



ACHETER UNE PROPRIÉTÉ AUX ÉTATS-UNIS

Casse-tête ou jeu d'enfant?

La baisse des prix des maisons chez nos voisins du Sud vous donne envie d'avoir enfin votre pied-à-terre aux États-Unis?

Si vous êtes résident du Canada et que vous ne détenez pas la citoyenneté américaine, vous auriez tout intérêt à considérer quelques règles fiscales avant d'acheter un immeuble aux États-Unis.

Si cette nouvelle propriété devient votre résidence permanente, vous serez assujéti aux règles fiscales américaines et vous perdrez votre statut de résident canadien. Dès lors, la juste valeur marchande de vos biens canadiens servira à calculer le gain en capital sur lequel vous devrez vous imposer lors de votre départ du Canada.

RÉSIDENT AMÉRICAIN PRÉSUMÉ

Si cette propriété devient une résidence secondaire que vous n'occuperez qu'à l'occasion, vous conserverez votre statut de résident canadien. Mais, si vous ne voulez pas produire de déclaration fiscale aux États-Unis, alors il faut éviter d'être considéré «résident américain présumé».

Vous serez considéré «résident américain présumé» si vous remplissez les conditions du «test de 183 jours». Ainsi, si vous êtes présent aux États-Unis au moins 31 jours au cours d'une année civile et que le calcul du nombre de jours de présence au cours des trois dernières années, selon un facteur de pondération prédéterminé, équivaut à 183 jours ou plus, vous serez alors qualifié de «résident américain présumé». Le nombre de jours de présence des trois dernières années se calcule en additionnant tous les jours de présence de l'année en cours, un tiers des jours de l'année précédente et un sixième des jours de l'avant-dernière année.

L'exemple suivant illustre le calcul à effectuer. Vous constaterez qu'en aucun moment la personne n'est demeurée aux États-Unis plus de 183 jours dans une même année.

RÉSULTAT	FACTEUR DE PONDÉRATION	NOMBRES DE JRS PRÉSENTS / AN	ANNÉE
120	1	120	2008
50	1/3	150	2007
15	1/6	90	2006
185 jours		Total pour les 3 dernières années	

Dans cet exemple, la personne devra produire une déclaration fiscale américaine pour l'année 2008 puisque la somme des trois dernières années égale 185 jours. La déclaration permettra aux instances américaines de connaître la source de vos revenus. Si ceux-ci proviennent uniquement du Canada, vous ne serez pas imposable aux États-Unis, mais la production de la déclaration est tout de même nécessaire, sinon une pénalité vous sera exigée.

IMMEUBLE EN LOCATION

Si vous louez votre propriété, les locataires seront tenus de remettre mensuellement aux autorités américaines 30% du montant brut de location. Pour dégager les locataires de cette obligation, vous devez les aviser, au moyen du formulaire prescrit, que vous paierez vous-même les impôts exigibles lors de la production de la déclaration de revenu aux autorités américaines. Puisque vous êtes résident canadien, vous êtes imposable au Canada sur ce revenu net de location, mais l'impôt exigible aux États-Unis vous permettra de bénéficier du crédit pour impôt étranger. Lorsque vous voudrez vendre votre propriété, vous serez automatiquement contraint de produire les documents fiscaux américains pour déclarer le gain en capital. À ce moment, votre pays de résidence n'aura pas d'importance puisque vous aurez conclu une transaction immobilière sur le territoire américain. Le gain en capital ainsi réalisé est imposable en entier selon un taux progressif dont le maximum est de 15%. Attention, si vous avez détenu la propriété moins de douze mois avant de procéder à la vente, les taux d'imposition risquent d'être plus élevés.

De plus, lors de la vente d'un immeuble par un non-résident, le notaire américain est tenu de remettre 10% du prix de vente aux autorités américaines. Ce montant constitue pour vous un acompte provisionnel aux fins de l'impôt américain. S'il s'avère que cet acompte est plus élevé que l'impôt exigible sur le gain en capital, l'excédent est récupéré lors de la production de la déclaration fiscale aux autorités américaines.

Au Canada, à titre de résident canadien, vous serez tenu de signaler cette vente et d'ajouter 50% de ce gain en capital à vos revenus imposables. L'impôt exigible aux États-Unis vous permettra de bénéficier d'un crédit pour impôt étranger.

DES DIFFÉRENCES D'UN ÉTAT À L'AUTRE

Aux États-Unis, les règles fiscales varient d'un État à l'autre. Par conséquent, vous pouvez être soumis à plusieurs paliers d'imposition. Selon la ville où vous détenez votre propriété, vous pourriez devoir produire des déclarations fiscales aux autorités fédérales, à l'État, au comté, de même qu'à la Ville.

À ces exigences fiscales s'ajoutent également les droits successoraux américains imposés sur les biens détenus aux États-Unis au moment du décès. Sans entrer dans les détails, il est important de savoir qu'ils peuvent avoir de grandes conséquences sur les sommes à remettre au fisc.

Au Canada, des spécialistes conseillent les Canadiens qui désirent transiger aux États-Unis. Il serait judicieux de bien vous renseigner avant de procéder à quelque transaction que ce soit. **D**