



Planification pour la détention d'un immeuble aux États-Unis

Modes de détention directe :

- Détention individuelle directe
- Copropriété indivise sans droit de survivance
- Copropriété indivise avec droit de survivance
- Utilisation de l'hypothèque à recours limité

Modes de détention indirecte :

- Utilisation d'une société de personnes constituée au Québec
- Utilisation d'une fiducie *transfrontalière**
- Société par actions canadienne
- Société par actions américaine détenue par une société par actions canadienne

Afin de choisir le mode de détention qui s'applique le mieux à votre situation, nous vous conseillons de rencontrer votre représentant du groupe Servicas.

* fiducie canadienne ou américaine détenant un immeuble ou exerçant une activité commerciale dans l'autre pays.

Groupe Servicas est un regroupement québécois d'une cinquantaine de cabinets-conseils, représentés par plus de 300 personnes. La diversité des services offerts tient de l'expertise des bureaux membres qui assurent un service de qualité capable de satisfaire les besoins multiples et grandissants de leur clientèle.

AVIS

Malgré toute l'attention portée à la préparation et à la rédaction de ce document, soyez avisés que des erreurs ou irrégularités peuvent s'être glissées par mégarde. Par conséquent, **Groupe Servicas** décline toute responsabilité relative aux conséquences qui pourraient découler de la mise en application des solutions présentées dans ce document et vous invite à consulter un professionnel en fiscalité afin de valider votre stratégie.

REV. : 03 2013

Pour plus de renseignements au sujet des stratégies financières présentées dans cette brochure, veuillez contacter :

Groupe Servicas

7900, boul. Taschereau, Bureau D-210,
Brossard, Qc J4X 1C2 Tél.: (450) 923-2313



Acheter un immeuble aux États-Unis



Les États-Unis sont une destination prisée des Canadiens. Avec la baisse du prix de l'immobilier, il devient très intéressant pour ceux-ci d'y investir, que ce soit pour une utilisation personnelle ou dans un but spéculatif. Les implications fiscales sont cependant importantes et il faut les connaître.

Impacts des droits successoraux américains (DSA)

Si vous détenez des biens aux États-Unis au moment de votre décès et que ces biens ont une valeur supérieure à 60 000 \$, vous devez produire une déclaration au gouvernement américain.

Chaque succession bénéficie de crédits d'impôts qui réduisent les impôts américains à zéro si la valeur mondiale de vos biens est inférieure à 5 490 000 \$ (indexé annuellement). Notez qu'il faut considérer les assurances vies au décès dans le calcul de la valeur de la succession. Pour une valeur supérieure à 5 490 000 \$, il y aura un impôt à payer en fonction de l'importance de la valeur des biens détenus aux États-Unis. L'exemption se calculera au prorata de la valeur des biens situés aux États-Unis sur la valeur des biens mondiaux.

Contrairement au Québec, le gouvernement fédéral accorde un crédit d'impôt pour les DSA, et ce, jusqu'à concurrence de l'impôt payable sur le gain en capital réalisé suite à la disposition réputée des biens situés aux États-Unis lors du décès d'un contribuable.

Si la valeur potentielle de votre succession se rapproche de 5 490 000 \$, plusieurs planifications existent pour permettre de la ramener en deçà de ce seuil. Consultez votre représentant Servicas à cet effet.

Impacts de la location de l'immeuble aux U.S.A.

Vous pensez acheter et louer ? Alors le locataire doit faire une retenue d'impôts de 30% du montant brut de la location. Vous pouvez produire le formulaire W8-ECI au locataire pour vous exempter de la retenue. Toutefois, vous serez dans l'obligation de produire annuellement une déclaration de revenus américaine afin d'y déclarer vos revenus nets de location.

Il est important de mentionner que si la valeur du bien locatif américain dépasse 100 000 \$, vous êtes tenus de produire le formulaire (T-1135) dans la déclaration de revenus canadienne. Toute omission de produire ce formulaire est sujette à d'importantes pénalités.

Impacts de la disposition de l'immeuble aux U.S.A

La vente d'un immeuble est sujette à une retenue de 15 % (calculée sur le produit de disposition). Si la valeur du bien est supérieure à 300 000 \$ mais égale ou inférieure à 1 000 000 \$ (et qu'il est démontré que l'acquéreur en fera sa résidence principale au cours de la période de 24 mois suivant l'achat), le taux est de 10 %.

La retenue peut être récupérée, en partie ou en totalité, lors de la production du rapport d'impôts américain pour l'année de la disposition. Ce rapport est obligatoire pour déclarer le gain en capital. Il est donc important de conserver tous les reçus lors de l'acquisition ou de l'amélioration de l'immeuble. La retenue peut également être réduite en produisant, avant la vente, le formulaire 8288-B.

Impacts canadiens des impôts américains sur la disposition de l'immeuble



Le gain en capital sur la disposition de l'immeuble détenu aux États-Unis sera sujet aux impôts canadiens en tenant compte des impôts américains payés. Il existe toujours la possibilité de désigner l'immeuble comme résidence principale, le cas échéant, ce qui pourrait exempter le gain en capital canadien réduisant toutefois la possibilité de bénéficier du crédit pour impôts étrangers.

Impacts de la détention dans l'état de la Floride

L'impôt sur les successions dans l'état de la Floride a été aboli le 1^{er} janvier 2005. Par contre, la succession aura à débours des « Probate fees ». Il s'agit de tous les frais reliés au processus d'homologation du testament, de liquidation de la succession et de déclaration de transmission.

Ces « Probate fees » peuvent devenir importants selon les circonstances et pourront être évités dépendamment du mode de détention de l'immeuble qui sera adopté.