

Immobilier et impôts américains : le coût de possession

Pour de nombreux Canadiens qui ne sont pas des personnes des États-Unis (« Canadiens »), posséder une propriété aux États-Unis peut représenter une occasion d'investissement, un second foyer et un moyen d'échapper aux mois d'hiver plus froids. Toutefois, la complexité des règles de l'impôt sur le revenu aux États-Unis en ce qui concerne la propriété et les conséquences financières qui s'y rattachent devrait être un facteur important à prendre en considération au moment de décider d'acheter une propriété au sud de la frontière.

Voici trois façons dont les propriétaires canadiens de propriétés américaines peuvent être assujettis aux divers régimes fiscaux américains :

1. Perception de revenus de location

Les retraités migrants canadiens qui possèdent une propriété aux États-Unis et qui décident de la louer pendant les périodes où ils ne l'utilisent pas, ou tout Canadien qui possède un immeuble locatif aux États-Unis, doivent savoir que lorsqu'ils ont touché un revenu de location pendant plus de 15 jours au cours d'une année civile donnée, ils sont assujettis à l'impôt américain sur ce revenu. L'impôt américain est calculé de deux façons :

Option 1. Payer une retenue d'impôt de 30 % (formulaire 1042-S des États-Unis) sur le revenu de location brut, sans tenir compte des dépenses. En choisissant cette option, les Canadiens peuvent éviter de produire une déclaration de revenus aux États-Unis.

Option 2. Faire un choix et produire une déclaration de revenus de non-résident américain (formulaire 1040 NR des États-Unis) pour déclarer le revenu de location net. Après déduction de dépenses comme les intérêts hypothécaires, les impôts fonciers, les services publics et les assurances, les propriétaires canadiens peuvent finir par payer moins de 30 % d'impôt sur leur revenu locatif net. Lorsque la propriété est également utilisée à des fins personnelles, les déductions peuvent être limitées.

Conseils utiles :

- Les résidents, les sociétés, les sociétés de personnes ou les fiducies du Canada qui choisissent de louer leur propriété aux États-Unis pendant plus de 15 jours chaque année devraient **consigner soigneusement leurs dépenses** et évaluer

la méthode la plus avantageuse pour déclarer et payer l'impôt américain sur le revenu de location.

- Au moment de produire leur déclaration de revenus au Canada, les propriétaires d'immeubles aux États-Unis doivent déclarer le revenu de location net et payer de l'impôt canadien sur ce revenu. Ils peuvent **demandeur un crédit d'impôt étranger pour l'impôt américain payé afin de réduire ou d'éliminer la double imposition**. Ils peuvent également être tenus de remplir le formulaire T1135 Bilan de vérification du revenu étranger lorsque leurs actifs étrangers cumulatifs sont évalués à plus de 100 000 \$ CA.
- Selon l'emplacement de la propriété, il **peut aussi être nécessaire de produire les déclarations de la ville et de l'État**.

2. Vente de biens immobiliers aux États-Unis

Lorsqu'un Canadien vend sa propriété aux États-Unis, le produit est assujetti aux règles de retenue d'impôt en vertu de la *Foreign Investment in Real Property Tax Act* (FIRPTA). Cela signifie généralement que 10 % ou 15 % du prix de vente brut est retenu au moment de la vente pour couvrir l'impôt américain sur le gain en capital net. Tout montant retenu supérieur à l'impôt américain calculé et payable sera remboursé une fois que la déclaration de revenus américaine aura été produite et traitée.

Il est possible de réduire ou d'éliminer l'exigence de retenue de la FIRPTA dans les deux cas suivants :

Exception 1. La retenue d'impôt de 15 % est levée si la valeur de la vente est inférieure à 300 000 \$ US et sera réduite à 10 % pour les ventes entre 300 000 \$ US et 1 M\$ US, à condition que l'acheteur ait l'intention d'utiliser la propriété comme résidence principale pour chacune des deux prochaines années, sous réserve de certaines règles.

Exception 2. S'il est prévu que l'obligation fiscale américaine des vendeurs soit inférieure à 15 % du prix de vente, ils peuvent demander un certificat de retenue à la source à l'IRS avant la conclusion de la vente. Dans ce cas, 15 % du prix de vente peut être retenu sous séquestre jusqu'à ce que la demande soit évaluée et approuvée, ce qui peut être plus rapide que de produire une déclaration de revenus aux États-Unis et d'attendre un remboursement.

Conseils utiles :

- Il est généralement nécessaire de produire une **déclaration de revenus de non-résident américain (formulaire 1040 NR des États-Unis) sur la vente d'une propriété**, même si elle est vendue à perte. Il peut aussi être nécessaire de produire une déclaration de revenus distincte pour la ville et l'État, selon l'emplacement de la propriété.
- **Tout gain en capital sur une propriété américaine est également imposable au Canada** dans le cadre du revenu mondial du vendeur, et celui-ci peut demander un crédit pour impôt étranger sur les impôts américains payés.
- Les **gains (ou pertes) de change** liés à la vente de la propriété doivent également être déclarés dans la déclaration de revenus canadienne. Un gain ou une perte de change survient lorsque le taux de change CAD-USD au moment de l'achat de la propriété diffère de celui en vigueur au moment de la vente, en supposant que la propriété a été achetée et vendue en dollars US. Souvent, ce montant est calculé et reflété lors de la conversion en dollars canadiens des transactions en dollars américains.
- **Les résidents canadiens peuvent demander leur exemption pour résidence principale (ERP)** à l'égard des gains réalisés sur la vente d'une propriété de vacances aux États-Unis lorsque la propriété satisfait aux conditions de l'ERP. Il se peut que l'ERP ne soit pas disponible si la propriété a principalement servi à des fins locatives. Il n'est peut-être pas recommandé non plus de demander l'ERP sur la propriété américaine, car les impôts américains payables ne peuvent pas être réclamés comme crédit pour impôt étranger.

3. Impôt sur les successions et les dons aux États-Unis/Règles canadiennes sur la disposition réputée

Les Canadiens qui décèdent et qui possèdent des actifs situés aux États-Unis peuvent être assujettis à l'impôt sur les successions aux États-Unis. Si la valeur totale de leurs **biens situés aux États-Unis** dépasse 60 000 \$ US, la succession sera assujettie à l'impôt sur les successions aux États-Unis et pourrait avoir une obligation fiscale aux États-Unis en fonction de leur patrimoine mondial et du crédit unifié américain pour l'année.

De même, le fait de donner une propriété américaine à des membres de la famille peut entraîner un impôt sur

Qu'est-ce qu'une propriété située aux États-Unis?

Les actifs situés aux États-Unis, y compris les valeurs mobilières, les titres de créance et les biens immobiliers, comme les maisons, les condominiums et les copropriétés à temps partagé assorties d'un acte notarié, sont soumis à l'impôt sur les successions aux États-Unis si la valeur de la succession mondiale de la personne au moment de son décès dépasse certains seuils.

les dons aux États-Unis et des conséquences fiscales aux États-Unis pour le donateur et le bénéficiaire.

De plus, même si le Canada n'a pas d'impôt sur les successions, les Canadiens sont réputés disposer de leurs actifs à leur juste valeur marchande au moment de leur décès. À moins que le bien américain ne soit hérité d'un conjoint ou d'une fiducie au profit du conjoint, un gain en capital supplémentaire peut devoir être déclaré aux fins de l'impôt canadien.

Conseil utile :

Vérifiez si votre procuration et votre testament sont valides dans l'État des États-Unis où se trouve la propriété afin d'éviter des difficultés dans la gestion de la propriété si vous devenez invalide ou décédez.

Conclusion : pensez à l'avenir, soyez prêt et sollicitez de bons conseils

Les Canadiens qui doivent produire une déclaration de revenus aux États-Unis pour la vente d'une propriété, demander un certificat de retenue à la source ou demander d'autres exemptions auront besoin d'un numéro d'identification de contribuable. Cette étape ainsi que d'autres associées au revenu de location ou à la vente d'une propriété aux États-Unis peuvent prendre des semaines ou des mois à effectuer ou entraîner des amendes en cas de non-respect des délais de production de la déclaration de revenus.

Comme il peut être difficile de s'y retrouver dans le code fiscal américain et que la coordination des nombreuses dates limites de dépôt des formulaires fiscaux américains et canadiens peut être onéreuse, nous vous recommandons vivement de consulter un conseiller fiscal transfrontalier.