

## Votre propriété de vacances aux États-Unis pourrait vous coûter cher

Juillet 2024

**Jamie Golombek**

Directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, Gestion privée CIBC



De nombreux Canadiens possèdent des propriétés de vacances dans des pays étrangers, comme aux États-Unis. Or, même si votre propriété de vacances est à l'extérieur du Canada, cela ne la met pas pour autant à l'abri du fisc!

Certains événements peuvent entraîner des conséquences fiscales relativement à une propriété de vacances. Si vous louez la propriété à d'autres personnes, vous pourriez payer un impôt sur le revenu locatif. Si vous vendez la propriété ou si vous en faites don de votre vivant ou encore si vous êtes propriétaire de biens immobiliers à votre décès, un impôt pourrait s'appliquer.

Si vous résidez au Canada et si vous possédez une propriété de vacances aux États-Unis, les questions fiscales se compliquent, car vous devrez tenir compte de l'impôt canadien et de l'impôt américain pour chacune de ces situations. Toutefois, grâce à une bonne planification, vous pouvez réduire au minimum l'impôt sur votre résidence de vacances afin que vous et votre famille puissiez en profiter pendant des années.

Examinons certains aspects de la fiscalité américaine et canadienne pour les Canadiens qui possèdent une résidence de vacances aux États-Unis.

## Conseils fiscaux pour votre propriété de vacances aux États-Unis

1. Le revenu et les gains en capital peuvent être imposés aux États-Unis et au Canada, mais il est généralement possible de réclamer un crédit pour impôt étranger afin de réduire l'impôt canadien.
2. Lorsque vous cédez votre propriété de vacances aux États-Unis et que vous possédez une autre résidence à ce moment-là, à laquelle des deux est-il préférable d'appliquer l'exemption pour résidence principale?
3. Il n'est pas recommandé de faire don d'une propriété de vacances située aux États-Unis, car cela pourrait donner lieu à un impôt élevé, tant aux États-Unis qu'au Canada.
4. Songez à adopter des stratégies visant à réduire ou à éliminer l'impôt successoral américain qui peut s'appliquer si vous possédez une propriété de vacances aux États-Unis au moment de votre décès.
5. Consultez des spécialistes de la fiscalité canadienne et américaine, de préférence avant d'acheter des biens immobiliers aux États-Unis.

## Revenu de location

Comme de nombreux propriétaires d'une maison de vacances, vous louez probablement, ou du moins vous cherchez à louer, votre résidence quand vous n'y logez pas. Si c'est le cas, il se peut que ce revenu locatif soit imposé tant aux États-Unis qu'au Canada.

### Fiscalité américaine

La législation fiscale américaine prévoit une retenue d'impôt de 30 %, applicable au revenu de location brut que vous tirez de votre propriété située aux États-Unis. Le locataire de votre propriété doit effectuer cette retenue d'impôt et la remettre aux autorités fiscales américaines en votre nom. Toutefois, vous pouvez demander à ce que le revenu soit considéré comme le revenu d'une entreprise américaine, afin que la retenue d'impôt américaine ne s'applique pas.

Si vous faites ce choix, vous devrez indiquer votre revenu de location américain sur votre déclaration américaine de revenus annuels, mais vous pourrez en déduire les dépenses admissibles. Le revenu de location net sera imposé aux taux progressifs fédéraux en vigueur aux États-Unis. Le revenu de location peut également être assujéti à l'impôt de l'État<sup>1</sup>.

### Fiscalité canadienne

Au Canada, vous serez assujéti à l'impôt fédéral et provincial ou territorial aux taux progressifs applicables aux revenus mondiaux, y compris au revenu locatif net tiré de votre propriété située aux États-Unis, après déduction des dépenses admissibles. En général, il est possible de demander un crédit pour impôt étranger dans votre déclaration de revenus canadienne pour tout impôt sur le revenu déjà versé aux États-Unis afin de réduire l'impôt à payer au Canada.

## Vendre une propriété de vacances située aux États-Unis

Au Canada et aux États-Unis, il se peut qu'un impôt s'applique au gain en capital réalisé à la vente de votre propriété de vacances située aux États-Unis. Un gain en capital survient si le produit de la vente, déduction faite des frais de vente, dépasse le prix d'achat de la propriété. Généralement, les dépenses engagées pour l'amélioration de la propriété peuvent être ajoutées au prix d'achat de la propriété, ce qui réduit le gain en capital. Par conséquent, vous devriez conserver vos reçus pour attester de ces dépenses.

### Fiscalité américaine

Le taux d'imposition fédéral maximal sur les gains en capital à long terme aux États-Unis est de 20 %. Il se peut que les particuliers assujéti à un taux d'imposition marginal plus faible paient un impôt moins élevé sur les gains en capital. Si vous possédiez la propriété depuis plus d'un an au moment de la vente, vous serez

---

<sup>1</sup> Il est à noter que dans certains États américains, dont la Floride, les particuliers ne sont assujéti à aucun impôt.

assujetti à l'impôt sur les gains en capital à long terme. En revanche, si vous possédiez la propriété depuis un an ou moins, les taux d'imposition progressifs fédéraux en vigueur aux États-Unis s'appliqueront aux gains en capital à court terme (le taux maximal étant de 37 %). L'impôt de l'État peut également s'appliquer<sup>2</sup>.

Aux États-Unis, l'acheteur doit généralement retenir 15 % du produit brut lorsque le vendeur est Canadien. (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 million \$ US.) Vous pouvez demander à l'IRS un certificat de retenue d'impôt afin 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. Vous pouvez généralement demander à ce que la retenue fiscale soit traitée comme un crédit applicable à tout impôt exigible lorsque vous produisez une déclaration de revenus américaine.

## Fiscalité canadienne

Si vous réalisez un profit lors de la vente d'une propriété située aux États-Unis, une partie du gain en capital est considérée comme un revenu imposable au Canada. Tout gain ou perte en capital doit être calculé en dollar canadien. Ainsi, le coût de la propriété doit être converti en dollars canadiens au taux de change en vigueur au moment de l'achat. De même, le produit de la vente sera en équivalent en dollars canadiens au moment de la vente. Vous pourriez être admissible à l'exemption pour résidence principale afin de réduire ou d'éliminer le gain en capital imposable. Chaque unité familiale (les conjoints et leurs enfants mineurs sont considérés comme une unité familiale) peut demander l'exemption pour résidence principale pour une seule résidence, y compris pour une propriété de vacances située aux États-Unis. Si vous possédez plus d'une maison durant une année, vous devrez décider à quelle propriété l'exemption pour résidence principale devrait s'appliquer. Si vous demandez l'exemption pour résidence principale pour toutes les années durant lesquelles vous êtes propriétaire, il n'y aura pas de gains en capital imposables sur la propriété.

Vous devez déclarer la vente à l'Annexe 3 de votre déclaration de revenus des particuliers T1. Vous ne serez pas admissible à l'exemption pour résidence principale si vous avez déduit l'amortissement dans le calcul du revenu de location net tiré de la propriété.

Au Canada, tout gain en capital imposable tiré de votre propriété de vacances aux États-Unis, après l'exemption pour résidence principale, est imposé. Les taux d'imposition fédéral et provincial progressifs sur les gains en capital s'élève à environ 37 %. Il est généralement possible de demander un crédit pour impôt étranger pour l'impôt exigible sur les gains en capital aux États-Unis afin de réduire l'impôt à payer au Canada. Comme le crédit pour impôt étranger n'est pas remboursable, vous ne pourrez pas récupérer l'impôt américain qui dépasse l'impôt exigible au Canada. Par conséquent, si vous êtes assujetti à un impôt américain, vous pourriez vous prévaloir de l'exemption pour résidence principale pour une autre propriété qui vous appartenait durant la période où vous étiez propriétaire d'une maison de vacances aux États-Unis.

## Faire don de votre propriété de vacances située aux États-Unis

Plutôt que de vendre, supposons que vous voulez faire don de votre résidence de vacances, peut-être à votre conjoint, à vos enfants ou à vos petits-enfants, afin qu'elle reste dans la famille pour les générations futures. Malheureusement, votre générosité pourrait s'accompagner d'une lourde facture fiscale. En règle générale, le don d'une propriété de vacances située aux États-Unis n'est pas recommandé en raison du régime d'imposition américain et des règles fiscales spéciales canadiennes qui pourraient donner lieu à un impôt élevé dans les deux pays.

## Fiscalité américaine

Pour les dons de biens immobiliers aux États-Unis, un impôt fédéral américain sur les dons s'applique<sup>3</sup>. Chaque bénéficiaire peut se prévaloir d'une exclusion<sup>4</sup> de 18 000 \$ US au niveau fédéral, mais le reste de la juste valeur marchande de la propriété sera assujetti à l'impôt américain sur les dons. Si vous faites don d'un

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> L'impôt américain sur les dons est compris entre 18 % et 40 % de la juste valeur marchande du don.

<sup>4</sup> L'exemption accordée pour un non-résident des États-Unis est généralement de 18 000 \$ US par bénéficiaire (185 000 \$ US pour les dons à un conjoint qui n'est pas un citoyen américain). L'exemption est indexée annuellement sur l'inflation.

bien immobilier à un particulier qui est plus jeune de plus d'une génération, par exemple un de vos petits-enfants, l'impôt sur les transferts qui sautent une génération (generation-skipping) pourrait s'ajouter à votre facture fiscale.

L'impôt sur les dons et celui sur les transferts qui sautent une génération pouvant être assez élevés, les dons de propriétés situées aux États-Unis ne sont généralement pas recommandés. Si vous faites don d'un bien immobilier, le bénéficiaire du don (votre conjoint, votre enfant ou votre petit-enfant) pourrait ultimement devoir payer de l'impôt aux États-Unis sur les gains en capital réalisés à la vente du bien.

## Fiscalité canadienne

Au Canada, si vous transférez votre résidence de vacances à un prix inférieur à sa juste valeur marchande à votre conjoint, il n'y a généralement aucune incidence fiscale immédiate, mais vous demeurerez généralement assujéti à l'impôt sur le gain en capital au moment de la vente définitive de la propriété. S'il vise une personne avec laquelle vous avez un lien de dépendance et qui n'est pas votre conjoint ou conjoint de fait, comme votre enfant, le transfert sera réputé effectué à la juste valeur marchande et vous réaliserez un gain en capital au moment du transfert.

Malheureusement, il n'est pas possible d'obtenir un crédit pour impôt étranger pour l'impôt sur les gains en capital au Canada, le cas échéant, si l'impôt américain sur les dons ou sur les transferts qui sautent une génération a déjà été payé.

## Impôts combinés

Les différences des systèmes fiscaux au Canada et aux États-Unis font en sorte que le don d'une propriété de vacances située aux États-Unis donne souvent lieu à une double imposition. Par exemple, si vous faites don de la propriété à votre conjoint, vous devrez payer de l'impôt sur les dons aux États-Unis au moment du don<sup>5</sup>. Si un gain en capital est réalisé au moment de la vente ultérieure de la propriété, votre conjoint paiera l'impôt aux États-Unis sur le gain en capital accumulé à partir du moment du don. Parallèlement, vous devrez payer l'impôt au Canada à la vente de cette même propriété sur le gain en capital accumulé à partir du moment où la propriété a été achetée. Comme aucun crédit pour impôt étranger ne peut être réclamé, que ce soit pour l'impôt américain sur les dons ou l'impôt payé par votre conjoint sur le gain en capital, l'impôt devra être payé dans les deux pays, et ce, sans allègement.

Lorsque vous envisagez de faire don de biens immobiliers situés aux États-Unis, il est essentiel d'obtenir les conseils de spécialistes en fiscalité canadienne et américaine afin d'éviter des erreurs coûteuses.

## Éléments à prendre en compte en matière de succession

Si vous êtes propriétaire d'une résidence de vacances à votre décès, des impôts pourraient être exigibles au Canada et aux États-Unis.

## Fiscalité américaine

Aux États-Unis, un impôt successoral fédéral peut être perçu sur la juste valeur marchande de votre propriété de vacances située aux États-Unis si vous en êtes propriétaire à votre décès<sup>6</sup>. En outre, environ le tiers des États américains appliquent leur propre impôt successoral.

Il existe une exemption au titre de l'impôt successoral fédéral qui peut éliminer l'impôt successoral fédéral à payer si la valeur de votre succession mondiale, y compris votre résidence de vacances aux États-Unis, est de 13,61 millions \$ US ou moins. La *Tax Cuts and Jobs Act*, qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, double l'exemption de l'impôt successoral américain pour les décès survenant entre 2018 et 2025. Après cette date, soit en 2026, l'exemption reviendra au régime d'avant 2018, à moins qu'une loi ayant un effet permanent soit adoptée. En 2024, il existe une exemption au titre de l'impôt successoral fédéral de 13,61 millions \$ US en fonction de la limite maximale de crédit global, qui est indexée annuellement sur l'inflation. Les résidents du Canada ne peuvent généralement pas se prévaloir de la totalité de l'exemption, laquelle est calculée au

<sup>5</sup> L'impôt sur les dons s'applique si la juste valeur marchande du don dépasse le montant de l'exemption d'impôt sur les dons.

<sup>6</sup> L'impôt successoral fédéral américain est appliqué à la juste valeur marchande des actifs aux taux progressifs allant de 18 % à 40 %.

prorata en vertu de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis pour les résidents du Canada qui sont propriétaires de biens situés aux États-Unis au moment de leur décès. L'exemption offerte correspond à 13,61 millions \$ US multipliés par le ratio des biens situés aux États-Unis, y compris les biens immobiliers, par rapport à la succession mondiale. Par conséquent, si la valeur de la succession mondiale, y compris votre résidence de vacances aux États-Unis, est inférieure à 13,61 millions \$ US, celle-ci ne sera probablement pas assujettie à l'impôt fédéral sur les successions si vous décédez en 2024.

En vertu de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis, les Canadiens mariés pourraient également être admissibles au crédit de conjoint qui peut éliminer l'impôt successoral fédéral si la valeur de la succession ne dépasse pas 27,22 millions \$ US. Une personne mariée qui laisse ses biens situés aux États-Unis, y compris les biens immobiliers, au conjoint survivant peut demander un crédit à titre de conjoint en vertu de la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis. Le montant maximal du crédit à titre de conjoint est égal au crédit global autorisé. Comme le crédit global peut soustraire jusqu'à 13,61 millions \$ US d'une succession pour l'impôt américain sur les successions en 2024, demander le crédit global maximal et le crédit à titre de conjoint permettrait de doubler le montant de l'exemption au titre de l'impôt fédéral sur les successions. Cela signifie qu'en 2024, une succession mondiale de 27,22 millions \$ US et moins peut être mise à l'abri de l'impôt fédéral sur les successions si elle est léguée à un conjoint survivant. Le crédit à titre de conjoint ne s'applique pas si le conjoint du défunt ne lui survit pas.

Si la valeur de votre succession mondiale dépasse 13,61 millions \$ US (27,22 millions \$ US si vous laissez tous vos biens à votre conjoint survivant qui est résident canadien), vous pourriez avoir à payer l'impôt successoral fédéral américain. Toutefois, une bonne planification au moyen de certaines stratégies courantes pourrait vous permettre d'éliminer complètement l'impôt fédéral à payer.

Une des stratégies consiste à faire don de votre vivant d'une partie de vos actifs afin que la valeur de votre succession passe sous le seuil où l'impôt successoral américain est exigible. Si vous maintenez la valeur de votre succession mondiale sous 13,61 millions \$ US (ou 27,22 millions \$ US si vous laissez tous vos biens à votre conjoint survivant, à condition qu'il soit résident du Canada), vous pourriez être admissible à la totalité de l'exemption de l'impôt successoral américain et éviter de payer tout impôt successoral fédéral américain. Toutefois, n'oubliez pas que le don de certains actifs américains peut entraîner un impôt américain sur les dons ou un impôt canadien immédiat sur les gains en capital. De plus, le bénéficiaire de ce don risque d'être assujetti à l'impôt successoral américain si l'actif est conservé jusqu'au décès.

Une autre stratégie consiste à souscrire une assurance vie pour couvrir toute obligation fiscale au moment du décès. N'oubliez pas cependant 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.

Une autre solution serait d'utiliser une dette sans recours qui permettrait de réduire la valeur des biens assujettis à l'impôt successoral fédéral américain. Il s'agit d'un prêt hypothécaire aux termes duquel le prêteur a uniquement la possibilité d'encaisser les montants dus à la suite de la vente du bien, par rapport à tous les actifs de l'emprunteur. Compte tenu des événements récents, un tel prêt pourrait être difficile à obtenir.

Il y a plusieurs années, on achetait souvent des biens immobiliers américains par l'intermédiaire d'une société canadienne pour éviter de payer un impôt américain. Aujourd'hui, l'Agence du revenu du Canada impose un avantage fiscal au propriétaire de la société pour tout usage personnel de la propriété, ce qui rend cette stratégie moins intéressante. C'est pourquoi de nombreux spécialistes en fiscalité transfrontalière recommandent d'établir une fiducie pour détenir une propriété aux États-Unis.

Au moment d'acheter la propriété, il est conseillé de réfléchir aux options de propriété. Deux options courantes sont la copropriété avec gain de survie et la tenance commune. Dans le cas de la copropriété avec gain de survie, votre droit de propriété sera transmis aux autres propriétaires à votre décès. Toutefois, sans la preuve que les autres propriétaires ont participé à l'achat, la valeur totale de la propriété sera assujettie à l'impôt successoral américain au moment de votre décès. Pour ce qui est de la tenance commune, votre droit de propriété sera transmis à vos héritiers à votre décès et seule la part que vous possédez dans la propriété sera assujettie à l'impôt successoral.

Après l'achat de la propriété, il peut être difficile de planifier sans incidences fiscales. Par conséquent, il est préférable de tenir compte de ces stratégies avant d'acheter une propriété. Assurez-vous d'obtenir les conseils d'experts avant de prendre quelque décision que ce soit.

## Fiscalité canadienne

Selon la législation fiscale canadienne, vous êtes réputé avoir cédé votre propriété de vacances située aux États-Unis au moment de votre décès, ce qui pourrait entraîner un gain en capital imposable. Comme pour la vente d'une propriété de votre vivant, l'exemption pour résidence principale peut vous permettre de réduire ou d'éliminer l'impôt à payer sur votre résidence. Si votre propriété de vacances aux États-Unis donne toujours lieu à un gain en capital imposable au moment de votre décès, un crédit pour impôt étranger peut être réclamé, ce qui permet de réduire l'impôt canadien sur les gains en capital.

## En conclusion

Le présent article a examiné certains aspects importants de l'impôt au Canada et aux États-Unis relativement à la possession de biens immobiliers aux États-Unis. Toutefois, il n'est pas exhaustif. Comme les questions de nature fiscale sont complexes, nous vous recommandons de consulter des spécialistes de la fiscalité canadienne et américaine, de préférence avant d'acheter une propriété. Vos conseillers peuvent vous aider à examiner les incidences fiscales et les stratégies possibles pour alléger le fardeau fiscal associé à l'achat de la maison de vos rêves aux États-Unis.

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](mailto: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.

Le logo CIBC est une marque de commerce de la Banque CIBC.