

# Détention de biens immeubles situés aux États-Unis



La détention de biens immeubles aux États-Unis peut être intéressante pour des Canadiens, et ce, pour de nombreuses raisons. Certains ont une propriété de vacances pour échapper à l'hiver canadien, tandis que d'autres achètent une maison ou un condo pour leur enfant qui fréquente une université américaine. Que vous soyez acheteur, vendeur ou que vous gagniez un revenu locatif d'une propriété américaine, il existe une myriade de questions liées à la planification et à la conformité dont vous devez tenir compte, et ce, des deux côtés de la frontière.

Le présent article s'adresse aux résidents canadiens qui ne sont ni des citoyens américains, ni des titulaires de carte verte, ni des résidents des États-Unis (collectivement désignés des « personnes des États-Unis »). Les questions fiscales abordées dans cet article peuvent ne pas s'appliquer aux résidents du Canada qui sont des personnes des États-Unis.

## Détention de biens immeubles situés aux États-Unis

### Questions liées au financement

Lorsque vous envisagez de contracter un prêt hypothécaire pour acheter une propriété située aux États-Unis, il est important de noter que ce ne sont pas tous les prêteurs canadiens qui offrent ce type de financement sur des propriétés américaines. De plus, il existe un certain nombre de différences majeures entre les marchés canadiens et américains dont vous devez tenir compte avant de chercher à obtenir un prêt hypothécaire américain.

- Aux États-Unis, une demande de prêt hypothécaire pourrait prendre plus de temps que le processus habituel au Canada.
- L'obtention d'un prêt hypothécaire aux États-Unis pourrait nécessiter des documents supplémentaires.
- Des coûts plus élevés peuvent également être associés à un tel prêt. Les acheteurs doivent s'attendre à payer des frais plus élevés à des tiers, notamment pour l'évaluation de la propriété, la recherche de titre et d'autres exigences en matière d'assurance.
- Aux États-Unis, les prêts hypothécaires à taux fixe sont composés mensuellement, tandis qu'au Canada, ils peuvent l'être semestriellement.

### Questions liées à la fiscalité américaine

Les incidences fiscales américaines varient selon que la propriété a été achetée à des fins d'usage personnel ou à des fins de placement ou de location. Cette distinction peut avoir une incidence sur le nombre de jours qu'une personne choisit de passer aux États-Unis, ce qui peut donner lieu à des obligations fiscales dans ce pays.

Si une personne n'a pas la citoyenneté américaine, aux fins de l'impôt des États-Unis, elle est réputée être soit un **étranger résident**, soit un **étranger non résident**.

Le nombre de jours qu'une personne passe en sol américain influe sur son statut de résidence aux fins de l'impôt des États-Unis. Si une personne n'a pas la citoyenneté américaine, aux fins de l'impôt des États-Unis, elle est réputée être soit un **étranger résident**, soit un **étranger non résident**.

Les étrangers résidents sont imposés aux États-Unis sur leur revenu de source mondiale et sont généralement tenus de produire une déclaration de revenus américaine. En revanche, les étrangers non résidents sont généralement imposés uniquement sur leur revenu de source américaine.

Un **étranger résident** est une personne qui est titulaire d'une carte verte ou qui répond au « critère du séjour d'une durée importante ». Les règles concernant ce critère sont les suivantes :

- Si une personne a séjourné 183 jours ou plus aux États-Unis pendant l'année en cours, elle répond au critère du séjour d'une durée importante et est considérée comme un étranger résident.
- Si elle a séjourné entre 31 et 183 jours aux États-Unis, elle doit déterminer le nombre de jours pendant lesquels elle a séjourné aux États-Unis sur une période de trois ans (l'année en cours et les deux années précédentes), selon ce qui est appelé le « critère des 183 jours ». Pour établir si une personne répond au critère des 183 jours, il faut faire la somme : a) du nombre de jours où elle a été physiquement présente aux États-Unis durant l'année en cours, b) du tiers du nombre de jours où elle a été physiquement présente l'année précédente et c) du sixième du nombre de jours où elle a été physiquement présente deux années auparavant. Si cette somme est égale ou supérieure à 183 jours, la personne répond au critère du séjour d'une durée importante et elle est considérée comme un étranger résident.
- Si la personne a séjourné moins de 31 jours aux États-Unis pendant l'année en cours, elle est considérée comme un étranger non résident.

Si une personne répond au critère du séjour d'une durée importante, elle peut quand même être considérée comme un étranger non résident en vertu de l'exemption en raison de « liens plus étroits » si elle remplit les conditions suivantes :

- elle a séjourné moins de 183 jours aux États-Unis pendant l'année civile en cours;
- elle a conservé son « domicile fiscal » au Canada durant l'année;
- elle a des liens plus étroits avec le Canada qu'avec les États-Unis.

Pour demander l'exemption en raison de liens plus étroits, la personne doit produire le formulaire 8840 – *Closer Connection Exception Statement for Aliens* auprès de l'Internal Revenue Service (IRS) au plus tard le 15 avril de l'année suivante.

Si une personne ne peut pas demander cette exemption, elle peut encore éviter de payer des impôts aux États-Unis en vertu des « règles décisives » relatives à la résidence contenues dans la *Convention fiscale entre le Canada et les États-Unis d'Amérique en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune* (la « Convention »). Si une personne s'appuie sur les règles décisives de la Convention pour maintenir son statut de résident canadien, elle peut n'avoir aucun impôt à payer aux États-Unis. Cependant, elle doit néanmoins produire une déclaration de revenus des États-Unis pour demander cet avantage en vertu de la Convention, ainsi que tout autre document fiscal qui pourrait être exigé d'un étranger par les lois fiscales américaines.

Si vous passez beaucoup de temps aux États-Unis, vous devriez consulter un conseiller en fiscalité transfrontalière afin de vous assurer de bien comprendre les incidences fiscales et d'éviter toute conséquence non voulue.

### Questions liées à la fiscalité canadienne

Les résidents canadiens qui, à un moment donné durant une année, ont détenu des biens immeubles à l'étranger à des fins de placement (appelés « biens étrangers déterminés ») ayant un coût total de plus de 100 000 \$ sont tenus de remplir le formulaire T1135 – *Bilan de vérification du revenu étranger*.

La notion de biens étrangers déterminés englobe les biens immeubles situés à l'extérieur du Canada, mais non les biens à usage personnel, à savoir les biens utilisés principalement à des fins d'usage personnel et de loisirs. L'Agence du revenu du Canada (ARC) considère que « principalement » signifie plus de 50%. Par exemple, si M. Roy possède un condo en Floride dont le coût était supérieur à 100 000 \$, mais qu'il l'utilise exclusivement à des fins personnelles, il n'aurait pas à le déclarer sur le formulaire T1135. Toutefois, si M. Roy occupe le condo à des fins personnelles seulement quatre mois par année et qu'il le loue les huit autres mois, la propriété serait considérée comme un bien immeuble de placement produisant un revenu. Il serait alors tenu de déclarer la propriété sur le formulaire T1135.

Des pénalités substantielles peuvent s'appliquer si le formulaire T1135 n'est pas rempli adéquatement et produit à temps.

## Location de biens immeubles situés aux États-Unis

Les revenus locatifs qu'un Canadien tire d'une propriété située aux États-Unis sont généralement traités comme un revenu de location brut aux États-Unis et assujettis à une retenue d'impôt des États-Unis de 30 %. Cependant, aux fins de l'impôt canadien, c'est le revenu de location net qui doit être indiqué dans la déclaration de revenus. Afin d'atténuer les effets de la double imposition, un crédit pour impôt étranger applicable aux retenues d'impôt américaines versées peut être offert en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu du Canada*.

Pour éviter la retenue d'impôt des États-Unis de 30 %, on peut remplir une déclaration de revenus américaine d'étranger non résident. En général, le choix effectué en produisant cette déclaration s'applique pour toutes les années d'imposition subséquentes. Lorsqu'une personne fait ce choix, elle doit soumettre un formulaire W-8ECI – *Certificate of Foreign Person's Claim That Income Is Effectively Connected With the Conduct of a Trade or Business in the United States* à un agent perceuteur ou au payeur du revenu locatif afin d'éviter de payer la retenue d'impôt. Afin de déterminer si cette option est appropriée dans votre situation, consultez votre conseiller en fiscalité transfrontalière.

## Vente de biens immeubles situés aux États-Unis

### Questions liées à la fiscalité américaine

Lorsqu'un étranger non résident vend, échange, donne ou cède de toute autre façon un bien immeuble situé aux États-Unis lui appartenant, le produit de la vente ou le montant réalisé peut être assujetti à une retenue d'impôt en vertu de la *Foreign Investment in Real Property Tax Act (FIRPTA)*. Selon les règles de la *FIRPTA*, l'acheteur est généralement tenu de prélever une retenue d'impôt équivalent à 15 % du produit brut.

Cependant, un taux de retenue d'impôt réduit peut s'appliquer si l'acheteur a acquis la propriété afin de l'utiliser comme résidence. Dans ce cas, si le produit de la vente est supérieur à 300 000 \$ US, mais inférieur ou égal à 1 000 000 \$, le taux de retenue d'impôt est réduit à 10 %. Si le produit de la vente est inférieur ou égal à 300 000 \$ US, aucune retenue d'impôt n'est exigée. Le taux de retenue d'impôt est de 15 % si le montant réalisé est supérieur à 1 000 000 \$ US.

La retenue d'impôt normalement exigée à la disposition peut être réduite ou annulée si un certificat de retenue d'impôt est obtenu de l'IRS. Une demande pour un tel certificat doit être soumise au moyen du formulaire 8288-B – *Application for Withholding Certificate for Dispositions by Foreign Persons of U.S. Real Property Interests*. Si le vendeur s'attend à ce que l'impôt à payer à la vente d'une propriété située aux États-Unis soit inférieur à la retenue d'impôt applicable Détenion de biens immeubles situés aux États-Unis 4 en vertu de la FIRPTA, il devrait envisager de demander un certificat de retenue d'impôt bien avant la date de conclusion de la vente. Le certificat, s'il est accordé, indiquera le montant de la retenue d'impôt à prélever au lieu de celui applicable en vertu de la FIRPTA.

### Questions liées à la fiscalité canadienne

Lorsqu'un gain en capital est réalisé à la vente d'une propriété située aux États-Unis, le gain en capital est imposable au Canada.

Si la propriété est achetée ou vendue dans une monnaie étrangère, le prix de base rajusté et le produit de la vente doivent être convertis en dollars canadiens aux fins de l'impôt. Toute opération de change associée à la vente doit normalement être déclarée dans un relevé des gains et des pertes en capital. Il est possible de demander un crédit pour impôt étranger applicable à l'impôt payé aux États-Unis afin de réduire l'impôt canadien payable en raison de la vente de la propriété.

Une exemption pour résidence principale peut être accordée sur une partie ou la totalité du gain découlant de la vente. Toutefois, s'il n'y a aucun impôt canadien à payer en raison de l'exemption, le crédit pour impôt étranger accordé en raison de l'impôt américain payé pourrait demeurer inutilisé. Afin de déterminer si, dans votre situation, il est approprié de demander l'exemption pour résidence principale à la vente de votre propriété située aux États-Unis, veuillez consulter votre conseiller en fiscalité.

## Incidences fiscales au décès

Les Canadiens peuvent être assujettis aux droits successoraux américains si, à leur décès, la valeur de leurs biens situés aux États-Unis (comme une propriété aux États-Unis) dépasse 60 000 \$ US et la valeur de leurs biens à l'échelle mondiale

est supérieure à 11,58 M\$ US (montant en 2020, indexé à l'inflation chaque année). Le taux maximal des droits successoraux fédéraux est actuellement de 40 %. Si, au moment du décès, la valeur des biens américains d'un Canadien dépasse le seuil de 60 000 \$ US, la succession devra produire une déclaration de revenus aux États-Unis, qu'elle ait ou non à payer des droits successoraux américains. Cette déclaration doit être produite dans les neuf mois suivant le décès.

Il convient de noter que la réforme fiscale américaine promulguée à la fin de 2017 a doublé le montant de l'exclusion de base jusqu'en 2025. Toutefois, à moins que de nouvelles dispositions ne soient adoptées à cet égard, le montant de l'exonération sera ramené à ce qu'il était avant 2018, soit 5 M\$ US, ajusté en fonction de l'inflation. Une planification peut être effectuée afin d'atténuer les droits successoraux américains potentiels. Cette planification peut englober des stratégies concernant la ou les personnes à qui la propriété devrait appartenir et la façon d'effectuer l'acquisition du titre de propriété. Idéalement, vous devriez envisager et mettre en oeuvre cette planification avant l'achat de la propriété aux États-Unis. En raison des changements fréquemment apportés aux règles concernant les droits successoraux américains, vous pourriez devoir réexaminer régulièrement cette planification avec un conseiller en fiscalité transfrontalière.

## Autres questions à prendre en considération

Les Canadiens qui possèdent une propriété aux États-Unis devraient s'assurer que leurs documents de planification successorale, en particulier leurs procurations, sont valides dans l'État des États-Unis où est située leur propriété.

Si vous décidez d'avoir plusieurs procurations, il est important de vous assurer que ces documents sont rédigés de façon à empêcher leur annulation réciproque involontaire.

Il est conseillé d'avoir des procurations préparées selon les lois de chaque État où vous possédez des propriétés d'une valeur substantielle. Des procurations garantissent que

vosre propriété sera gérée de façon appropriée dans le cas où vous deveniez incapable de le faire vous-même. Afin de déterminer si vous devez avoir une procuration particulière pour votre propriété aux États-Unis, consultez votre conseiller juridique spécialiste des questions transfrontalières. Si vous décidez d'avoir plusieurs procurations, il est important de vous assurer que ces documents sont rédigés de façon à empêcher leur annulation réciproque involontaire.

Veillez noter que, pour éviter ou réduire le plus possible les frais d'homologation sur votre propriété située aux États-Unis, il existe des stratégies de planification des frais d'homologation particulières pour les États-Unis. Avant de mettre en oeuvre de telles stratégies, vous devriez discuter de leurs incidences fiscales et juridiques avec vos conseillers fiscaux et juridiques. De plus, il est important de noter que, bien que certaines stratégies de planification puissent être efficaces pour éliminer ou réduire les frais d'homologation, elles pourraient ne pas être efficaces pour protéger votre succession des droits successoraux américains.

## Conclusion

Envisagez de consulter votre conseiller TD de même qu'un conseiller en fiscalité et un conseiller juridique spécialistes des questions transfrontalières au sujet du financement d'une propriété située aux États-Unis ainsi que de la fiscalité et des autres questions ayant trait à sa détention.



Le présent article donne un aperçu général de certaines incidences fiscales au Canada et aux États-Unis ayant trait aux résidents canadiens et à certains types de biens américains. Il ne traite pas des autres incidences s'appliquant aux personnes qui sont des citoyens américains, des titulaires de carte verte ou d'autres personnes considérées comme des résidents des États-Unis aux fins de l'impôt américain. Les règles fiscales américaines et canadiennes sont complexes, et les incidences fiscales peuvent varier selon votre situation personnelle. Vous devriez vous adresser à votre conseiller fiscal avant de prendre quelque mesure que ce soit à l'égard des comptes de retraite. Les renseignements aux présentes ont été fournis par Gestion de patrimoine TD à des fins d'information seulement. Ils proviennent de sources jugées fiables. Ces renseignements n'ont pas pour but de fournir des conseils financiers, juridiques, fiscaux ou de placement. Les stratégies fiscales, de placement ou de négociation devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risque de chacun. Gestion de patrimoine TD représente les produits et services offerts par TD Waterhouse Canada Inc., Gestion privée TD Waterhouse Inc., Services bancaires privés, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Banque Toronto-Dominion) et Services fiduciaires, Gestion de patrimoine TD (offerts par La Société Canada Trust). Toutes les marques de commerce appartiennent à leurs propriétaires respectifs. <sup>MD</sup> Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion.