

## BULLETIN FISCAL

# INCIDENCE DE L'IMPÔT AMÉRICAIN SUR LES CANADIENS

Si vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif aux États-Unis ou si vous séjournez pendant de longues périodes dans ce pays, vous pourriez être assujettis à certaines obligations américaines en matière de déclaration, même si vous n'avez aucun impôt à payer aux États-Unis.

Le gouvernement américain porte une attention particulière aux étrangers non résidents qui évitent l'impôt ou adoptent des positions fiscales audacieuses, et se préoccupe des difficultés à exercer un contrôle sur ce type de comportements. Le législateur américain a donc proposé, au fil des ans, plusieurs mesures pour mettre fin à ce qu'il perçoit comme un abus du système en imposant des délais plus courts et en augmentant les pénalités relatives à la non-conformité. Les Canadiens étant parmi les investisseurs les plus importants aux États-Unis, il n'est donc pas surprenant que ceux-ci doivent composer avec le fardeau administratif lié à ces exigences.

Le présent bulletin donne un aperçu des règles et des pénalités applicables en cas de manquement à ces exigences de déclaration. Les commentaires qui suivent concernent les résidents canadiens, c'est-à-dire les personnes qui ont ce statut aux fins fiscales et qui paient de l'impôt au Canada (ci-après « Canadiens »). Si vous êtes un citoyen canadien résidant en permanence aux États-Unis, vous pourriez être visé par d'autres aspects non couverts par ce bulletin. Discutez de votre situation avec votre conseiller BDO. Si vous êtes résident d'un autre pays (autre que les États-Unis), il est probable qu'une bonne partie de ces commentaires s'appliquent également à vous, car ils sont tirés du droit fiscal américain. Enfin, si vous êtes citoyen américain ou détenteur de la « carte verte » des États-Unis et que vous résidez au Canada, les commentaires contenus dans le présent document ne s'adressent pas à vous; demandez à votre conseiller BDO notre bulletin fiscal intitulé [Conséquences fiscales pour les citoyens américains et personnes américaines résidant au Canada](#), qui porte sur les exigences américaines en matière d'impôt et de déclaration.

## Séjours prolongés

De nombreux Canadiens, notamment les « retraités migrants » ou « Snowbird » communément appelés en anglais, passent de longues périodes aux États-Unis (souvent pour échapper aux rigueurs de nos hivers). Si vous êtes l'un d'entre eux, vous devez connaître un certain nombre de règles sur la fiscalité américaine

Mars 2017

## TABLE DES MATIÈRES

- Séjours prolongés
- Canadiens propriétaires d'un immeuble aux États-Unis
- Conclusion

afin d'éviter de devoir, par inadvertance, payer de l'impôt ou des pénalités aux États-Unis en raison d'un manquement à vos obligations de déclaration.

### Êtes-vous considéré comme un résident américain aux fins des lois américaines?

Même si vous vous considérez comme un résident canadien (par exemple, parce que vous payez des impôts au Canada), vous pourriez être considéré comme un résident américain si la durée de votre séjour aux États-Unis satisfait certains critères. Aux États-Unis, l'Internal Revenue Service (ci-après « IRS ») utilise le critère de présence importante (*substantial presence test*) pour déterminer si une personne ayant passé une partie de l'année aux États-Unis est résidente aux fins de l'impôt des États-Unis.

#### Critère de présence importante

Selon ce critère, vous êtes considéré comme un résident américain en vertu des lois fiscales américaines pour l'année courante si :

- le total pondéré du nombre de jours passés aux États-Unis au cours des trois dernières années (selon la formule ci-dessous) est d'au moins 183 jours;
- vous avez séjourné plus de 30 jours aux États-Unis pendant l'année courante.

La formule utilisée pour ce critère est la suivante :

Le nombre de jours passés aux États-Unis cette année
<b>Plus</b>
1/3 du nombre de jours passés aux États-Unis l'an dernier
<b>Plus</b>
1/6 du nombre de jours passés aux États-Unis l'année précédente.

Bien entendu, si vous passez 183 jours (environ 6 mois) aux États-Unis pendant une année donnée, vous devenez résident américain. De même, si vous passez régulièrement jusqu'à 4 mois par année (122 jours) aux États-Unis, vous serez également considéré comme un résident américain selon la formule précédente.

Comme ce critère de présence importante porte sur le nombre de jours passés aux États-Unis, il est important de bien les compter. L'IRS compte normalement comme journée complète toute partie de journée passée aux États-Unis. Certains jours peuvent toutefois être exclus de ce calcul. Par exemple, si vous pouvez établir que vous aviez l'intention de quitter le pays, mais qu'un problème de santé durant votre séjour vous en a empêché. Les journées en cause pourraient être exclues. De même, vous pourriez exclure les jours où vous étiez de passage aux États-Unis pour une période de moins de 24 heures avant de vous rendre dans un autre pays étranger (par exemple, si vous avez fait escale à Chicago pour vous rendre au Mexique) ou si vous avez passé quelques jours aux États-Unis en vertu d'un visa d'étudiant ou d'enseignant spécial. Pour demander l'exclusion des jours de présence aux États-Unis aux fins du critère de présence importante, vous pourriez devoir remplir le formulaire 8843 (*Statement for Exempt Individuals and Individuals with a Medical Condition*). Les échéances de production sont précisées plus loin dans le présent bulletin.

#### Conséquences du statut de résident américain

Si vous répondez au critère de présence importante au cours d'une année donnée, vous êtes automatiquement considéré comme résident américain pour cette année aux fins de l'impôt américain. Si vous ne prenez aucune mesure pour renoncer au titre de résident américain, vous serez assujéti aux exigences américaines en matière d'impôt et vous devrez produire une déclaration en fonction de vos revenus mondiaux, et ce, même si vous êtes également résident canadien et que vous payez des impôts au Canada.

Si vous êtes considéré comme résident américain, deux solutions s'offrent à vous pour renoncer à la résidence américaine :

- 1) vous pouvez demander « l'exemption au titre de liens plus étroits » en vertu de l'Internal Revenue Code (ci-après « le Code »); ou
- 2) vous pouvez vous prévaloir des avantages prévus par la convention fiscale entre le Canada et les États-Unis (ci-après « la Convention »).

### Demande de « l'exemption au titre de liens plus étroits »

Vous pouvez éviter d'être considéré comme résident américain si vous disposez de liens plus étroits avec un autre pays (par exemple, le Canada). Pour demander cette exemption, vous devez produire le formulaire 8840 (*Closer Connection Exception Statement for Aliens*) auprès de l'IRS. Sur ce formulaire, vous devez indiquer le nombre de jours passés aux États-Unis et répondre à certaines questions pour établir que pendant l'année vos liens étaient plus étroits avec le Canada qu'avec les États-Unis.

Voici des facteurs indiquant que vos liens sont plus étroits avec le Canada :

- détenir une résidence permanente au Canada;
- posséder des liens familiaux au Canada;
- posséder des effets personnels au Canada;
- avoir droit aux services de soins de santé payés par un régime d'assurance-santé provincial;
- réaliser des opérations bancaires au Canada;
- exploiter une entreprise au Canada;
- détenir un permis de conduire canadien;
- voter au Canada.

Bien que les questions relatives à votre participation à des organismes sociaux, culturels, religieux, politiques et professionnels ne figurent pas dans le formulaire, ces facteurs demeurent pertinents pour déterminer l'existence de liens plus étroits avec le Canada.

Vous ne pouvez toutefois pas invoquer l'exemption en raison de liens plus étroits si :

- vous passez 183 jours ou plus aux États-Unis pendant l'année courante;
- vous détenez (ou vous avez demandé) une « carte verte » des États-Unis pour devenir résident permanent des États-Unis;
- vous n'avez pas produit de formulaire 8840 dans les délais prescrits et ne pouvez établir à la satisfaction de l'IRS un motif raisonnable pour le dépôt tardif.

Lorsque vous produisez le formulaire 8840 pour demander l'exemption en raison de liens plus étroits, vous n'avez pas besoin d'un numéro d'identification de contribuable américain. Vous devez toutefois signer le formulaire 8840, dont la véracité est sujette aux peines de parjure, c'est-à-dire que vous pourriez faire l'objet d'une poursuite pour fausses déclarations.

Nous traitons ci-dessous de l'échéance de production du formulaire 8840 et des pénalités en cas de défaut de production.

### Double résidence (citoyen non américain)

Vous auriez une double résidence et vous seriez donc considéré comme résident du Canada et des États-Unis en vertu du droit fiscal des deux pays si vous ne pouvez pas demander l'exemption au titre des liens plus étroits. Dans cette situation, la Convention prévoit des tests de départage permettant de déterminer votre pays de résidence aux fins de l'impôt sur le revenu. Votre conseiller BDO peut vous aider à déterminer votre pays de résidence en vertu de ces règles.

### Résident canadien en vertu des tests de départage

Pour ceux qui résident à la fois au Canada et aux États-Unis en vertu des lois fiscales nationales respectives, la Convention prévoit une série de tests de départage qui doivent être appliqués dans l'ordre indiqué jusqu'à ce que les résultats tranchent entre la résidence canadienne ou américaine. Ces tests sont :

- l'emplacement de la « résidence principale »;
- l'endroit du « milieu d'intérêts vitaux »; (en fonction des liens familiaux, sociaux et économiques);
- l'emplacement du « domicile habituel »;
- la citoyenneté;
- les ententes mutuelles entre les autorités fiscales canadiennes et américaines.

L'application des tests de départage s'appuie sur les faits et les circonstances de chaque personne et nécessite souvent un jugement professionnel. Votre conseiller BDO peut vous aider.

Si les règles de départage tranchent en faveur du Canada, la Convention vous permettra habituellement d'éviter de payer l'impôt des États-Unis sur vos revenus provenant de sources extérieures aux États-Unis. Vous devez tout de même respecter les exigences de production de déclaration prévues au Code, sans quoi vous vous exposerez aux pénalités prévues.

Si vous êtes considéré comme un résident américain, mais que vous ne pouvez pas demander l'exemption au titre des liens plus étroits (par exemple, si vous avez passé plus de 183 jours aux États-Unis pendant l'année), vous devez produire pour l'année en cause le formulaire 1040NR (U.S. Nonresident Alien Income Tax Return) et demander des avantages prévus par la Convention, comme il est expliqué ci-dessous. De plus, vous pourriez demeurer assujetti à certaines exigences américaines de déclaration de biens étrangers, normalement applicables aux résidents américains.

Le formulaire 1040NR doit faire état de tout revenu en provenance des États-Unis. Dans le cas de résidents canadiens qui séjournent aux États-Unis de manière prolongée (retraités migrants), ces revenus se limitent généralement aux revenus d'intérêts et de dividendes qui sont normalement assujettis à des retenues d'impôt à un taux fixe pour non-résidents (les intérêts sont actuellement assujettis à une retenue fiscale de 0 % et les dividendes, à une retenue fiscale de 15 %). Les revenus et les impôts retenus sont déclarés sur le formulaire 1040NR, qui doit être signé, sous peine de parjure.

#### **Demande d'avantages prévus par la Convention**

Pour demander des avantages prévus par la Convention, vous devez joindre à votre formulaire 1040NR le formulaire 8833 (*Treaty-Based Return Position Disclosure Under Section 6114 or 7701(b)*) pour expliquer que vous êtes un résident canadien et que vous n'êtes pas assujetti aux taux courants d'imposition en vigueur aux États-Unis sur cette source américaine de revenus, et ce, en vertu des dispositions de la Convention.

Pour remplir les formulaires 1040NR et 8833, vous devez posséder un numéro d'identification américain. Pour les particuliers qui ne peuvent pas obtenir un numéro de sécurité sociale

(généralement des personnes sans permis de travail aux États-Unis), ce numéro est appelé « Individual Taxpayer Identification Number » (ci-après « ITIN »). Pour l'obtenir, vous devez produire un formulaire W-7 (*Application for IRS Individual Taxpayer Identification Number*) accompagné d'une pièce d'identité, d'une preuve de statut d'étranger ainsi que de l'original de votre déclaration de revenus américaine dûment remplie. Après avoir traité le W-7, l'IRS vous attribuera un ITIN, puis traitera la déclaration. Si vous n'êtes pas tenu de produire une déclaration, mais que vous répondez à l'un des critères d'obtention d'un ITIN (par exemple, si vos revenus passifs ou découlant du produit de la vente de biens réels aux États-Unis font l'objet de rapports produits par des tiers), vous devrez accompagner votre formulaire W-7 de certains documents spécifiques au lieu de la déclaration de revenus. Votre conseiller BDO peut vous aider dans cette démarche.

#### **Échéances normales pour produire la déclaration**

Aux États-Unis comme au Canada, l'impôt des particuliers est fondé sur l'année civile. Le formulaire 1040NR, accompagné du formulaire 8833 (pour demander les avantages prévus par la Convention) doit être produit au plus tard le 15 juin de l'année suivante. Toutefois, si vous touchez un revenu d'emploi assujetti aux retenues d'impôt des États-Unis, l'échéance pour produire votre formulaire 1040NR est le 15 avril de l'année suivante. Le formulaire 8840 (pour demander l'exemption en raison de liens plus étroits) et le formulaire 8843 (pour exclure des jours de présence aux fins du critère de présence importante) sont produits conjointement avec le formulaire 1040NR si celui-ci est exigible. Sinon, les formulaires 8840 et 8843 doivent être produits séparément au plus tard le 15 juin.

#### **Pénalités**

Si vous ne produisez pas le formulaire 8840 dans les délais prescrits et que l'IRS conclut que vous répondez aux critères de présence importante, vous pourriez être tenu de produire une déclaration de revenus américaine. Bien que vous puissiez demander, dans votre déclaration, d'être exempté de l'impôt américain en vertu de la Convention, vous pourriez tout de même être passible des

sanctions prévues au Code pour non production de déclaration. Ces pénalités peuvent atteindre 1 000 \$ pour chaque élément de revenu concerné. Veuillez prendre note que la Convention ne vous protège pas contre ces pénalités.

De plus, comme il en a été fait mention plus tôt, vous pourriez être assujetti aux exigences américaines de déclaration des biens étrangers si vous ne produisez pas le formulaire 8840 dans les délais prescrits. Les pénalités associées au non-respect de ces exigences peuvent être très élevées, selon le formulaire concerné. Plusieurs de ces formulaires entraînent des pénalités de 10 000 \$ ou plus pour une production tardive ou un défaut de production.

Ces pénalités constituent la principale raison pour laquelle nous invitons nos clients à respecter les délais prescrits pour la production des déclarations. Normalement, la production de ces déclarations n'entraîne aucun impôt américain et peut éventuellement vous éviter d'importantes pénalités. Votre conseiller BDO peut vous aider à préparer les formulaires requis en parallèle avec la production de votre déclaration de revenus du Canada.

### Résident américain en vertu des règles de départage

Si d'après les règles de départage, vous êtes considéré comme résident américain, vous devrez payer l'impôt sur votre revenu mondial aux États-Unis et seuls vos revenus de source canadienne seront assujettis à l'impôt canadien. Si vous étiez auparavant un résident canadien, vous n'êtes pas au bout de vos peines.

Dans cette situation, vous seriez considéré comme un non-résident aux fins de l'impôt canadien, et ce, que vous ayez émigré intentionnellement ou non. Vous seriez donc réputé avoir disposé de la plupart de vos actifs non enregistrés aux fins de l'impôt canadien, et par conséquent, vous devriez payer de l'impôt sur les gains en capital ainsi réalisés. Le plus souvent, les règles sur la disposition réputée s'appliquent aux titres négociables et aux biens immobiliers étrangers. Les comptes enregistrés, tels que les régimes de retraite, les REER, les FERR, les REEE et les CELI, ne sont pas assujettis à ces règles. La disposition

est réputée se produire le jour auquel vous êtes déclaré résident des États-Unis, et ce, en vertu des règles de départage de la Convention.

Ces règles peuvent toucher les personnes qui quittent le Canada pour un bref séjour dans un autre pays, et durant lequel, par exemple, ils ne conservent pas une résidence au Canada. Une planification adéquate peut réduire l'incidence de ces règles. Votre conseiller BDO peut vous aider à déterminer si ces règles complexes s'appliquent à votre situation.

### Canadiens propriétaires d'un immeuble aux États-Unis

En plus de passer régulièrement du temps aux États-Unis, bon nombre de Canadiens y possèdent des biens immobiliers. Certaines personnes les utilisent exclusivement à des fins personnelles, d'autres les louent à temps plein ou partiel.

#### Louer des biens immobiliers aux États-Unis

Si vous ne prenez aucune mesure proactive, les loyers perçus sont assujettis à une retenue fiscale de 30 % que les locataires (ou gestionnaires immobiliers) doivent déduire et verser à l'IRS, et ce, même si les locataires ou gestionnaires immobiliers sont Canadiens ou sont résidents d'un pays autre que les États-Unis. La Convention permet aux États-Unis de percevoir un impôt sur le revenu des biens immobiliers en vertu de la loi américaine, et ce, sans réduction du taux général de retenue fiscale. Un taux d'imposition de 30 % sur le revenu brut constitue un taux très élevé.

Si des dépenses sont associées à votre bien immobilier situé aux États-Unis (par exemple, des intérêts, des impôts fonciers et des services publics), il est fort probable que le montant de l'impôt à payer serait considérablement moindre si l'impôt était fondé sur le revenu net provenant de ce bien et était calculé en fonction des tranches d'imposition américaines applicables aux particuliers. Heureusement, le Code permet aux non-résidents de faire un choix afin d'être imposés comme si le revenu était réellement lié à un commerce ou une entreprise aux États-Unis. Ce choix vous permettrait de déduire les frais engagés dans le but de gagner ce revenu.

Une fois que ce choix est fait, votre locataire ou gestionnaire immobilier n'est plus tenu de retenir l'impôt. Toutefois, vous devrez remplir sur demande le formulaire W-8ECI, *Certificate of Foreign Person's Claim That Income Is Effectively Connected With the Conduct of a Trade or Business in the United States* et le fournir à votre locataire ou gestionnaire immobilier afin qu'il puisse vous payer votre loyer en entier sans retenue d'impôt.

Si vous voulez déduire des dépenses afin de payer l'impôt en fonction du revenu net, vous devez produire une déclaration de revenus aux États-Unis et respecter certaines exigences. Sur votre déclaration américaine (formulaire 1040NR), vous devez indiquer le revenu et les dépenses engagées, ainsi que le montant de l'impôt retenu. Vous serez en mesure de recevoir un remboursement pour tout impôt retenu en surplus, pourvu que vous produisiez une déclaration dans les trois années suivant la date à laquelle la déclaration était due (y compris les prolongations).

Certaines personnes présument que puisqu'elles peuvent toujours exercer ce choix et puisque leurs dépenses sont supérieures à leur revenu locatif, qu'elles n'ont pas à se soucier de produire les formulaires d'impôt américains ou de faire retenir l'impôt à la source. Elles font erreur! Si vous voulez tirer profit du choix prévu dans le Code relativement au revenu net, vous devez respecter les règles rigides quant à l'échéance et au contenu des déclarations exigées, faute de quoi vous pouvez perdre le droit de faire le choix du revenu net et vous exposer à un impôt de 30 % sur votre revenu locatif brut.

#### **Exigences de déclaration lors de l'exercice d'un choix relatif au revenu net**

Afin de choisir l'option du revenu net, vous devez produire un formulaire 1040NR. Vous devez y déclarer votre choix, préciser l'article pertinent du Code, inscrire l'adresse du bien, votre participation (en pourcentage), une description de toute amélioration importante apportée au bien ainsi que les détails relatifs à tout choix antérieur ou à toute révocation de ce choix. Votre choix demeurera valide pour les années subséquentes, à moins que vous vous portiez acquéreur d'un nouvel immeuble. Même s'il n'est pas nécessaire d'exercer le choix

chaque année, vous devez tout de même produire le formulaire 1040NR annuellement afin de déclarer le revenu, les dépenses et tout impôt retenu.

Au Canada, votre revenu locatif net sera imposable; vous pouvez demander un crédit d'impôt étranger pour les impôts américains payés sur le loyer net et ainsi réduire vos impôts canadiens à payer.

Prenez également note que si vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif aux États-Unis, vous devrez possiblement vous conformer également aux exigences canadiennes en matière de déclaration de revenus étrangers (formulaire T1135). Pour obtenir de plus amples renseignements à ce sujet, adressez-vous à votre conseiller fiscal BDO.

#### **Échéances pour faire le choix relatif au revenu net**

Comme il en a été fait mention ci-dessus, le formulaire 1040NR doit normalement être produit au plus tard le 15 juin de l'année suivant l'année civile visée. Si vous n'avez pas d'impôt à payer, vous pouvez produire le formulaire après cette date, mais en général, le choix de déclarer le revenu net ne sera valable, pour une année donnée, que si la déclaration est produite dans les 16 mois suivant la date initiale d'échéance pour le formulaire 1040NR. (Pour les sociétés, le délai est de 18 mois après cette date).

Le tableau suivant résume les échéances de déclaration des trois dernières années pour les particuliers qui font le choix de déclarer le revenu net:

Année d'imposition	Échéance
2014	17 octobre 2016
2015	16 octobre 2017
2016	15 octobre 2018

#### **Pénalités**

Si vous ne respectez pas le délai et ne produisez pas de déclaration dans la période de 16 mois, votre impôt pour l'année sera calculé en fonction de votre revenu brut. Vous devrez donc payer

l'impôt au taux de 30 % sur le montant brut du loyer, et ce, sans déduction pour les dépenses engagées. Cette mesure a pour but d'inciter les gens à respecter les délais de production.

En vertu de la réglementation, le contribuable peut être exempté des délais de production s'il peut prouver que compte tenu des faits et des circonstances, il a agi raisonnablement et que son omission de produire une déclaration de revenus américaine était de bonne foi. Toutefois, le contribuable ne peut invoquer l'agissement raisonnable ni la bonne foi s'il était au courant qu'il devait produire une déclaration de revenus américaine et qu'il a choisi de ne pas le faire.

Voici certaines circonstances que l'IRS considère lorsqu'elle détermine si un non déclarant a agi raisonnablement et en toute bonne foi :

- Le contribuable s'est-il volontairement identifié auprès de l'IRS? (En d'autres termes, a-t-il produit une déclaration?)
- Le contribuable ignorait-il véritablement les exigences de déclaration?
- Le contribuable a-t-il déjà produit des déclarations de revenus américaines?
- Des circonstances indépendantes de la volonté du contribuable l'ont-ils empêché de produire une déclaration?
- Existait-il d'autres circonstances atténuantes?

### **Vendre un bien immobilier américain**

Les Canadiens qui vendent un bien immobilier américain (qu'elle soit louée ou détenue exclusivement pour un usage personnel) sont responsables de tous les impôts américains qui résultent de la vente et seront tenus de déclarer la disposition au moyen d'une déclaration de revenus américaine pour les non-résidents (formulaire 1040NR). Il existe deux processus fiscaux américains à garder à l'esprit : la retenue d'impôt et la déclaration de revenus aux États-Unis.

#### **Retenue d'impôt**

La vente d'un bien immobilier américain par un Canadien est assujettie à des retenues d'impôt en vertu de la FIRPTA (Foreign Investment in Real

Property Tax Act). À quelques exceptions près, l'acheteur sera tenu de retenir un impôt pouvant atteindre 15 % du produit brut, et de le verser à l'IRS au nom du vendeur.

Si votre estimation des impôts réels (tel que calculée à l'aide de la section suivante, Produire une déclaration de revenus américaine) est inférieure à cette retenue d'impôt, vous pouvez demander un certificat de retenue à l'IRS. Vous pourrez ainsi réduire le montant de la retenue à une estimation de l'impôt maximal qui pourrait s'appliquer sur le gain net (c.-à-d. le produit brut moins le coût du bien), fondé sur la tranche d'imposition la plus élevée applicable au gain net (20 %, pour un bien détenu pendant un an ou plus). Pour demander le certificat de retenue, vous devrez produire le formulaire 8288-B auprès de l'IRS au plus tard à la date de la vente du bien et informer l'acheteur que vous avez demandé un certificat. L'IRS exige que des documents soient joints au formulaire 8288-B pour justifier le prix d'achat initial, le coût des améliorations apportées aux immobilisations ainsi que le prix de vente. L'IRS agira normalement dans les 90 jours suivant la réception du formulaire dûment rempli et de tous les documents requis, mais le processus peut être plus long dans certains cas. Veuillez noter qu'il est obligatoire de fournir le Individual Tax Identification Number (ITIN) sur le formulaire 8288-B (consultez la section sur l'ITIN sous Demande d'avantages prévus par la Convention ci-dessus). Si vous n'avez pas déjà un ITIN, vous devrez en demander un en remplissant le formulaire W-7 et en le joignant au formulaire 8288-B lors de l'envoi.

Une exception à cette obligation de retenue peut s'appliquer si l'acheteur produit une déclaration signée selon laquelle il achète la bien pour en faire sa résidence et qu'il a des projets concrets, au cours des deux prochaines années, d'y résider bien au moins 50 % du temps où elle est utilisable. La retenue est annulée lorsque ce critère de résidence est satisfait et que le bien est vendu moyennant un produit brut de 300 000 \$ ou moins. Pour les dispositions intervenant à compter du 16 février 2016, un taux de retenue fiscale de 10 % s'appliquera pour toute transaction où le bien sert de résidence à l'acheteur et est vendu moyennant

un produit brut entre 300 000 \$ US et 1 000 000 \$ US.

L'acheteur du bien devra produire les formulaires 8288 et 8288-A afin de déclarer et de verser la retenue d'impôt, habituellement dans les 20 jours suivant la transaction. Si, à la date de la vente, une demande de certificat de retenue a été soumise, mais qu'elle est encore en suspens à l'IRS, l'acheteur devra retenir 15 % (ou 10 %) du produit brut et prendre un dépôt fiduciaire, lequel pourra être entièrement ou partiellement remis au vendeur dès qu'un certificat de retenue est accordé. L'IRS exige que le montant réduit de retenue lui soit remis dans les 20 jours suivant le jour où il poste le certificat de retenue ou l'avis de refus. Afin de réduire au minimum la durée du dépôt fiduciaire, il est généralement conseillé de produire le formulaire 8288-B dès qu'une offre ferme de vente est sur la table.

#### **Produire une déclaration de revenus américaine**

Vous devrez remplir le formulaire 1040NR pour déclarer la vente du bien et payer l'impôt sur les gains en capital sur la vente. Si vous avez utilisé le bien uniquement pour un usage personnel et que vous ne l'avez pas louée, le montant du gain est déterminé en prenant le produit brut (déduction faite des frais de vente) et en soustrayant le coût du bien. L'impôt américain est ensuite calculé sur le gain net. Le taux d'imposition appliqué dépendra du montant des autres revenus de source américaine s que vous devez déclarer dans l'année, ainsi que du montant du gain. Veuillez noter qu'aux États-Unis, l'impôt s'applique à 100 % du gain en capital, et non pas à 50 % du gain comme au Canada. Toutefois, le taux sur les gains en capital à long terme (gains sur les actifs détenus plus d'un an) est un taux fixe inférieur au taux ordinaire d'imposition sur le revenu. Selon le niveau de revenu, le gain est assujéti à un impôt de 0 %, 15 % ou 20 %. Le montant de la retenue d'impôt applicable au moment de la vente sera considéré comme un crédit sur cette déclaration de revenus. Le formulaire 1040NR doit être produit même si le bien est vendu à perte et qu'il n'y avait pas de retenue d'impôt à la source.

Pour un bien qui a été loué et à l'égard de laquelle le choix du revenu net a été effectué, vous devriez

consulter votre conseiller BDO en ce qui concerne le calcul de la taxe sur la vente. Pourquoi? Parce que le coût du bien aux fins de l'impôt américain tiendra compte de l'amortissement sur le bien, que vous deviez calculer aux mêmes fins. De plus, vous pourriez avoir des pertes d'exploitation nettes reportées à l'année de la vente.

#### **Suis-je assujéti à l'impôt canadien sur le revenu sur la vente de mon bien situé aux États-Unis?**

Oui, en tant que résident canadien, vous êtes assujéti à l'impôt sur le revenu canadien sur tout revenu mondial, ce qui comprend les gains en capital réalisés sur les biens immobiliers aux États-Unis. Au Canada, seulement 50 % du gain en capital est inclus dans le revenu imposable et vous avez généralement le droit de réclamer un crédit d'impôt étranger pour l'impôt sur le revenu des États-Unis payé. Résultat: vous payez l'impôt au taux d'imposition le plus élevé parmi ceux des deux pays, mais vous évitez la double imposition. Il est important de noter que votre impôt canadien est déterminé en monnaie canadienne et, à ce titre, tous les montants en dollars américains doivent être convertis en dollars canadiens aux dates de transactions. Vous devrez donc enregistrer un gain ou une perte de change à la vente du bien.

#### **Puis-je demander l'exemption pour résidence principale afin de réduire l'impôt canadien?**

Vous pouvez être en mesure de réclamer l'exemption pour résidence principale et ainsi réduire, voire éliminer le gain en capital imposable au Canada. En général, la résidence principale doit être un bien ou une copropriété que vous et une autre personne détenez, et que vous ou votre famille habitez normalement. Ce critère peut même s'appliquer à une propriété de vacances aux États-Unis où vous ne vivez que pour une courte période dans l'année. Toutefois, si la résidence est détenue dans le but principal de gagner un revenu, elle n'est pas admissible. Veuillez noter que si vous ou votre époux ou conjoint de fait possédez plus d'une résidence au cours d'une année, Si vous



choisissez de demander l'exemption pour résidence principale sur votre bien aux États-Unis pour une ou plusieurs années, tout gain en capital imposable restant, après l'exemption pour résidence principale, sera imposé à vos taux d'imposition marginaux des particuliers. Bien qu'il soit possible d'utiliser cette exemption pour réduire votre gain en capital imposable à zéro, vous devrez tout de même payer de l'impôt aux États-Unis.

Par conséquent, il est généralement plus logique de payer au moins autant d'impôt canadien que nécessaire afin d'utiliser pleinement les impôts américains payés comme un crédit d'impôt étranger non remboursable au Canada. Compte tenu de l'impôt américain, vous auriez intérêt à conserver la totalité ou une partie de l'exemption pour résidence principale pour une autre maison que vous possédiez également au même moment.

D'autres éléments qu'il faut prendre en compte lors de la désignation d'une résidence principale comprennent le coût, la valeur, les niveaux des gains accumulés ainsi que le nombre d'années depuis lesquelles vous possédez toutes vos propriétés résidentielles. Votre conseiller de BDO peut vous aider à prendre la bonne décision pour réduire vos impôts au minimum.

### Options de propriété pour un bien immobilier américain

Vous pouvez détenir un bien immobilier aux États-Unis personnellement, mais aussi par l'intermédiaire :

- d'une société canadienne;
- d'une fiducie canadienne;
- d'une société de personnes canadienne.

Même dans les cas où le bien est détenue personnellement, à partir du moment où il y a plus d'un propriétaire, il existe différents scénarios possibles, notamment la tenance conjointe avec droit de survie ainsi que le bien en tant que locataires en commun.

Une méthode n'est pas nécessairement plus avantageuse que l'autre pour un Canadien qui détient un bien immobilier aux États-Unis. Chaque méthode présente ses avantages et inconvénients; la question est de savoir quels sont les facteurs les

plus importants pour vous. Vous devez donc tenir compte des facteurs fiscaux et non-fiscaux.

La planification à cet égard doit commencer bien avant l'achat. Vous pourrez ainsi décider de la méthode de propriété appropriée et éviter des imprévus fâcheux advenant un choix mal avisé. Par ailleurs, sachez qu'une fois l'achat effectué, il peut être coûteux de changer de méthode de propriété. Si vous avez besoin de précisions, veuillez communiquer avec votre conseiller BDO.

### Impôt successoral américain

Les Canadiens qui, au moment de leur décès, possédaient un immeuble aux États-Unis pourraient être assujettis à l'impôt successoral américain en fonction de la valeur de leurs avoirs américains et de la valeur totale de leurs actifs en situs américain, par exemple un bien immobilier américain ou des valeurs mobilières américaines. L'exposition à l'impôt successoral dépend de facteurs tels que la valeur des actifs en situs américain de la personne ainsi que de la valeur de sa succession mondiale. En vertu de la loi actuelle, le taux d'imposition maximal des successions aux États-Unis est de 40 %.

Pour de plus amples renseignements sur l'impôt successoral américain, communiquez avec votre conseiller BDO et consultez également le Bulletin fiscal de BDO intitulé [Questions d'impôt sur les successions américain pour les Canadiens](#).

### Conclusion

Ce bulletin portait sur les impôts fédéraux américains. Cependant, vous pourriez également être assujetti à des impôts sur le revenu au niveau des États. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec votre conseiller de BDO, car ces impôts peuvent varier d'un État à l'autre.

Nous conseillons fortement à tous nos clients de se conformer aux exigences de production de l'IRS. Dans la plupart des situations, il suffit de remplir une déclaration et aucun impôt n'est exigible. Vous

auriez intérêt à maintenir votre situation en règle au cas où vous feriez affaire un jour avec les autorités américaines, et tout particulièrement si vous possédez une résidence ou d'autres biens aux États-Unis.

Ne vous placez pas dans l'une des situations décrites ci-dessus. Assurez-vous de respecter toutes les échéances de production des déclarations américaines. Votre conseiller BDO est prêt à vous aider.

---

L'information contenue dans ce document est en date du 31 mars 2017.

Cette publication a été préparée avec soin. Cependant, elle n'est pas rédigée en termes spécifiques et doit seulement être considérée comme des recommandations d'ordre général. On ne peut se référer à cette publication pour des situations particulières et vous ne devez pas agir ou vous abstenir d'agir sur la base des informations qui y sont présentes sans avoir obtenu des conseils professionnels spécifiques. Pour évoquer ces points dans le cadre de votre situation particulière, veuillez contacter BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L. BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L., ses associés, employés et mandataires n'acceptent ni n'assument la responsabilité ou l'obligation de diligence pour toute perte résultant d'une action, d'une absence d'action ou de toute décision prise sur la base d'informations contenues dans cette publication.

BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L./LLP, une société à responsabilité limitée constituée au Canada, est un cabinet membre de BDO International Limited, une société à responsabilité limitée par garantie du Royaume-Uni, et fait partie du réseau international de BDO de cabinets membres indépendants. BDO est la marque de commerce du réseau BDO et de chaque cabinet membre de BDO.