# Le Navigateur

## Détention et location d'une propriété aux États-Unis

Chaque année, de nombreux retraités fuient les longs hivers froids canadiens pour s'envoler vers de chaudes destinations américaines populaires telles que la Floride ou l'Arizona.

Si certains retraités migrateurs canadiens choisissent de louer leur résidence de vacances ou de retraite dans le Sud, d'autres préfèrent acheter leur propre copropriété ou autre bien immobilier aux États-Unis. La propriété d'une résidence de retraite ou de vacances aux États-Unis peut avoir des avantages mais elle peut aussi réserver des surprises si l'on tient compte des nombreuses exigences fiscales et des autres facteurs susceptibles de rendre beaucoup plus complexe la détention d'une résidence aux États-Unis. Ces difficultés supplémentaires peuvent prendre la forme d'un impôt américain sur les revenus de location, d'éventuelles retenues d'impôt à la source à la vente du bien immobilier et de droits successoraux américains au décès. Il faut aussi savoir qu'il peut être nécessaire de faire deux déclarations de revenus, l'une au Canada et l'autre aux États-Unis (même les années d'imposition pour lesquelles il n'y a pas d'impôt à payer aux États-Unis). Bien que le crédit pour impôt étranger permette de réduire ou d'éliminer la double imposition, il n'est pas toujours possible d'éviter l'impôt supplémentaire.

Que vous soyez résident canadien déjà propriétaire d'un bien immobilier aux États-Unis ou que vous envisagiez un tel achat, cet article vise à vous informer des principales conséquences de vos choix, du point de vue de l'impôt payable aux États-Unis, et des autres enjeux à prendre en compte. Cet article répondra donc à des questions comme les suivantes : Quelles sont mes obligations fiscales à la location/la vente d'un bien immobilier aux États-Unis ? Quelles sont les incidences fiscales au décès ? Existe-t-il des stratégies de réduction d'impôt ? Mon bien immobilier américain est-il protégé par mon testament et ma procuration/mon mandat canadiens ?

Cet article s'adresse à des personnes qui n'ont pas la citoyenneté américaine et ne détiennent pas de carte verte.

### Imposition du revenu d'un bien locatif

Même si vous êtes citoyen et résident canadien, vous êtes assujetti à l'impôt américain sur tout revenu de location tiré de votre bien immobilier situé aux États-Unis. Pour vous conformer aux exigences de déclaration de revenus de l'Internal Revenue Service (IRS), vous pouvez choisir l'une des deux options suivantes :

#### Option no 1 : une retenue à la source de 30 % sur le revenu brut de location

Vous pouvez choisir que soit appliqué un taux fixe d'imposition de 30 % à votre revenu brut de location, mais cette option **ne permet la déduction d'aucune dépense**. Souvent, c'est l'option la plus coûteuse. Si vous faites ce choix, vous n'avez pas à faire de déclaration de revenus aux États-Unis pour divulguer ce revenu de location. Cela dit, il vous faudra tout de même déclarer votre revenu de location net sur votre déclaration de revenus canadienne. Pour éliminer la double imposition, des

RBC Gestion de patrimoine

crédits pour impôt étranger peuvent être demandés, mais le montant de la retenue à la source américaine de 30 % ne sera sans doute pas totalement récupéré.

### Option no 2 : l'impôt en fonction du revenu locatif net

Par ailleurs, vous pouvez choisir de faire une déclaration de revenus américaine de non-résident (formule 1040 NR) et déclarer le revenu de location « net » en remplissant l'Annexe E. Le revenu de location net correspond au montant brut des loyers moins les dépenses ordinaires et habituelles telles que les impôts fonciers, les intérêts sur l'hypothèque, les assurances, les frais de gestion et les services publics. Il faut aussi souligner que, contrairement aux lois canadiennes, les lois fiscales américaines prévoient une déduction **obligatoire** au titre de la **dépréciation** dans la déclaration de revenus aux États-Unis. Cette option est avantageuse car le montant de revenu locatif net assujetti à l'impôt au taux marginal d'imposition sera sans doute beaucoup moins élevé que le montant de revenu locatif brut assujetti à une retenue fiscale de 30 %. Pour éviter la retenue fiscale américaine de 30 %, il convient de déclarer le revenu locatif net et de remplir la formule W-8ECI. Cette formule doit être remise au locataire ou à un agent américain (et non pas à l'IRS).

### Déclaration en fonction du revenu locatif net - Formules requises et échéance

Si vous choisissez de payer l'impôt sur le revenu locatif net, vous devez remplir une déclaration de revenus aux États-Unis et une Annexe E **au plus tard le 15 juin de l'année suivante même si le calcul du revenu locatif net se solde par une perte locative. Sans égard à la date d'échéance, tout solde d'impôt payable doit être versé à l'IRS au plus tard le 15 avril de l'année suivante de façon à éviter les frais d'intérêt.**

Si la déclaration n'a pas été faite le 15 juin, un délai de grâce de 16 mois pendant lequel il est encore possible de déclarer le revenu locatif net est accordé. Après ce délai, il n'est plus possible de choisir de payer l'impôt sur le revenu locatif net ; pour l'année d'imposition concernée, la retenue fiscale de 30 % s'applique sur le revenu locatif brut (plus toute pénalité et les intérêts). Lorsque la propriété est indivise, chaque partie doit remplir une déclaration de revenus distincte et déclarer sa portion du revenu locatif et des dépenses. En plus des obligations de déclaration de revenus aux États-Unis, il faut aussi déclarer, sur la déclaration de revenus au Canada, le revenu ou la perte de location aux États-Unis en dollars canadiens conformément aux règles fiscales canadiennes. Dans la plupart des cas, les crédits pour impôt étranger demandés sur la déclaration canadienne réduiront l'éventuelle double imposition.

## Impôts à la vente d'un bien immobilier aux États-Unis

### Calcul du gain ou de la perte en capital imposable

À la vente d'un bien immobilier aux États-Unis, il faut remplir une déclaration de revenus aux États-Unis afin de signaler tout gain ou perte en capital réalisé à la vente de l'immeuble et payer, sur tout profit, l'impôt américain sur les gains en capital. Il faut aussi signaler ce gain ou cette perte en capital dans votre déclaration canadienne (des crédits pour impôt étranger peuvent annuler ou diminuer la double imposition, comme nous le mentionnions plus haut). Le montant du gain imposable sera calculé en fonction de la différence entre le produit net et le prix de base. Aux fins de l'impôt américain, ce prix est le « prix de base rajusté » et il correspond généralement au prix d'achat total plus le coût des améliorations moins les déductions obligatoires au titre de la dépréciation (si vous n'avez pas déduit le montant de dépréciation approprié, l'IRS réduira généralement le prix de base rajusté comme si vous l'aviez fait).

### Taux d'imposition maximum des gains en capital : La règle des douze mois

Si la propriété a été conservée pendant plus de douze mois avant d'être vendue, le taux d'imposition maximum des gains en capital actuel pouvant être appliqué aux États-Unis est de 15 % (pour 2012). Par contre, si la propriété a été conservée pendant moins de douze mois, les taux d'imposition progressifs réguliers s'appliquent aux gains en capital imposables. Le taux marginal d'imposition le plus élevé aux fins de l'impôt fédéral sur le revenu américain est actuellement de 35 % (2012). Il pourrait aussi avoir un impôt de l'État à prendre en considération. Aux fins de l'impôt canadien, le taux d'imposition marginal moyen courant le plus élevé sur les gains en capital est de 22 % (c'est-à-dire 44 % divisé par 2) car, au Canada, le gain est imposable dans une proportion de la moitié seulement.

### Exonération de l'impôt canadien au titre de la résidence principale

Si la propriété est admissible, il est possible de mettre à l'abri de l'impôt le gain assujetti à l'impôt au Canada en réclamant l'exonération de l'impôt canadien au titre de la résidence principale. Notez que si vous deviez utiliser cette exonération, il est possible qu'un crédit pour impôt étranger ne soit pas totalement accordé dans votre déclaration de revenus canadienne, à moins que vous ayez déclaré d'autres revenus de source américaine et ayez suffisamment d'impôts canadiens. Il existe des règles semblables relatives à la résidence principale aux États-Unis ; certaines limites s'appliquent toutefois sur le montant du gain pouvant être exclu. Plusieurs Canadiens pourraient difficilement réclamer l'exonération de l'impôt américain puisque les règles fiscales américaines considèrent comme résidence principale, celle qui est la plus utilisée. L'explication de ces règles déborde du cadre du présent article.

Pour un supplément d'information, il serait avisé de consulter un spécialiste en fiscalité transfrontalière.

### Retenue fiscale de 10 %

En plus de l'impôt américain sur les gains en capital, une retenue d'impôt de 10 % peut être faite sur le prix de vente brut au moment de la vente. Si cette retenue s'applique, elle peut être considérée comme un paiement anticipé de l'impôt à payer conformément à la déclaration de revenus aux États-Unis. Cette retenue d'impôt à la source s'applique sauf dans les deux cas suivants :

### Exception 1 : Le prix de vente est de 300 000 $ US ou moins

Lorsque le bien immobilier détenu aux États-Unis est vendu pour 300 000 $ US ou moins et que l'acheteur entend en faire sa résidence principale, la retenue d'impôt à la source de 10 % ne s'applique pas.

### Exception 2 : Prix de vente supérieur à 300 000 $ US avec certificat de retenues

Lorsque le produit de la vente est supérieur à 300 000 $ et que le montant d'impôt qu'on prévoit devoir payer sur le gain est inférieur à 10 % du prix de vente brut, il est possible de réduire ou d'éliminer la retenue à la source en remplissant la formule 8288-B de l'IRS pour demander un **certificat de retenue**. Cette formule doit être remplie avant la date à laquelle la vente a été conclue. Si le certificat est accordé, il y sera indiqué le montant d'impôt devant être retenu à la source à la place du 10 %.

## Règles de résidence américaines

Si en tant que résident canadien vous vous rendez fréquemment aux États-Unis, il est possible que vous soyez dans l'obligation de remplir une déclaration de revenus aux États-Unis. Veuillez consulter notre article qui traite du statut de résident aux États-Unis pour obtenir des renseignements complets sur d'autres exigences de déclaration.

### Droits successoraux américains

Si, à votre décès, vous détenez des biens aux États-Unis, tel qu'un titre de société américaine, ou un bien immobilier américain, l'impôt américain sur les successions peut être appliqué sur la juste valeur marchande de vos actifs situés aux États-Unis.

Pour l'année d'imposition 2012, le taux d'impôt successoral américain le plus élevé est de 35 %, avec une exonération de 5.12 millions $ US.

Ce montant d'exemption pourrait réduire ou éliminer l'impôt américain sur les successions que vous devez payer puisque votre exonération correspondra maintenant à un pourcentage calculé au prorata d'un montant d'exonération beaucoup plus élevé. Toutefois, les Canadiens disposant d'importants actifs doivent toujours gérer leur impôt américain sur les successions exigible puisque le taux d'imposition ne s'applique que jusqu'au 31 décembre 2012. Ces taux et ces montants d'exemption expireront en 2012. À moins qu'une nouvelle loi soit adoptée d'ici là, en 2013, le taux d'impôt successoral américain le plus élevé passera à 55 % et le montant de l'exonération sera réduit à seulement 1 million $ US. Même si la valeur de la succession mondiale est inférieure au seuil d'exonération de sorte qu'il n'y a pas de droits successoraux américains à payer, votre représentant successoral sera quand même tenu de faire une déclaration de revenus aux États-Unis au nom de votre succession si la valeur de vos biens aux États-Unis est d'au moins 60 000 $ US.

### Stratégies de minimisation des droits successoraux

Plusieurs stratégies de minimisation des droits successoraux aux États-Unis peuvent être envisagées. Le don/la vente du bien avant le décès, la détention du bien dans une fiducie, dans une société de personnes ou une société canadienne, ou encore la souscription d'une assurance sur la vie pour payer l'éventuelle dette d'impôt en sont des exemples. **Veuillez noter que si le bien est utilisé à des fins personnelles, l'utilisation d'une société de portefeuille ou de personnes canadiennes peut ne pas fonctionner.** Au Canada, les actionnaire peuvent avoir à déclarer un avantage imposable. Les États-Unis, peuvent analyser les deux structures et considérer tout de même que le bien vous appartient.

Pour plus de renseignements sur les droits successoraux américains et sur les stratégies visant à les minimiser, veuillez demander à votre conseiller une copie de l'article qui traite de l'impôt américains sur les successions des Canadiens. Vous devriez, avant de mettre en œuvre des stratégies de réduction de l'impôt successoral américain, consulter un conseiller en fiscalité transfrontalière compétent afin de vous assurer que les particularités de votre situation et les éventuelles incidences fiscales seront prises en compte.

Par exemple, les résidents canadiens peuvent être passibles de l'impôt américain sur les dons de biens immeubles situés aux É.-U. lorsque la valeur du don dépasse certains minimums. Si la valeur des dons à une personne totalise 13 000 $ US ou moins (valeur de 2012) au cours d'une année donnée, l'impôt américain sur les dons ne s'appliquera pas. Ce plafond s'élève à 139 000 $ US (valeur de 2012) lorsque les biens corporels sont donnés à un conjoint qui n'est pas un citoyen américain. Si vous dépassez ces montants, vous serez assujetti à l'impôt sur les dons, mais ne pourrez pas utiliser l'exonération à vie de 5 .12 millions $ US (valeur de 2012) qui est offerte uniquement aux citoyens américains, aux détenteurs de la carte verte ou aux résidents étrangers des États-Unis.

Un autre exemple où des conséquences fiscales néfastes doivent être prises en considération est celui de la vente d'un bien immobilier situé aux États-Unis dont la valeur a augmenté depuis la date d'achat et qui pourrait être assujetti à l'impôt sur les gains en capital à la fois aux États-Unis et au Canada.

## Droits successoraux et crédits pour impôt étranger

En vertu de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis, votre liquidateur peut réclamer un crédit pour impôt étranger dans votre dernière déclaration de revenus canadienne pour l'impôt américain sur les successions payé. Un crédit pour impôt étranger viendra réduire votre dette fiscale canadienne, attribuable au revenu de source américaine qui est déclaré dans votre dernière déclaration de revenus canadienne, sur une partie ou la totalité du montant de l'impôt américain sur les successions que vous devez payer. Ceci pourrait potentiellement réduire ou même éliminer la double imposition.

Cependant un crédit pour impôt étranger n'est habituellement offert que lorsque l'impôt successoral américain et l'impôt sur le revenu canadien sont appliqués pendant la même année. Il se peut que vous ne puissiez pas réclamer un crédit pour impôt étranger si la valeur de vos actifs de source américaine n'a pas augmenté. Ceci est dû au fait que l'impôt canadien sur la disposition réputée est imposable en tant que gains en capital (sur la plus-value de l'actif réalisée jusqu'à la date du décès), alors que l'impôt successoral américain est basé sur la juste valeur marchande de l'actif au moment du décès. Si vous léguez des actifs au conjoint survivant en franchise d'impôt, il se pourrait qu'il n'y ait pas d'impôt sur le revenu canadien contre lequel un crédit pour impôt étranger pourrait s'appliquer, et ce même si la valeur des actifs de source américaine a augmenté. Une double imposition pourrait alors en résulter.

Les liquidateurs doivent absolument prendre ces faits en considération lorsqu'ils prennent une décision touchant la dernière déclaration de revenus du défunt. Par exemple, les liquidateurs doivent décider s'il est plus avantageux de faire le choix de ne pas transférer au conjoint survivant tous les actifs de source américaine avec report d'impôt. Ceci permettra au liquidateur de déclencher l'impôt sur le revenu canadien afin de réclamer un crédit pour impôt étranger relatif à l'impôt américain sur les successions payé et, ce faisant, augmenter le prix de base rajusté des actifs transférés au conjoint survivant.

## Autres considérations

### Planification successorale internationale

Il importe de s'assurer d'avoir un testament valide dans lequel sont formulées clairement vos volontés eu égard à votre copropriété ou à tout autre bien immobilier détenu aux États-Unis. Un testament canadien peut convenir à cette fin, mais des complications peuvent surgir en raison des éventuelles incompatibilités entre le droit successoral canadien et américain. Pour minimiser ce risque, la préparation d'un testament distinct (rédigé aux États-Unis, lieu où se trouve la propriété détenue) peut être envisagée pour traiter spécifiquement des biens immobiliers et autres éléments d'actif détenus à l'extérieur du Canada. Ce testament distinct aux États-Unis devra être préparé de manière à s'assurer qu'il n'entraîne pas la révocation du testament canadien.

### Procuration

Un mandat relatif à un bien aux États-Unis garantira que ce bien continue à être géré conformément à ses volontés en cas d'incapacité/d'invalidité (mesure particulièrement importante s'il s'agit d'un bien locatif). En common law, les lois de l'État dans lequel le mandat a été donné régissent habituellement la relation entre un mandant et un mandataire. Il est donc important de préparer des mandats distincts dans chacun des États où se trouvent vos biens immobiliers et autres biens aux États-Unis.

*Pour en savoir plus, communiquez avec nous dès aujourd'hui.*

Ce document a été préparé pour les sociétés membres de RBC Gestion de patrimoine, RBC Dominion valeurs mobilières Inc. (RBC DVM)*, RBC Phillips, Hager & North Services-conseils en placements inc. (RBC PH&N SCP), RBC Gestion mondiale d'actifs Inc. (RBC GMA), la Société Trust Royal du Canada et la Compagnie Trust Royal (collectivement, les « sociétés ») ainsi que leurs sociétés affiliées, RBC Placements en Direct Inc. (RBC PD)*, Services financiers RBC Gestion de patrimoine inc. (SF RBC GP) et Fonds d'investissement Royal Inc. (FIRI). Chacune des sociétés, leurs sociétés affiliées et la Banque Royale du Canada sont des entités juridiques distinctes et affiliées. * Membres–Fonds canadien de protection des épargnants. Par « conseiller RBC », on entend les banquiers privés employés par la Banque Royale du Canada, les représentants inscrits de FIRI, les représentants-conseils employés par RBC PH&N SCP, la Division Clientèle privée de RBC GMA, les premiers conseillers en services fiduciaires et les chargés de comptes employés par la Compagnie Trust Royal ou la Société Trust Royal du Canada ou les conseillers en placement employés par RBC DVM. Au Québec, les services de planification financière sont fournis par FIRI ou par SF RBC GP, qui sont inscrits au Québec en tant que cabinets de services financiers. Ailleurs au Canada, les services de planification financière sont offerts par l'entremise de FIRI, de la Société Trust Royal du Canada, de la Compagnie Trust Royal ou de RBC DVM. Les services successoraux et fiduciaires sont fournis par la Société Trust Royal du Canada et la Compagnie Trust Royal. Si un produit ou un service particulier n'est pas offert par l'une des sociétés ou par FIRI, les clients peuvent demander qu'un autre partenaire RBC leur soit recommandé. Les produits d'assurance sont offerts par l'intermédiaire de SF RBC GP, filiale de RBC DVM. Lorsqu'ils offrent ou vendent des produits d'assurance vie dans toutes les provinces sauf le Québec, les conseillers en placement agissent à titre de représentants en assurance de SF RBC GP. Au Québec, les conseillers en placement agissent à titre de conseillers en sécurité financière de SF RBC GP. Les stratégies, les conseils et les données techniques contenus dans cette publication sont fournis à nos clients à titre indicatif. Ils sont fondés sur des données jugées exactes et complètes, mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude ni l'intégralité. Le présent document ne donne pas de conseils fiscaux ou juridiques, et ne doit pas être interprété comme tel. Les lecteurs sont invités à consulter un conseiller juridique ou fiscal qualifié ou un autre conseiller professionnel lorsqu'ils prévoient mettre en œuvre une stratégie. Ainsi, leur situation particulière sera prise en considération comme il se doit et les décisions prises seront fondées sur la plus récente information qui soit. Les taux d'intérêt, l'évolution du marché, le régime fiscal et divers autres facteurs touchant les placements sont susceptibles de changer. Ces renseignements ne constituent pas des conseils de placement ; ils ne doivent servir qu'à des fins de discussion avec votre conseiller RBC. Les sociétés, FIRI, SF RBC GP, RBC PD, la Banque Royale du Canada, leurs sociétés affiliées et toute autre personne n'acceptent aucune responsabilité pour toute perte directe ou indirecte découlant de toute utilisation de ce rapport ou des données qui y sont contenues.
® Marque déposée

NAV0042-FR (03/2013)