

Le bulletin

# Espace D

 **Desjardins**  
Caisse populaire de La Prairie

Des conseils stratégiques pour des épargnants avisés

Quatrième trimestre 2015



## SÉJOUR EN FLORIDE EST-CE ENCORE LE TEMPS D'ACHETER ?

**Vous rêvez d'avoir votre pied-à-terre en Floride ? Le taux de change vous préoccupe ?  
Vous vous demandez s'il est trop tard pour acheter ? Voici quelques éléments de réflexion.**

**QUESTIONNAIRE MÉDICAL  
VALIDE QUATRE ANS  
POUR PAUL**

 **Bernard**

**FLORIDIEN  
D'ADOPTION**

**ASSURANCE VOYAGE  
ANNUELLE**

**L'AVANTAGE QUATRA** 

**Obtenez un prix !  
1 855 EN VOYAGE**





*Les prix des propriétés sont à la hausse principalement à cause d'une forte demande versus un inventaire réduit.*

## Devez-vous passer à l'action en 2015 ?

### Les pour :

- Trouveriez-vous une copropriété au Québec ou en Ontario à titre de résidence secondaire pour moins de 200 000\$ CA ? En plus d'être à la chaleur 12 mois par année et près de la mer !
- Vous n'avez pas de droit de mutation (taxe de Bienvenue) à payer lors d'un achat en Floride.
- Il en coûte moins cher pour vos dépenses au quotidien en Floride : taxes de vente moins élevées, prix de l'essence, de l'épicerie et du vin abordables.

### Les contre :

- Le taux de change actuel, d'environ 1,30, est à considérer à l'achat de votre résidence et lors de vos dépenses.
- Il y a des frais récurrents annuels.

### Comment éviter le taux de change actuel à l'achat

Le taux de conversion des dollars canadiens peut en décourager plus d'un lors de l'achat d'une propriété. Il existe une solution : il suffit de financer votre futur achat par un prêt hypothécaire en dollars américains auprès d'une banque américaine en Floride. Vous éviterez alors le taux de change sur toute la portion financée. À titre d'exemple, la Desjardins Bank, banque américaine filiale du Mouvement Desjardins, peut financer en Floride une copropriété jusqu'à 75 % et une unifamiliale jusqu'à 80 %. Vous pourrez rembourser votre emprunt en tout temps sans pénalité dès que le taux de change reviendra à un taux moins élevé ou au pair. Quant aux frais récurrents, dès qu'il est question d'une résidence secondaire, peu importe l'endroit de votre achat, ils font partie des dépenses à prévoir.

En résumé, les prix les plus bas sont derrière nous, mais il existe encore de bonnes occasions.

Sylvie Gagné | Directrice développement des affaires pour Desjardins Bank

### Les données récentes du marché du sud de la Floride montrent que l'activité reste élevée dans de nombreux domaines.

- Pour les ventes de copropriétés, 13,2 % plus de ventes ont été enregistrées au second trimestre de 2015 par rapport au même trimestre en 2014. Le prix moyen des copropriétés est passé de 135 000\$ US à 150 000\$ US, soit une augmentation de 11,1 %.
- Pour ce qui est des unifamiliales, 6,6 % plus de ventes ont été effectuées au second trimestre de 2015 par rapport au même trimestre l'an dernier. Le prix moyen est passé de 284 000\$ US à 299 900\$ US, soit une augmentation de 5,6 %.

Les prix sont à la hausse principalement à cause d'une forte demande versus un inventaire réduit. En effet, la situation financière de plusieurs Américains s'améliore depuis la crise de 2008 ; plusieurs d'entre eux ont déjà rétabli leur crédit et sont ou seront bientôt en mesure d'acheter une nouvelle propriété. En conséquence, le nombre d'acheteurs est supérieur au nombre de propriétés disponibles, d'où l'augmentation des prix de celles-ci.

**LA DESJARDINS  
BANK PEUT  
FINANCER  
EN FLORIDE UNE  
COPROPRIÉTÉ  
JUSQU'À 75 %  
ET UNE  
UNIFAMILIALE  
JUSQU'À 80 %.**

# LES RÉPERCUSSIONS DU TAUX DE CHANGE SUR VOTRE SÉJOUR EN FLORIDE

Sylvie Gagné | Directrice développement des affaires  
chez Desjardins Bank

**Certains d'entre vous sont à planifier leur départ pour leur prochain séjour en Floride cet automne. Vous vous questionnez à propos de l'effet que le taux de change aura sur vos dépenses? Voici quelques conseils qui vous aideront à atténuer ces répercussions.**

## **Ouvrir un compte en dollars américains dans une banque américaine**

Voilà une excellente initiative afin d'effectuer vos transactions courantes et d'avoir un contrôle sur le taux de change lors de l'alimentation de ce compte. La Desjardins Bank en Floride, filiale du Mouvement Desjardins, est une banque américaine où vous pouvez ouvrir ce type de compte. Vous pouvez même remplir les formulaires d'ouverture de compte à votre caisse et avoir votre compte ouvert avant votre départ.

## **Rester à l'affût du taux de change américain**

Surveillez la fluctuation du taux de change et, lorsque le taux semble favorable, transférez votre argent au moyen de l'application virements internationaux dans Accès D vers votre compte aux États-Unis. Un meilleur taux de change vous est accordé lors des transferts de 5 000\$ et plus et aucuns frais ne seront exigés si vous utilisez l'option dépôt direct.

## **Régler les achats par carte**

Utilisez votre carte de débit ou carte de crédit en argent américain afin de régler vos achats sans frais additionnels. De cette façon, la fluctuation du taux de change à chaque achat n'aura aucun effet.

## **Obtenir une marge de crédit hypothécaire en dollars américains**

Vous avez une propriété en Floride que vous avez achetée comptant? Envisagez de refinancer cet immeuble avec une marge de crédit hypothécaire en dollars américains. Cette solution vous donnera toute la liquidité nécessaire afin de combler vos dépenses courantes et autres projets. Vous pourrez rembourser cet emprunt temporaire lorsque le taux de change sera plus favorable.



*Ouvrir un compte en dollars américains dans une banque américaine évite d'être pénalisé par le taux de change.*

# CE QUE LES SNOWBIRDS DOIVENT SAVOIR AVANT DE TRAVERSER LA FRONTIÈRE

Christine Tremblay | Mouvement Desjardins

IL EST  
PRIMORDIAL  
DE BIEN SAVOIR  
CALCULER  
LE NOMBRE  
DE JOURS QU'IL  
VOUS EST PERMIS  
DE SÉJOURNER  
AUX ÉTATS-UNIS.

**Vous faites partie des snowbirds ou retraités migrants? Sachez que les services douaniers des gouvernements canadien et américain disposent d'un nouvel outil pour contrôler la durée de vos séjours.**

Depuis le 30 juillet 2014, un accord de collaboration et d'échange d'informations entre le Canada et les États-Unis leur permet en effet de savoir avec exactitude quand une personne est entrée ou sortie de l'un des deux pays.

Il est donc primordial de bien savoir calculer le nombre de jours qu'il vous est permis de séjourner chez nos voisins du Sud sans quoi, vous pourriez être considéré résident américain aux fins d'imposition !



Que vous y résidiez à titre de locataire ou de propriétaire, vous serez considéré résident américain dès que vous aurez séjourné 183 jours, selon la formule suivante :

- au moins 31 jours dans l'année courante ET
- 183 jours sur trois ans selon la pondération suivante
- tous les jours de présence dans l'année courante et
  - 1/3 des jours dans l'année précédente et
  - 1/6 des jours dans la 2<sup>e</sup> année précédente

Pour être considéré non-résident américain malgré un séjour prolongé aux États-Unis, il faut :

- que les séjours cumulatifs aux États-Unis n'excèdent pas 183 jours par année ET
- conserver une résidence principale au Canada ainsi que des liens familiaux, économiques, personnels et sociaux importants.

Pour en faire la preuve, il faut produire annuellement le formulaire 8840, au plus tard à la date de production d'une déclaration de revenus américaine, soit le 15 juin.

Au-delà d'un séjour de 183 jours au cours d'une même année, pour bénéficier des avantages de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis, il faudra produire la déclaration américaine (formule 1040NR) et évoquer l'article IV de la convention en produisant le formulaire 8833 – *Treaty-Based Return position disclosure*.

Il est important de respecter ces formalités car les pénalités aux contrevenants peuvent être très sévères. Si tout cela vous apparaît complexe, vous avez bien raison. C'est pourquoi il est recommandé de consulter des ressources professionnelles ou les sites officiels des gouvernements du Canada et des États-Unis pour obtenir les informations qui s'appliquent à votre situation particulière.