



Guide de référence

POSSÉDER UNE PROPRIÉTÉ
RÉSIDENTIELLE AUX ÉTATS-
UNIS



Les Canadiens qui possèdent (ou qui ont l'intention d'acheter) une propriété immobilière résidentielle située aux États-Unis devraient être au courant des questions fiscales américaines et canadiennes pouvant surgir dans ces circonstances.

Ce guide de référence présente quelques-unes des principales préoccupations fiscales et propose des stratégies de planification qui peuvent être considérées.

Veillez noter que :

- Ce guide de référence s'adresse aux particuliers et aux couples qui sont des Canadiens et qui ne sont pas citoyens américains ni détenteurs d'une carte verte (Green Card) ou certains anciens citoyens américains et détenteurs d'une carte verte de longue durée qui se sont expatriés après l'an 2000 et avant le 17 juin 2008 en vertu des règles américaines antérieures relatives à la procédure d'expatriation américaine. Les citoyens américains, les détenteurs d'une carte verte et ces personnes expatriées sont assujettis à des règles très différentes et ces personnes devraient consulter des conseillers juridiques et des fiscalistes spécialisés dans les questions transfrontalières relativement à leur situation.
- Ce guide de référence ne porte que sur les propriétés résidentielles situées aux États-Unis réservées à l'usage personnel qui sont des particuliers canadiens. Il ne porte pas sur les propriétés aux États-Unis qui sont détenues à des fins d'entreprises ou commerciales.
- Ce guide de référence ne porte que sur des généralités relatives aux lois fédérales américaines de l'impôt sur le revenu. Il ne porte pas sur l'imposition sur le revenu ou l'impôt successoral des États américains ou d'autres juridictions locales qui peuvent s'appliquer dans certaines circonstances.
- Pour des renseignements plus spécifiques relativement à votre situation, vous devriez consulter des fiscalistes expérimentés dans les questions transfrontalières.

Ce guide de référence traite des sujets suivants :

- Questions relatives à l'impôt fédéral américain
 - Impôt américain sur le revenu
 - Revenus locatifs sur des propriétés immobilières situées aux États-Unis
 - Vente de votre propriété immobilière située aux États-Unis
 - Impôt successoral américain
 - Impôt américain sur les dons et impôt sur les transferts qui sautent une génération
- Questions relatives à l'impôt canadien

- Impôt canadien sur le revenu
 - Revenus locatifs sur des propriétés immobilières situées aux États-Unis
 - Vente de votre propriété immobilière située aux États-Unis
- Acquisition de propriétés immobilières résidentielles situées aux États-Unis

Questions relatives à l'impôt fédéral américain

IMPÔT AMÉRICAIN SUR LE REVENU

Revenus locatifs sur des propriétés immobilières situées aux États-Unis

Si vous êtes résident du Canada et que vous possédez ou avez un intérêt dans une propriété immobilière résidentielle située aux États-Unis, comme une maison ou un condominium, que vous louez à des tiers pendant une partie ou la totalité de l'année, vous serez assujéti à l'impôt américain sur le revenu relativement aux revenus locatifs que vous encaissez.

Ce revenu locatif peut être traité de l'une des deux manières suivantes :

- sauf si l'on fait le choix mentionné ci-dessous, les revenus locatifs sont assujéti à un impôt fédéral américain sur le revenu de 30 %, sans déductions pour les dépenses. Dans ce cas, votre locataire aux États-Unis doit retenir 30 % de son loyer pendant l'année et verser ce montant à l'Internal Revenue Service (IRS) ; ou
- vous pouvez choisir de traiter ce revenu comme un « revenu qui est effectivement lié à une activité d'entreprise ou commerciale aux États-Unis ». Ce choix ne porte que sur le traitement de vos revenus tirés d'une propriété immobilière située aux États-Unis, il ne signifie pas que vous serez considéré comme un non-résident ayant des activités d'entreprise ou commerciale aux États-Unis, sauf si d'autres circonstances feraient en sorte que vous soyez considéré comme tel.

Pour faire ce choix, vous devrez produire une déclaration fiscale de non-résident (formulaire 1040R de l'IRS) ainsi que certains autres renseignements requis. Vous serez alors autorisé à déduire les dépenses encourues relativement à vos revenus locatifs pendant la période de location et par conséquent, vous ne paierez les impôts américains que sur le revenu locatif net, aux taux progressifs normaux en vigueur aux États-Unis.

Les frais déductibles comprendront les intérêts hypothécaires, les taxes foncières, l'assurance et les coûts d'entretien. On doit aussi réclamer l'amortissement (contrairement au Canada, où cela est facultatif). De plus, le montant amorti réduit le prix de base rajusté de la propriété aux fins de l'impôt américain. Par conséquent, le gain sur la vente future de la propriété sera proportionnellement plus élevé.

Il ne faut pas oublier qu'une fois ce choix effectué, il s'appliquera à tous les revenus tirés de toutes les propriétés immobilières situées aux États-Unis que vous détenez ou dans lesquelles vous avez un intérêt et qui vous procurent des revenus. Ce choix est permanent et il ne peut être révoqué lors d'années d'imposition subséquentes que dans certaines circonstances limitées et seulement si l'IRS l'approuve.

Lorsque vous faites un tel choix, vos locataires ne sont plus obligés de retenir et remettre 30 % de leur loyer à titre d'impôt américain.

Vente de votre propriété immobilière située aux États-Unis

Lorsqu'un particulier qui n'est pas résident des États-Unis selon la réglementation américaine dispose d'un intérêt dans une propriété immobilière située aux États-Unis, il faut tenir compte des questions d'impôts américains suivantes :

- les retenues d'impôt américain à la source ;
- l'impôt américain sur le revenu payable sur le gain ; et
- le numéro individuel de contribuable américain (Individual Taxpayer Identification Number, « ITIN »).

Chacun de ces points est discuté ci-dessous.

Retenues d'impôt américain à la source

Si vous êtes résident canadien et que vous disposez d'une propriété immobilière située aux États-Unis (ou d'un intérêt dans une telle propriété), la personne qui en fait l'acquisition doit généralement retenir un impôt à la source correspondant à 15 % du produit de la vente et remettre ce montant à l'IRS, tel que stipulé dans la loi américaine sur l'imposition des investissements étrangers dans l'immobilier (Foreign Investment in Real Property Tax Act, communément appelée « FIRPTA »). Le taux de retenue d'impôt américain à la source est passé de 10 % à 15 % en 2016.

Si la vente produit un gain, l'impôt retenu à la source sera appliqué sur l'impôt que vous devrez payer sur ce gain. Si le montant retenu est plus élevé que votre impôt américain à payer, la différence vous sera remboursée lorsque vous produirez une déclaration de revenus pour déclarer ce gain, tel que décrit ci-dessous.

Il existe certaines exceptions à l'obligation de retenue à la source, y compris les suivantes :

- Si un particulier achète votre propriété immobilière située aux États-Unis pour en faire sa résidence et que le prix est de 300 000 \$ US ou moins, la retenue d'impôt à la source n'est pas nécessaire. Pour que cette exception s'applique, l'acheteur ou un membre de sa famille doit être prêt à habiter dans la propriété pendant au moins la moitié du temps

durant lequel elle est habitable, durant chacune des deux premières années suivant la date du transfert. Les jours où la propriété est vacante ne comptent pas dans ce calcul.

- L'obligation de retenue d'impôt à la source pourrait ne pas s'appliquer ou être réduite si l'IRS a émis un certificat de retenue à cet effet. L'acheteur ou le vendeur peut demander un tel certificat qui sera émis si les circonstances sont l'une de celles prévues dans les règlements de la FIRPTA.

Par exemple, lorsque vous prévoyez que les impôts américains que vous aurez à payer sur la vente de votre propriété immobilière située aux États-Unis seront de moins de 15 % du prix de vente, vous pouvez demander un certificat de retenue pour que la retenue soit d'un montant moindre à 15 % du prix de vente.

De même, si le prix de vente vous est versé en paiements échelonnés, vous pouvez demander un certificat de retenue permettant de verser l'impôt à la source au fur et à mesure des paiements échelonnés. Sinon, l'acheteur devra retenir la somme de 15 % au moment de la clôture de la vente.

La demande de certificat de retenue doit se faire avant la clôture de la vente.

Si vous vendez la propriété immobilière située aux États-Unis vers la fin de l'année civile et que le produit de vente en entier est payable à ce moment, il peut être plus rapide de ne pas demander un certificat de retenue. Vous pourriez plutôt simplement laisser s'appliquer la retenue de 15 % de la FIRPTA, puis produire une déclaration 1040NR (telle que discuté ci-après) dès le début de l'année suivante afin de recevoir un remboursement d'impôt pour tout impôt payé en trop en raison de la retenue d'impôt lors de la vente.

Il ne faut pas oublier que certains États américains peuvent imposer des exigences de retenue à la source qui s'harmonisent avec les exigences fédérales de la FIRPTA.

Impôt américain sur le revenu payable sur le gain

En tant que non-résident des États-Unis, vous devez produire une déclaration de revenus américaine 1040NR, lorsque vous disposez d'un intérêt dans une propriété immobilière située aux États-Unis.

La disposition comprend la vente ainsi que les dons, les échanges d'intérêts immobiliers, ou tout autre transfert, y compris les distributions aux actionnaires d'une société incorporée ou aux bénéficiaires d'une fiducie ou d'une succession.

Aux États-Unis, la totalité du gain réalisé lors de la vente d'une propriété immobilière située aux États-Unis est imposé. Les taux progressifs d'impôt américains normaux s'appliquent aux propriétés que l'on a possédées pendant moins d'une année, mais un taux d'impôt réduit s'applique aux propriétés possédées pendant plus d'un an.

N'oubliez pas qu'il peut aussi y avoir des impôts d'État à payer sur ces gains.

Il faut noter également que la Convention fiscale entre le Canada et les États-Unis (le « Traité ») prévoit une possibilité limitée, pour les résidents canadiens, de réduire le montant de leur gain imposable aux États-Unis lors de la vente d'une propriété immobilière située aux États-Unis. En effet, un résident canadien qui détenait une propriété immobilière située aux États-Unis non commerciale en date du 26 septembre 1980, ou qui a acquis un tel intérêt d'un autre résident canadien lors d'une transaction non imposable, sera imposé seulement sur la portion du gain réalisé depuis le 1er janvier 1985. Si cela s'applique à votre cas, vous devrez invoquer le Traité dans votre déclaration de revenus américaine et vous devrez fournir certains renseignements.

Numéro individuel de contribuable américain (Individual Taxpayer Identification Number, « ITIN »)

Aux fins des retenues d'impôt à la source et de l'impôt sur le revenu, vous devrez obtenir un ITIN, qui est délivré par l'IRS aux particuliers qui n'ont pas et n'ont pas droit à un numéro d'assurance sociale des États-Unis.

L'ITIN est nécessaire avant de produire une déclaration de revenus américaine, soit pour déclarer des revenus de source américaine ou déclarer un gain sur la vente d'une propriété immobilière située aux États-Unis, ou pour demander un remboursement d'impôt retenu à la source. Ce numéro est également nécessaire pour obtenir un certificat de retenue. Même si un certificat de retenue n'est pas utilisé, il est préférable d'avoir un ITIN afin de faciliter le lien entre l'impôt retenu et vous. Un ITIN peut être demandé lors de la demande d'un certificat de retenue ou lors de la production d'une déclaration de revenus.

IMPÔT SUCCESSORAL AMÉRICAIN

Les Canadiens qui possèdent des « biens situés aux États-Unis » lors de leur décès, autrement dit des biens considérés comme étant situés aux États-Unis suivant la réglementation américaine, peuvent être assujettis à l'impôt successoral américain.

Notre guide de référence sur l'impôt successoral américain décrit ce que sont les « biens situés aux États-Unis » et résume comment et quand l'impôt successoral américain peut s'appliquer à la succession d'un résident canadien ainsi que les stratégies qui peuvent être envisagées pour minimiser cet impôt successoral américain.

IMPÔT AMÉRICAIN SUR LES DONS ET IMPÔT SUR LES TRANSFERTS QUI SAUTENT UNE GÉNÉRATION

Il est possible que l'impôt américain sur les dons ou l'impôt sur les transferts qui sautent une génération s'applique, dans certaines circonstances. Par exemple, si vous faites don d'une propriété immobilière située aux États-Unis, cela pourrait entraîner un impôt canadien sur la moitié du gain et en plus, l'impôt américain sur les dons, si la valeur du don dépasse l'exemption

annuelle de 14 000 \$ US (ou 148 000 \$ US si le don est en faveur de votre époux). De plus, selon qui est le bénéficiaire du don, l'impôt sur les transferts qui sautent une génération pourrait aussi devenir exigible.

Par ailleurs, il n'existe aucun crédit pour impôt étranger disponible au Canada relativement à l'impôt sur les dons ou l'impôt sur les transferts qui sautent une génération que vous aurez payé.

Si vous avez l'intention de faire don d'une propriété aux États-Unis, vous devriez obtenir des conseils professionnels.

Questions relatives à l'impôt canadien

IMPÔT CANADIEN SUR LE REVENU

Revenus locatifs sur des propriétés immobilières situées aux États-Unis

Si encaissez des revenus locatifs sur les propriétés immobilières résidentielles aux États-Unis, comme une maison ou un condominium que vous louez à des tiers pendant une partie ou la totalité de l'année, vous devez déclarer ces revenus dans votre déclaration de revenus canadienne pour cette année-là. Vous devez déclarer ce revenu en dollars canadiens.

Si vous avez payé des impôts américains sur ces revenus locatifs, vous pourriez avoir le droit de réclamer, dans votre déclaration canadienne, un crédit fédéral pour impôt étranger pour le montant d'impôt américain payé.

Vente de votre propriété immobilière située aux États-Unis

Des impôts deviennent payables au Canada lorsque vous vendez une propriété immobilière aux États-Unis pour un montant supérieur à son coût. Contrairement aux États-Unis, où 100 % du gain est imposable, seulement la moitié de celui-ci est imposable au Canada. Toutefois, si vous pouvez vous prévaloir de l'exemption pour résidence principale dont il est question ci-dessous, vous pourriez éliminer complètement l'impôt canadien sur la vente de votre propriété immobilière située aux États-Unis.

N'oubliez pas qu'en préparant votre déclaration de revenus canadienne relativement à votre gain sur la vente de votre propriété aux États-Unis, vous pourriez être en mesure de réclamer un crédit d'impôt au Canada pour le montant d'impôts que vous avez payés aux États-Unis sur la vente. Cependant, si vous utilisez l'exemption pour résidence principale, ce crédit d'impôt étranger pourrait être réduit, comme expliqué ci-dessous.

Exemption pour résidence principale

Dans le cadre de la législation fiscale canadienne, l'exemption pour résidence principale peut éliminer l'impôt canadien sur le revenu portant sur le gain en capital réalisé à la suite de la vente, ou de la disposition réputée au décès, d'une résidence admissible.

En raison de la définition élargie de la « résidence principale », cette exemption pourrait s'appliquer non seulement à une maison, mais aussi à d'autres propriétés admissibles, ce qui pourrait même comprendre une maison ou une résidence de vacances située hors du Canada.

Pour qu'une propriété soit admissible à titre de résidence principale aux fins de cette exemption, elle devra répondre aux exigences suivantes :

- Vous devez être propriétaire de la propriété en question.
- Vous, votre époux ou conjoint de fait, votre enfant, votre ex-époux ou ex-conjoint devez « habiter ordinairement » la propriété. Une propriété telle qu'une résidence saisonnière utilisée par vous-même ou un membre admissible de votre famille pendant une partie de l'année, par exemple durant les vacances, peut être admissible.
- Votre principal objectif lié à la propriété ne doit pas être de gagner du revenu. Dans certaines situations, des revenus locatifs occasionnels sur une résidence saisonnière ne devraient pas la disqualifier. Par contre, si vous demandez une déduction au Canada pour amortissement sur une propriété, elle devient inadmissible à l'exemption pour résidence principale, selon les politiques administratives de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC »).

Si vous avez plus d'une propriété qui répond aux critères ci-dessus, une planification pourrait être nécessaire afin de bénéficier au maximum de l'exemption dans vos circonstances, puisqu'après 1981, une personne (ou une unité familiale) ne peut avoir qu'une seule propriété qui serait considérée comme une résidence principale à tout moment.

Par conséquent, lorsque vous vendez l'une de vos propriétés admissibles, ou en cas de disposition réputée à votre décès, vous (ou votre exécuteur, le cas échéant) devrez considérer attentivement plusieurs facteurs afin de déterminer quelle propriété devrait être désignée à titre de résidence principale et pour quelle(s) période(s) de temps. Parmi ces facteurs, on note le coût, la valeur et la date d'acquisition de chaque propriété admissible, et on vérifie si vous avez déjà réclamé l'exemption pour résidence principale pour l'une ou l'autre des années visées.

Il faut aussi prendre en considération les conséquences de la réclamation de l'exemption pour résidence principale sur la possibilité de vous prévaloir du crédit pour impôt étranger lors de la disposition d'une propriété située aux États-Unis.

Le crédit pour impôt étranger est un mécanisme de la législation fiscale canadienne visant à minimiser la double imposition sur le revenu, y compris le produit d'une vente, qui est assujettie à la fois aux impôts américains et canadiens. Le crédit pour impôt étranger offre en général un crédit pour le montant des impôts américains que vous avez payés, et ce crédit peut être utilisé pour compenser l'impôt canadien que vous auriez sinon dû payer (en prenant pour hypothèse que le taux d'imposition au Canada est plus élevé que celui des États-Unis). Cela peut s'appliquer à votre cas si vous vendez, ou en raison de la disposition réputée à votre décès, une propriété immobilière située aux États-Unis, puisque dans ce cas, l'impôt sur le revenu canadien et l'impôt

sur le revenu américain (et aussi l'impôt successoral américain dans le cas de votre décès) s'appliqueront à ce moment.

Toutefois, il faut noter qu'en réclamant l'exemption pour résidence principale aux fins de l'impôt canadien à l'égard d'une propriété immobilière située aux États-Unis, vous pourriez diminuer votre capacité de bénéficier du crédit pour impôt étranger pour les impôts sur le revenu américain et l'impôt successoral américain que vous aurez payés.

En fin de compte, votre décision de vous prévaloir ou non de l'exemption pour résidence principale dépendra de plusieurs facteurs, y compris :

- la valeur relative et l'ampleur des gains en capital courus sur vos propriétés admissibles au Canada et aux États-Unis, et

les taux d'imposition en vigueur au Canada et aux États-Unis sur les gains en capital lors de la disposition d'une propriété admissible au Canada ou aux États-Unis. Étant donné que ces facteurs varient d'une année à l'autre, il faut pratiquement attendre jusqu'au moment de la transaction envisagée pour décider si l'on se prévaudra de l'exemption pour résidence principale.

Acquisition de propriétés immobilières résidentielles située aux États-Unis

Si vous avez l'intention d'acheter une propriété immobilière résidentielle aux États-Unis qui soit principalement destinée à votre usage personnel, il est important d'examiner les diverses options quant au mode de détention de la propriété, l'imposition tant au Canada qu'aux États-Unis et les autres implications de chacune de ces options.

Il existe diverses façons d'acheter ou de détenir une propriété immobilière résidentielle située aux États-Unis, notamment :

- La propriété individuelle – avec cette option, vous détenez personnellement la propriété.
- La propriété conjointe (joint ownership) – avec cette option, vous êtes propriétaire conjointement avec une ou plusieurs autres personnes.
- La détention par l'intermédiaire d'une fiducie canadienne – généralement, il s'agira d'une fiducie discrétionnaire, au bénéfice de plusieurs membres de la famille.
- La propriété partagée entre des membres de la famille – dans ce cas, les conjoints ou plusieurs membres de la famille acquièrent chacun un intérêt indivis dans une propriété immobilière résidentielle située aux États-Unis.
- L'achat à intérêt partagé – avec cette option, le ou les parents, par exemple, peuvent acquérir un intérêt à vie dans une propriété immobilière située aux États-Unis et leurs

enfants acquièrent l'intérêt résiduel. Dans ce cas, les enfants devraient utiliser leur propre argent ou de l'argent obtenu d'une source autre que les parents.

- Société de personnes formée de membres de la famille – dans ce cas, les membres de la famille peuvent former une société en nom collectif (General Partnership) ou une société en commandite (Limited Partnership) aux fins de l'acquisition d'une propriété immobilière située aux États-Unis et chacune des personnes concernées assume une part proportionnelle au prix d'achat.
- Propriété par l'entremise d'une société incorporée au Canada – il fut un temps où cela était considéré comme un moyen efficace de détenir une propriété immobilière résidentielle aux États-Unis, à condition de répondre à certains critères rigoureux. Cependant, à la suite de modifications des politiques administratives de l'ARC en 2005, l'utilisation d'une société canadienne dans le seul but de détenir une propriété immobilière située aux États-Unis à usage personnel (comme une maison, un condominium ou une propriété similaire) n'est plus recommandée.

Il existe d'autres possibilités de propriété, comme :

- une société incorporée aux États-Unis,
- une société à responsabilité limitée (Limited Liability Company) ;
- une société de personnes traitée comme une société incorporée étrangère aux fins de l'impôt américain ; ou
- une société de personnes non traitée comme une société incorporée étrangère aux fins de l'impôt américain.

En fin de compte, le choix dépend de votre situation personnelle et de vos intentions, ainsi que des implications fiscales et autres au Canada et aux États-Unis à ce moment-là. Par conséquent, si vous avez l'intention d'acquérir une propriété immobilière résidentielle aux États-Unis, il sera essentiel d'obtenir des conseils de fiscalistes spécialisés dans les questions transfrontalières.

Planification pour les propriétés résidentielles américaines actuellement détenues

Afin de prévenir des conséquences fiscales inattendues, vous devriez consulter un fiscaliste spécialisé dans les questions transfrontalières avant de modifier le mode de détention d'une propriété immobilière située aux États-Unis.

Conclusion

Il faut tenir compte de nombreuses questions et options complexes lors de l'analyse de l'interaction de l'imposition au Canada et aux États-Unis relativement au mode de détention d'une propriété immobilière résidentielle aux États-Unis.

Nous vous recommandons donc d'obtenir des conseils de fiscalistes spécialisés dans les questions transfrontalières expérimentés, afin d'optimiser votre situation fiscale canadienne et américaine.

decembre 2016

Bien que l'information dans ce document provienne de sources jugées fiables, nous ne pouvons en garantir l'exactitude ni l'exhaustivité. Toutes les opinions exprimées aux présentes et les données fournies peuvent changer sans préavis. L'information est fournie uniquement à titre informatif et éducatif et ne doit pas être interprétée comme des conseils personnels en matière de gestion financière, de placement, de fiscalité ou de comptabilité. Vous devriez consulter des conseillers professionnels avant d'agir en fonction de l'information contenue dans le présent guide de référence.