Planification liée à une propriété de vacances aux États-Unis pour les Canadiens

Février 2025

Jamie Golombek
Directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Gestion privée CIBC

Saviez-vous que si vous possédez une propriété de vacances aux États-Unis, vous pourriez être redevable d'impôts substantiels au moment de donner, de transférer ou de vendre la propriété? Et ces impôts pourraient être encore plus lourds au décès. Jetons un coup d'œil à certaines incidences fiscales et possibilités de planification uniques si vous êtes un résident canadien[1] qui envisage d'acheter, ou qui possède déjà, une propriété de vacances aux États-Unis.

Transférez votre propriété de vacances américaine de votre vivant

Un « transfert » aux fins de l'impôt peut comprendre tant la vente que le don de votre propriété. Au Canada et aux États-Unis, vous pourriez payer de l'impôt sur le gain en capital si vous vendez votre propriété de vacances américaine à un prix supérieur à son coût, qui comprend également les dépenses engagées pour les améliorations.

[1] Veuillez noter que ce rapport ne couvre que la planification fiscale pour les personnes non américaines. Si vous êtes une personne américaine (y compris un citoyen américain), assurez-vous de consulter un conseiller en fiscalité américaine, car les règles et les possibilités de planification sont très différentes.

Le taux d'imposition fédéral américain maximal que vous pourriez payer est de 20 % sur les gains en capital à long terme pour les propriétés détenues depuis plus d'un an. Si vous détenez une propriété depuis un an ou moins, le taux d'imposition progressif fédéral en vigueur aux États-Unis peut aller jusqu'à 37 % pour les gains en capital à court terme[2]. Si vous n'êtes pas une personne américaine, l'acheteur de votre propriété de vacances américaine doit généralement retenir 15 % du produit brut et remettre cette retenue d'impôt au gouvernement américain en votre nom[3]. Vous pouvez demander que le montant retenu par l'acheteur soit porté en diminution de l'impôt sur le gain en capital que vous devrez payer aux États-Unis.

Les gains en capital peuvent aussi être imposables au Canada aux taux d'imposition fédéral et provincial progressifs. Tout gain (ou perte) en capital doit être calculé en dollars canadiens, selon les taux de change en vigueur au moment de l'achat et de la vente de la propriété. Des impôts plus élevés peuvent s'appliquer aux propriétés ayant fait l'objet d'une opération immobilière de vente-achat moins d'un an après leur acquisition[4]. Vous pouvez généralement demander un crédit pour les impôts payés aux États-Unis, applicable à l'impôt à payer au Canada (le cas échéant).

Si vous envisagez de donner (plutôt que de vendre) votre propriété de vacances aux États-Unis, peut-être à un membre de votre famille afin que les générations futures puissent en profiter, vous devez savoir que le régime américain d'imposition des dons et les règles fiscales spéciales canadiennes pourraient donner lieu à un impôt élevé dans les deux pays si vous négligez de bien planifier le don[5].

Stratégies de planification fiscale

Voici quelques stratégies de planification fiscale à prendre en considération :

- Conservez les reçus pour valider les dépenses engagées pour l'amélioration des immobilisations. Ces dépenses peuvent généralement être ajoutées au coût fiscal de la propriété (le prix de base rajusté, ou PBR) et réduire le gain en capital et l'impôt connexe au moment du transfert, de la vente ou du décès.
- Songez à conserver votre propriété pendant au moins un an pour profiter du taux d'imposition avantageux de 20 % sur les gains en capital à long terme aux États-Unis et des taux d'imposition plus élevés au Canada pour les propriétés ayant fait l'objet d'une opération immobilière de vente-achat.
- Au Canada, vous pourriez avoir droit à l'exemption pour résidence principale afin de réduire ou d'éliminer le gain en capital imposable. Toutefois, si vous possédez plus d'un logement durant une année, vous devrez décider à quelle propriété cette exemption doit s'appliquer.
- La déduction pour perte en capital sur la vente de votre propriété de vacances aux États-Unis est généralement refusée, car la propriété est considérée comme un bien à usage personnel.
- Avant de faire don de biens immobiliers situés aux États-Unis, assurez-vous d'obtenir les conseils de spécialistes en fiscalité canadienne et américaine afin d'éviter des erreurs coûteuses.

---

[2] Bien que l'impôt de l'État et les impôts locaux puissent s'appliquer au transfert de votre propriété de vacances, ils ne sont pas pris en compte dans le présent rapport.

[3] Si l'acheteur acquiert la propriété à des fins résidentielles, aucune retenue n'est exigée lorsque le produit de la vente est inférieur à 300 000 $ US; un taux de 10 % s'appliquera à tout produit d'au plus 1 M$ US. Dans certains cas, vous pouvez demander à l'IRS un certificat de retenue d'impôt qui permettra à l'acheteur de réduire ou d'éliminer la retenue d'impôt, par exemple si vous prévoyez que l'impôt final sera inférieur au montant de la retenue.

[4] Pour décourager toute spéculation dans le marché canadien de l'habitation, le gouvernement a instauré, pour les biens immobiliers résidentiels (y compris les biens locatifs), des règles anti-opérations immobilières de vente-achat qui sont entrées en vigueur le 1er janvier 2023 et qui ont été conçues pour « diminuer la pression spéculative sur le marché et contribuer à ralentir la hausse excessive des prix ». Les règles vous empêchent de demander l'exemption à l'égard de la résidence principale pour protéger le gain en capital réalisé à la vente de votre maison si vous en étiez propriétaire depuis moins de 12 mois et imposent le gain réalisé à la vente de tout bien immobilier résidentiel comme un revenu d'entreprise imposable à 100 %, sous réserve de certaines exemptions pour des événements de la vie tels qu'un décès, une invalidité, une séparation ou un déménagement professionnel.

[5] Pour obtenir de plus amples renseignements, consultez le rapport de la Banque CIBC intitulé Votre propriété de vacances aux États-Unis pourrait vous coûter cher.

Éléments dont il faut tenir compte dans la planification successorale

L'impôt successoral américain peut s'appliquer à des taux progressifs variant de 18 % à 40 % sur la valeur d'une propriété de vacances aux États-Unis que vous possédez à votre décès. Il existe une exemption qui peut éliminer l'impôt successoral à payer si la valeur brute de votre succession mondiale, y compris votre propriété de vacances aux États-Unis, est de 13,61 M$ US ou moins[6]. Si la valeur de votre succession mondiale dépasse ce seuil, vous aurez peut-être à payer l'impôt successoral américain.

Aux fins de l'impôt canadien, il n'y a pas d'impôt successoral. Vous serez plutôt traité comme si vous aviez vendu votre propriété de vacances aux États-Unis à votre décès, ce qui pourrait entraîner un gain en capital (comme ci-dessus). Un crédit pour impôt étranger peut être réclamé dans votre déclaration de revenus au Canada et porté en diminution de l'impôt successoral payé aux États-Unis sur votre propriété de vacances.

Exemple d'impôt à payer sur une propriété de vacances aux États-Unis au décès

Supposons que vous avez acheté une résidence de vacances aux États-Unis pour 4 M$ US lorsque 1,00 $ US équivalait à 1,25 $ CA. Vous avez donc payé 5 M$ CA. À votre décès, votre maison vaut 5 M$ US et vous détenez 20 M$ US en actifs en Ontario, où vous payez de l'impôt au taux marginal maximal.

Compte tenu de la valeur de 5 M$ US de votre maison aux États-Unis et de votre succession mondiale de 25 M$ US, l'impôt successoral américain sur votre résidence de vacances serait d'environ 868 000 $ US[7]. Il n'y aurait pas d'impôt américain sur le gain en capital de 1 M$ US réalisé de votre vivant, pour vous ou vos héritiers, en raison d'une augmentation du prix de base au décès.

Supposons qu'à votre décès, le taux de change est toujours le même et que 1,00 $ US équivaut à 1,25 $ CA. En dollars américains, il y aurait un gain en capital d'un million de dollars. Aux fins de l'impôt canadien, toutefois, il y aurait un gain en capital de 1 250 000 $ CA[8], ce qui donnerait lieu à un impôt d'environ 334 563 $ CA[9]. Bien qu'il soit possible de demander l'exemption pour résidence principale afin d'éliminer le gain en capital, il serait préférable de faire appliquer le crédit pour impôt étranger à l'impôt successoral américain de 868 000 $ US (environ 1 085 000 $ CA[10]). Vous éliminieriez ainsi l'impôt canadien à payer sur votre propriété aux États-Unis tout en préservant l'exemption pour résidence principale pour une autre résidence. Comme le crédit pour impôt étranger éliminerait complètement l'impôt canadien à payer, les impôts canadien et américain combinés à payer sur votre propriété de vacances aux États-Unis correspondraient à l'impôt successoral américain de 868 000 $ US (environ 1 085 000 $ CA).

Qu'adviendrait-il en cas de variation du taux de change? Supposons qu'à votre décès, 1,00 $ US équivaut à 1,00 $ CA. Aux fins de l'impôt canadien, il n'y aurait aucune perte ni aucun gain en capital[11], de sorte qu'il n'y aurait aucun impôt à payer au Canada sur votre propriété de vacances aux États-Unis. Vous ne pourriez pas vous prévaloir du crédit pour impôt étranger à l'égard de l'impôt successoral américain à payer de 868 000 $ US (environ 1 085 000 $ CA). Comme il n'y aurait pas d'impôt canadien à payer, les impôts canadien et américain combinés à payer sur votre propriété de vacances aux États-Unis correspondraient toujours à l'impôt successoral américain de 868 000 $ US (environ 1 085 000 $ CA).

---

6 Une personne mariée qui laisse ses biens situés aux États-Unis, y compris les biens immobiliers, à son conjoint survivant peut demander un crédit de conjoint afin de mettre à l'abri de l'impôt successoral américain une succession mondiale de 27,22 M$ US ou moins. La loi américaine *Tax Cuts and Jobs Act* promulguée en décembre 2017 a temporairement doublé le montant de l'exemption de l'impôt successoral (qui est indexé annuellement sur l'inflation) pour les années de 2018 à 2025. À moins que des mesures ne soient prises par les législateurs américains avant le 31 décembre 2025, l'exemption doublée devrait prendre fin après 2025 et le montant devrait revenir à ce qu'il était avant l'entrée en vigueur de la loi *Tax Cuts and Jobs Act*, soit environ 7 M $ US (estimation ajustée en fonction de l'inflation).

7 Calculé comme suit : l'impôt successoral brut de 1 945 800 $ US - [5 M$ US ÷ (5 M$ US +20 M$ US) × le crédit de 5 389 800 $ US]. On suppose que vous ne déteniez aucun autre actif situé aux États-Unis au moment de votre décès.

8 Calculé comme suit : (5 000 000 $ US × 1,25 $ CA) - (4 000 000 $ US × 1,25 $ CA).

9 Calculé comme suit : 1 250 000 $ CA × 50 % × 53,53 %.

10 Calculé comme suit : 868 000 $ US × 1,25 $ CA ÷ 1,00 $ US.

11 Calculé comme suit : (5 000 000 $ US ×1,00 $ CA) - (4 000 000 $ US × 1,25 $ CA).

Quelques stratégies de planification successorale

Voici quelques stratégies de planification successorale à prendre en considération :

- Vous pourriez faire don d'une partie de vos actifs, de votre vivant, afin de réduire la valeur de votre succession mondiale qui est utilisée pour calculer l'impôt successoral américain à payer. Il convient de noter que le don de certains actifs américains peut donner lieu à un impôt américain sur les dons ou à un impôt canadien immédiat sur les gains en capital accumulés.
- Vous pourriez souscrire une assurance vie pour couvrir tout impôt à payer au moment du décès. Veuillez cependant noter que la valeur de cette assurance vie sera généralement incluse dans la valeur de votre succession mondiale aux fins du calcul de l'impôt successoral américain. Pour atténuer ce risque, vous pourriez envisager de transférer le produit de l'assurance vie dans une fiducie d'assurance vie.
- Une dette « sans recours », garantie uniquement par la propriété et non par vos autres actifs, pourrait servir à financer votre résidence américaine et réduire la valeur de la propriété aux fins de l'impôt successoral américain. En pratique, toutefois, il peut être difficile de trouver un prêteur qui offre ce type de dette.
- Vous pourriez envisager de détenir votre propriété de vacances aux États-Unis indirectement, peut-être par l'intermédiaire d'une fiducie familiale ou d'une société de personnes de nature familiale, ce qui pourrait éliminer l'impôt successoral américain. Il s'agit là de stratégies avancées qui doivent faire l'objet de discussions avec des conseillers fiscaux et juridiques canadiens et américains.

En conclusion

Enfin, voici quelques points généraux à garder à l'esprit au moment de planifier le transfert de votre propriété de vacances aux États-Unis :

- L'impôt peut s'appliquer au Canada comme aux États-Unis, et vous risquez d'avoir à payer des montants substantiels.
- Vous devriez consulter des conseillers fiscaux et juridiques au Canada et aux États-Unis au sujet de l'impôt qui pourrait s'appliquer à votre propriété de vacances aux États-Unis, ainsi que des stratégies qui pourraient vous aider à réduire ou à éliminer cet impôt. Il est préférable d'entreprendre la planification avant l'achat de la propriété, car il peut être difficile de planifier après coup sans avoir à payer de l'impôt.
- Même avec la meilleure des planifications, des facteurs qui sont indépendants de votre volonté, notamment les fluctuations des taux de change et les modifications législatives, peuvent avoir une incidence sur le montant d'impôt que vous paierez.

Bien que le présent rapport aborde certains aspects importants des impôts canadien et américain relatifs au transfert de biens immobiliers aux États-Unis, il n'est pas complet. Comme il s'agit d'enjeux complexes, vous devriez consulter des conseillers fiscaux et juridiques au Canada et aux États-Unis afin de déterminer les répercussions et les stratégies possibles pour rendre votre propriété de vacances aux États-Unis un peu moins onéreuse.

Jamie Golombek, FCPA, FCA, CPA (IL), CFP, CLU, TEP, est directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale à Gestion privée CIBC, Toronto.

jamie.golombek@cibc.com

Le présent rapport de la Banque CIBC contient des renseignements qui étaient jugés exacts au moment de la parution. La Banque CIBC, ses filiales et ses sociétés affiliées ne sont pas responsables d'éventuelles erreurs ou omissions. Le présent rapport a pour but de fournir des renseignements généraux et ne doit pas être interprété comme donnant des conseils précis en matière de fiscalité, de prêt ou de droit. La prise en compte des circonstances particulières et de l'actualité est essentielle à une saine planification. Tout investisseur qui souhaite utiliser les renseignements contenus dans le présent document devrait d'abord consulter son spécialiste en services financiers, son fiscaliste et son conseiller juridique.

MD Le logo CIBC est une marque déposée de la Banque CIBC.