conjoint ou des enfants majeurs, mais que vous prévoyez pouvoir le faire sur une courte période seulement.

Ex : Vous avez des enfants majeurs qui terminent bientôt leurs études et qui gagneront un salaire important par la suite.

La structure ultime s'adresse à vous s'il vous est possible de fractionner votre revenu avec des membres de votre famille, et ce sur plusieurs années.

Ex : Votre conjoint travaille à temps partiel ou gagne un revenu faiblement imposé et/ou vous avez des enfants en bas de 20 ans qui s'engagent dans de longues études et dont les pronostics de revenus à court terme sont plutôt limités.

Les fiducies discrétionnaires procurant des avantages indéniables, la structure ultime s'impose habituellement pour profiter de possibilités multiples de fractionnement de revenu à long terme. Les économies alors réalisées au niveau du fractionnement de revenus, de même que la flexibilité accrue, compensent amplement les coûts différentiels additionnels.

3. Réponses aux questions fréquemment posées

Q : Quel est le rendement annuel approximatif généré sur l'investissement initial relié à l'incorporation ?

R : Cela varie beaucoup d'un courtier à l'autre mais, sur une période de 10 ans, le rendement moyen se situe entre 75 % et 150 % par année.

Q : Mes investissements me rapportent en moyenne 2 % par année et vous me proposez un rendement de 35 à 75 fois plus élevé, comment cela peut-il être légal ?

R : Avec les récents scandales financiers, il est normal d'être sceptique face à des rendements aussi élevés. En fiscalité, il existe différentes manières de faire les choses, mais cela demande une connaissance du domaine. Sans cette connaissance, plusieurs professionnels se sont résignés à fonctionner sous le mode le plus simple, lequel ne favorise pas les personnes dont le salaire est imposé au taux maximum. Les courtiers, en outre, paient tellement d'impôts que l'optimisation de leur structure fiscale permet des économies importantes.

Q : Est-ce que mon comptable peut être impliqué dans le processus d'incorporation ?

R : Absolument... et c'est ce que nous souhaitons. Notre seul but est de vous accompagner dans le processus d'incorporation et votre comptable peut nous aider à le réaliser. Sa connaissance de votre dossier facilitera la démarche et nous pourrons nous concentrer sur les aspects de fiscalité spécialisée.



-
- Q :** Pour les frais annuels, puis-je continuer avec mon comptable actuel ?
- R :** Oui. Ces tarifs sont valables pour nos clients et représentent une estimation très fiable des honoraires à prévoir dans l'éventualité où vous préféreriez que votre comptable habituel s'occupe de votre société une fois celle-ci constituée.
- Q :** Ma situation actuelle ne justifie pas l'incorporation, mais j'entrevois des changements qui pourraient la rendre intéressante d'ici quelques années. Est-ce que je devrais m'incorporer maintenant ?
- R :** La réponse à cette question est une question d'opinion. Nul ne peut prévoir avec exactitude la situation financière des gouvernements dans les années à venir, mais une chose est certaine : dénicher davantage de revenus sera d'une importance capitale pour le gouvernement. Les courtiers ayant incorporé leur pratique seront vraisemblablement mieux protégés contre d'éventuels changements fiscaux.



NOTES



❖ Qu'est-ce que Fiscalliance ?

Le Réseau Fiscalliance se spécialise dans l'élaboration de stratégies complexes, tant au niveau fiscal que financier. Notre clientèle est principalement composée de propriétaires d'entreprises et de professionnels.

Chaque année, ces individus ne bénéficient pas pleinement des économies auxquelles ils ont droit. Les lois fiscales sont tellement complexes que la consultation d'experts dans le domaine est incontournable.

En plus de plusieurs fiscalistes, notre réseau est composé de comptables agréés, d'avocats et de notaires.

Notre alliance vous permet de vous concentrer sur vos activités pendant que nos spécialistes vous encadrent dans la mise en place des meilleures stratégies pour votre situation.

Les stratégies proposées ont tellement de potentiel qu'il est quasiment assuré qu'elles vous feront économiser plus que le montant de nos honoraires. Intéressant n'est-ce pas?

❖ Qui est François Drouin ?

Malgré son jeune âge, François possède déjà une solide expertise dans le domaine de la planification fiscale avancée.

Sa formation universitaire l'a conduit à obtenir les titres de comptable agréé (CA) et de certified public accountant (CPA).

Il a aussi complété une maîtrise en fiscalité (M. Fisc.), au cours de laquelle il se distingua en tant que président de sa promotion, ainsi qu'à titre de récipiendaire de la bourse de la Chaire de recherche en fiscalité de l'Université de Sherbrooke.

Il est actuellement chargé de cours en fiscalité à l'Université de Sherbrooke et il est fréquemment invité à titre de conférencier pour des présentations portant sur divers volets de la planification fiscale.

Finalement, il est membre du comité spécial des jeunes praticiens de la Canadian Tax Foundation (CTF) et de l'Association de planification fiscale et financière (APFF)





FRANÇOIS DROUIN

T. 819.345.3073

F. 819.820.2502

fdrouin@fiscalliance.ca

**1945, rue Belvédère S, bur. 204
Sherbrooke (Québec) J1H 5Y3**

www.fiscalliance.ca

