

Biens immeubles situés aux États-Unis : L'ABC de l'achat, de la vente et de la location



Plusieurs raisons expliquent l'attrait constant chez les Canadiens de posséder une propriété aux États-Unis. Certains ont une propriété de vacances pour échapper à nos longs hivers. D'autres achètent une maison ou un condo pour leur enfant qui fréquente une université américaine. D'autres encore deviennent propriétaires pour obtenir un revenu locatif. Toutefois, que vous soyez acheteur, vendeur ou que vous receviez un revenu locatif d'une propriété américaine, il est important de considérer les questions liées au financement et à la fiscalité, et ce, des deux côtés de la frontière.

Détention de biens immeubles situés aux États-Unis

Facteurs liés au financement

Lorsque vous envisagez l'acquisition d'une propriété américaine au moyen d'un prêt hypothécaire, n'oubliez pas que ce ne sont pas tous les prêteurs canadiens qui offrent ce type de financement sur une propriété aux États-Unis. De plus, il existe un certain nombre de différences majeures entre les marchés canadiens et américains que vous devez connaître avant de chercher à obtenir un prêt hypothécaire.

- 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 des frais plus élevés pour ce qui relève d'un tiers, comme l'évaluation de la propriété, la recherche de titre ainsi que 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 deux fois l'an sur ce type de prêt.

Facteurs d'ordre fiscal aux États-Unis

Divers facteurs d'ordre fiscal peuvent ressortir selon qu'une propriété a été achetée pour un usage personnel, en tant que placement ou pour percevoir un revenu locatif. Cette distinction peut avoir une incidence sur le nombre de jours qu'une personne passe aux États-Unis, ce qui peut ensuite se traduire par des obligations fiscales dans ce pays.

Le nombre de jours qu'une personne passe en sol américain influe sur son statut de résidence aux fins de déclaration fiscale aux États-Unis. Si une personne n'a pas la citoyenneté américaine, en vertu de la loi fiscale de ce pays elle est considérée être un **étranger résident** ou 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.

Une personne qui répond aux critères de séjour de longue durée (substantial presence test) est considérée comme un **étranger résident**. Voici les critères :

- Si une personne a séjourné 183 jours ou plus aux États-Unis pendant l'année en cours, elle répond aux critères de séjour de longue durée 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), à l'aide de ce qu'on appelle souvent le « test des 183 jours ». Ce test consiste à faire la somme des données suivantes :
 - a) le nombre de jours où elle a été physiquement présente aux États-Unis durant l'année en cours,
 - b) le tiers du nombre de jours où elle a été physiquement présente l'année précédente et c) le 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 aux critères du séjour de longue durée et elle est traitée 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, au regard de ces critères, une personne est considérée comme un étranger résident, elle peut quand même avoir le statut d'étranger non résident si elle fait valoir qu'elle a un lien plus étroit avec le Canada qu'avec les États-Unis en remplissant les conditions suivantes :

- avoir séjourné moins de 183 jours aux États-Unis pendant l'année civile en cours;
- avoir conservé son domicile fiscal au Canada pendant l'année;
- avoir un lien plus étroit avec le Canada qu'avec les États-Unis.

Pour faire valoir qu'elle a un lien plus étroit avec le Canada qu'avec les États-Unis, une personne doit soumettre le formulaire 8840 – *Closer Connection Exception Statement for Aliens* à l'Internal Revenue Service (IRS) au plus tard le 15 avril de l'année suivante.

Si cette exception n'est pas reconnue, il demeure possible d'éviter de payer des impôts aux États-Unis en vertu de 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)*. Toutefois, même si une personne est considérée comme un résident canadien en vertu de la Convention et qu'elle n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu des États-Unis, elle devra tout de même produire une déclaration de revenus en tant qu'étranger non résident pour demander les avantages en vertu de la Convention, sans oublier de produire toutes les autres déclarations de revenu étranger applicables exigées conformément aux lois fiscales américaines.

Facteurs d'ordre fiscal au Canada

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

La notion de bien étranger déterminé englobe les biens immeubles situés à l'extérieur du Canada, mais non les biens à usage personnel, à savoir les biens utilisés à des fins d'usage personnel et de loisirs. Par exemple, si M. Jones possède un condo en Floride dont le coût était supérieur à 100 000 \$, mais dont l'usage est prévu exclusivement à des fins personnelles, il n'aurait pas à le signaler sur le formulaire T1135.

Toutefois, si M. Jones occupe le condo à des fins personnelles pendant seulement quelques mois et qu'il le loue le restant de l'année, la propriété serait considérée comme un immeuble de placement produisant un revenu. Il serait alors tenu de signaler la propriété sur le formulaire T1135.

Lorsqu'un bien étranger déterminé a une valeur totale de plus de 100 000 \$, mais de moins de 250 000 \$ à tout moment durant l'année, la méthode de déclaration simplifiée peut être utilisée pour signaler la propriété. Des pénalités substantielles peuvent s'appliquer en cas de défaut de remplir et de soumettre un formulaire T1135 adéquatement et à temps.

Location de biens immeubles situés aux États-Unis

Les revenus locatifs tirés d'une propriété située aux États-Unis sont généralement traités comme un revenu de location brut et sont assujettis à une retenue d'impôt de 30 % pour les non-résidents des États-Unis. Cependant, aux fins de l'impôt canadien, c'est le revenu de location net qui doit être indiqué dans la déclaration de revenus. En vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu du Canada*, un crédit pour impôt étranger applicable aux retenues d'impôt américaines payées peut être offert afin de réduire le fardeau d'une double imposition.

Les revenus locatifs tirés d'une propriété située aux États-Unis sont généralement traités comme un revenu de location brut et sont assujettis à une retenue d'impôt de 30 % pour les non-résidents des États-Unis.

Pour éviter de payer la retenue d'impôt de 30 % pour les non-résidents des États-Unis, il est possible de produire une déclaration de revenus aux États-Unis où l'impôt est calculé en fonction du revenu locatif net. Pour ce faire, il est nécessaire de faire un choix dans la déclaration de revenus américaine, lequel s'appliquera généralement aux années d'imposition suivantes. De plus, pour éviter de payer la retenue d'impôt, il faut soumettre à un agent percepateur ou au payeur du revenu le 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*.

Vente de biens immeubles situés aux États-Unis

Facteurs d'ordre fiscal aux États-Unis

Lorsqu'un étranger non résident vend un bien immeuble situé aux États-Unis, le gain ou la perte qui en résulte doit être déclaré à l'IRS au moyen du formulaire 1040NR. L'acheteur est généralement tenu de prélever 15 % du prix de vente brut si ce prix dépasse 300 000 \$ US. Il n'y a pas de telle obligation de retenue si l'acheteur acquiert l'immeuble pour l'utiliser comme résidence et si le prix de vente ne dépasse pas 300 000 \$ US.

La retenue fiscale normalement exigée au moment de la cession peut être réduite ou annulée sur obtention d'un certificat de retenue à la source octroyé 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*. Lorsque l'impôt à payer à la vente d'une propriété située aux États-Unis devrait être inférieur à 15 % du prix de vente brut, il y a lieu de demander un certificat de retenue à la source et de le produire avant la date de conclusion de la transaction. Le certificat, s'il est accordé, indiquera le montant à retenir à la place des 15 %.

Facteurs d'ordre fiscal au Canada

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.

Pour les propriétés achetées et vendues en devises, le prix de base rajusté (PBR) 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 aux impôts payés aux États-Unis afin de compenser les impôts canadiens découlant 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, l'impôt américain payé ne donnera pas lieu à un crédit pour impôt étranger.

Incidences fiscales au décès

En général, l'impôt américain sur les biens transmis par décès sera exigible si, au moment du décès du particulier canadien, la valeur de ses biens situés aux États-Unis est supérieure à 60 000 \$ US et que la valeur de son patrimoine mondial est supérieure à 11 180 000 \$ US (en 2018).

Le taux d'imposition fédéral maximal est actuellement de 40 %. Il convient de noter que 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 de l'impôt successoral américain. Cette déclaration doit être produite dans les neuf mois suivant le décès.

À noter que la loi américaine sur la réforme fiscale qui vient d'être promulguée a doublé le montant de l'exonération à vie, qui est passé de 5,6 M\$ US à 11,18 M\$ US (avec indexation annuelle) pour la période de 2018 à 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, sous réserve des rajustements liés à l'inflation d'ici 2026.

Conclusion

Songez à consulter votre conseiller TD ainsi qu'un conseiller fiscal spécialisé dans les questions transfrontalières pour discuter de financement et de fiscalité liés à l'achat, la vente et la perception de revenu locatif d'une propriété américaine.



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. ^{MD} Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion.