

Questions fiscales intéressant les Canadiens qui possèdent des avoirs immobiliers aux États-Unis

Vu la proximité du Canada et des États-Unis, il n'est pas étonnant que de nombreux Canadiens possèdent des biens immeubles aux États-Unis. Certains, en particulier parmi les retraités, passent une bonne partie de l'année aux États-Unis. Il est important de connaître les aspects fiscaux, à la fois aux États-Unis et au Canada, de la détention, de la location et de la vente de biens immeubles situés aux États-Unis. Le présent article traite de façon générale de ces aspects.

Veillez noter que le contenu de l'article s'adresse uniquement aux personnes qui ne sont ni citoyens américains ni détenteurs de la carte verte, soit aux personnes considérées par les États-Unis comme des étrangers non résidents.

Détention de biens immeubles situés aux États-Unis

Fiscalité américaine

Un point à vérifier pour les personnes qui possèdent un bien immeuble situé aux États-Unis et qui passent une partie de l'année aux États-Unis, c'est si leur statut fiscal a changé aux yeux du fisc américain, l'Internal Revenue Service (IRS), en raison du temps passé aux États-Unis. Plus précisément, il s'agit de savoir si vous êtes toujours un *étranger non résident* ou si vous êtes devenu un *étranger résident* du fait que vous avez séjourné trop longtemps aux États-Unis.

Aux yeux du fisc américain, vous êtes résident des États-Unis si vous répondez aux critères de *séjour de longue durée (substantial presence test)*. En bref :

- Si vous avez séjourné 183 jours ou plus aux États-Unis pendant l'année en cours, vous êtes considéré comme un étranger résident.
- Si vous avez séjourné moins de 31 jours aux États-Unis pendant l'année en cours, vous êtes considéré comme un étranger non résident.

- Si vous avez séjourné entre 31 et 183 jours aux États-Unis, vous devez déterminer le nombre de jours pendant lesquels vous avez séjourné aux États-Unis sur une période de trois ans (l'année en cours et les deux années précédentes). Si, au regard de ces critères, vous êtes considéré comme un étranger résident, vous pouvez quand même avoir le statut d'étranger non résident pourvu que vous remplissiez les conditions suivantes :

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

Pour faire valoir que vous avez un lien plus étroit avec le Canada qu'avec les États-Unis, vous devez produire le formulaire 8840 de l'IRS, *Closer Connection Exception Statement for Aliens*.

L'importance de cette distinction tient à ce que :

1. Les étrangers résidents sont imposés aux États-Unis sur leur revenu de source mondiale, alors que les étrangers non résidents sont généralement imposés uniquement sur leur revenu de source américaine.
2. Les étrangers résidents sont tenus de produire une déclaration de revenus américaine concernant leur revenu de source mondiale si leur revenu annuel brut dépasse un certain montant en dollars américains.

Fiscalité canadienne

Les résidents canadiens qui possèdent à un moment ou l'autre pendant l'année un immeuble de placement à l'étranger (appelé un *bien étranger déterminé*) d'une



valeur supérieure à 100 000 \$ sont tenus de produire le formulaire T1135 de l'Agence du revenu du Canada, *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, principalement, les biens utilisés à des fins d'usage personnel et de loisirs.

Si vous possédez une copropriété en Floride qui vaut plus de 100 000 \$, mais que vous l'utilisez uniquement à des fins d'usage personnel et de loisirs, vous n'avez pas à déclarer cet immeuble. En revanche, si votre copropriété est utilisée à des fins d'usage personnel quatre mois par année et qu'il est loué huit mois par année dans un but lucratif, elle est considérée comme un immeuble de placement générateur de revenu, non détenue principalement à des fins d'usage personnel et de loisirs. Vous êtes alors tenu de produire le formulaire T1135.

Location de biens immeubles situés aux États-Unis

Fiscalité américaine

Les étrangers non résidents des États-Unis sont soumis à l'impôt américain sur le revenu à l'égard de deux types de revenus :

- un revenu qui n'est pas effectivement lié à une opération effectuée ou à une activité exercée aux États-Unis mais qui est de source américaine (p. ex., des intérêts, des dividendes, des loyers);
- un revenu effectivement lié à une opération effectuée ou à une activité exercée aux États-Unis (p. ex., le gain découlant de la vente d'un bien immeuble situé aux États-Unis).

Il est important de faire la distinction entre ces deux types de revenus. Le revenu effectivement lié à une opération effectuée ou à une activité exercée aux États-Unis (après déductions admissibles) est imposé selon le barème progressif qui s'applique aux citoyens et aux résidents des États-Unis, tandis que le revenu non effectivement lié à une opération effectuée ou à une activité exercée aux États-Unis est imposé au taux uniforme de 30 % (ou à un taux inférieur prévu par une convention fiscale).

Si vous êtes un étranger non résident qui perçoit des revenus locatifs sur un immeuble situé aux États-Unis, vous n'êtes pas tenu, normalement, de produire une déclaration de revenus américaine aux fins de déclarer ces revenus locatifs. Le montant brut des loyers est

alors imposable au taux uniforme de 30 %, sans qu'aucune défalcation de frais ni aucune autre déduction ne soit admissible, et le locataire ou le mandataire est tenu de retenir 30 % du montant brut des loyers au titre de l'impôt des non-résidents et de remettre la retenue au fisc américain.

Cette approche a l'avantage que vous n'avez pas à produire de déclaration de revenus américaine; en revanche, elle ne permet aucune déduction de frais. Vous pouvez par ailleurs choisir de payer l'impôt sur le montant net des loyers, c.-à-d. après déduction des frais. Vous pouvez faire cela en produisant une déclaration de revenus d'étranger non résident (*U. S. Non-resident Alien Income Tax Return*, formulaire 1040NR). Vous pourrez alors déduire les frais et être imposé sur la base du montant net des loyers, selon votre taux d'imposition marginal. Généralement, vous paierez moins d'impôt que la retenue de 30 % sur le montant brut des loyers.

Points dont il faut tenir compte si vous choisissez d'être imposé sur le montant net des loyers

- 1) La date limite pour produire la déclaration de revenus américaine est le 15 juillet de l'année qui suit l'année civile concernée.

Fait à noter, dans le cas d'un immeuble détenu en copropriété, chaque propriétaire doit produire une déclaration de revenus pour déclarer sa part des loyers et des frais.

- 2) Règles concernant la déduction de frais :

- L'immeuble doit être loué pour une période minimale de 15 jours.
- De plus, si l'immeuble est utilisé à des fins d'usage personnel plus de 15 jours pendant l'année, vous ne pouvez déclarer une perte sur l'immeuble.
- Ordre des déductions de frais :
 - a. Frais directs (p. ex., les honoraires de mandataire)
 - b. Frais d'exploitation (p. ex., les frais de service public, les frais d'entretien) *N.B. – Seuls les frais correspondant aux jours pendant lesquels l'immeuble était loué sont déductibles.*
 - c. Amortissement

- 3) Plutôt que de produire un formulaire 1040NR, puis d'attendre le remboursement de l'impôt américain payé en trop, vous pouvez demander d'être exonéré de la retenue de 30 % s'appliquant aux étrangers

non résidents en produisant le formulaire W-8EC1 (*Certificate of Foreign Person's Claim for Exemption from Withholding on Income Effectively Connected with the Conduct of a Trade or Business in the U.S.*) et en le soumettant au locataire ou au mandataire.

Fiscalité canadienne

Si vous êtes un résident canadien, vous êtes assujéti à l'impôt sur votre revenu mondial. Par conséquent, vous devez déclarer votre revenu locatif net de source étrangère au Canada dans votre déclaration de revenus canadienne. Vous pouvez demander un crédit pour impôt étranger de façon à ne pas être doublement imposé. Ce crédit est égal au moins élevé des deux montants suivants : l'impôt américain payé, l'impôt canadien sur ce revenu.

Vente de biens immeubles situés aux États-Unis

Fiscalité américaine

Lorsqu'un étranger non résident vend un bien immeuble situé aux États-Unis, le gain ou la perte découlant de l'opération doit être déclaré(e) au fisc américain au moyen du formulaire 1040NR. L'acheteur est tenu de prélever à la source 10 % 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 achète l'immeuble pour l'utiliser comme résidence principale 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 si vous obtenez un certificat de retenue à la source de l'IRS (formulaire 8288-B).

L'IRS délivrera un certificat de retenue à la source en cas de retenue supérieure au montant d'impôt à payer. Par conséquent, si vous estimez que l'impôt à payer à la vente d'un immeuble situé aux États-Unis est inférieur à

10 % du prix de vente brut, vous avez intérêt à demander le certificat de retenue à la source et à 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 10 %.

Fiscalité canadienne

Du côté canadien, la vente d'un bien immeuble situé aux États-Unis peut donner lieu à un gain en capital imposable. Il existe un crédit pour impôt payé aux États-Unis qui permet d'éviter une double imposition.

Il est possible que vous puissiez demander l'exonération pour résidence principale sur une partie ou la totalité du gain découlant de la vente. Cependant, il faut procéder avec soin à cet égard car, s'il n'y a aucun impôt canadien à payer (en raison de l'exonération), l'impôt américain payé ne donnera pas lieu à un crédit d'impôt au Canada.

N'oubliez pas non plus qu'il sera tenu compte du gain ou de la perte de change lié(e) à l'évolution du taux de change entre les dates d'achat et de vente de l'immeuble dans le calcul du gain ou de la perte aux fins de l'impôt canadien.

Incidences fiscales au décès

Veillez vous reporter aux articles suivants : « Les droits de succession fédéraux américains et les Canadiens : devez-vous en payer ? » et « Les droits de succession fédéraux américains et les Canadiens : stratégies destinées à réduire au minimum le montant à payer » pour de plus amples renseignements au sujet de l'application de l'impôt américain sur les successions au décès d'un Canadien possédant des biens immeubles situés aux États-Unis.

Dernière version : 23 mars 2009

Les présents renseignements ont été fournis par TD Waterhouse Canada Inc. et ne servent qu'à des fins d'information. Cette information provient de sources jugées fiables.

Lorsque de tels renseignements sont fondés en partie ou en totalité sur des renseignements provenant de tiers, leur exactitude et leur exhaustivité ne sont pas garanties. Les graphiques et les tableaux sont utilisés uniquement à titre d'illustration; ils ne reflètent pas la valeur future ou le rendement futur d'un placement. Ces renseignements ne fournissent pas de conseils financiers, juridiques ou fiscaux, ni de conseils en placement. Les stratégies de placement, de négociation ou de fiscalité devraient être étudiées en fonction des objectifs et de la tolérance au risqué de chacun.

TD Waterhouse Canada Inc., La Banque Toronto-Dominion, les membres de son groupe et ses entités liées ne sont pas responsables des erreurs ou des omissions relativement aux renseignements ni des pertes ou dommages subis.

TD Waterhouse représente les produits et services offerts par TD Waterhouse Canada Inc. (membre du Fonds canadien de protection des épargnants), Gestion privée TD Waterhouse Inc., Services bancaires privés TD Waterhouse (offerts par La Banque Toronto-Dominion) et Services fiduciaires privés TD Waterhouse (offerts par La Société Canada Trust).

^{MD}/Le logo TD et les autres marques de commerce sont la propriété de La Banque Toronto-Dominion ou d'une filiale en propriété exclusive au Canada et(ou) dans d'autres pays. Toutes les marques de commerce appartiennent à leurs propriétaires respectifs.