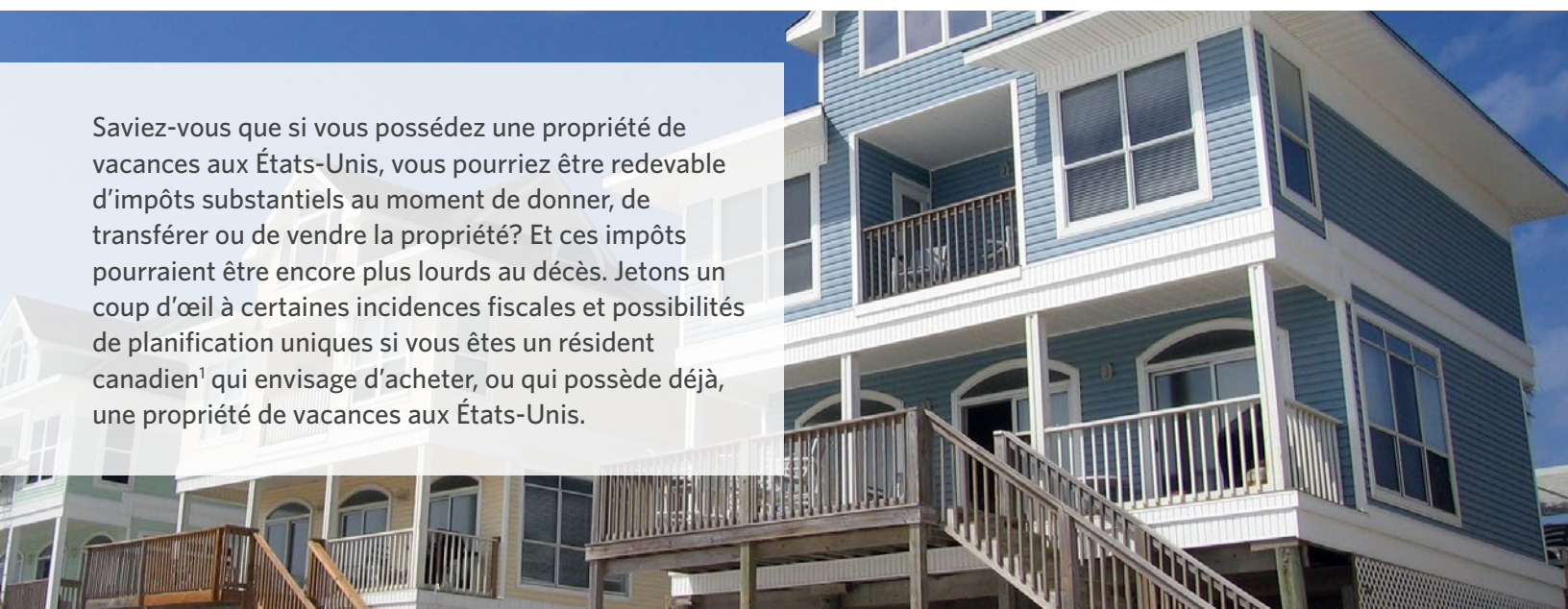


# PLANIFICATION LIÉE À UNE PROPRIÉTÉ DE VACANCES AUX ÉTATS-UNIS POUR LES CANADIENS

13 septembre 2021

Jamie Golombek et Tess Francis, 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<sup>1</sup> 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.

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<sup>2</sup>. 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<sup>3</sup>. 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.

La moitié (50 %) de tout gain en capital peut aussi être imposable 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. Vous pouvez ensuite 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<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. 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.

<sup>4</sup> Vous pouvez en apprendre plus en lisant le rapport intitulé « Votre propriété de vacances aux États-Unis pourrait vous coûter cher », qui est accessible en ligne à l'adresse suivante : [cibc.com/content/dam/personal\\_banking/advice\\_centre/tax-savings/us-vacation-property-fr.pdf](https://cibc.com/content/dam/personal_banking/advice_centre/tax-savings/us-vacation-property-fr.pdf).

## 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.
- 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.

## 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 11,7 millions \$ US ou moins en 2021. 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 de 1 020 640 \$ US<sup>6</sup>. En vertu des règles américaines actuelles, 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<sup>7</sup>, ce qui donnerait lieu à un impôt de 334 563 \$ CA<sup>8</sup>. 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 1 020 640 \$ US (1 275 800 \$ CA<sup>9</sup>). Vous élimineriez 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 1 275 800 \$ CA.

Qu'advierait-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<sup>10</sup>, 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 1 020 640 \$ US (1 020 640 \$ 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 1 020 640 \$ CA.



<sup>5</sup> 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 une succession mondiale de 23,4 millions \$ US ou moins (en 2021).

<sup>6</sup> Calculé comme suit : l'impôt successoral brut de 1 945 800 \$ US moins (5 M\$ US divisés par (5 M\$ US plus 20 M\$ US)) multipliés par le crédit unifié de 2021 de 4 625 800 \$ US.

<sup>7</sup> Calculé comme suit : (5 000 000 \$ US multipliés par 1,25 \$ CA) moins (4 000 000 \$ US multipliés par 1,25 \$ CA).

<sup>8</sup> Calculé comme suit : 1 250 000 \$ CA multipliés par 50 % multipliés par 53,53 %.

<sup>9</sup> Calculé comme suit : 1 020 640 \$ US multipliés par 1,25 \$ CA divisés par 1,00 \$ US.

<sup>10</sup> Calculé comme suit : (5 000 000 \$ US multipliés par 1,00 \$ CA) moins (4 000 000 \$ US multipliés par 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.

## Modifications fiscales proposées aux États-Unis

Le président des États-Unis, Joe Biden, a proposé un certain nombre de changements<sup>11</sup> qui pourraient augmenter considérablement l'impôt fédéral américain sur votre propriété de vacances. Voici quelques-uns des changements proposés :

- Le taux maximal d'impôt sur le revenu, qui s'applique aux gains en capital à court terme, passerait de 37 % à 39,6 %.
- Pour les contribuables dont le revenu imposable est supérieur à 1 M\$ US, le taux d'imposition sur les gains en capital à long terme passerait de 20 % à 39,6 %.

[jamie.golombek@cibc.com](mailto:jamie.golombek@cibc.com)

Jamie Golombek, CA, CPA, CFP, CLU, TEP, est directeur gestionnaire, Planification fiscale et successorale, pour Gestion privée CIBC à Toronto.

[tess.francis@cibc.com](mailto:tess.francis@cibc.com)

Tess Francis, CFP, CPA, CA, CPA/PFS, TEP est directrice, Planification fiscale et successorale, pour Gestion privée CIBC à Toronto.

<sup>11</sup> Voir « Explications générales des propositions de revenus de l'année fiscale 2022 de l'administration » (Le livre vert) à l'adresse <https://home.treasury.gov/policy-issues/tax-policy/revenue-proposals>.

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.

« Gestion privée CIBC » représente des services offerts par la Banque CIBC et certaines de ses filiales, par l'intermédiaire de Privabanque CIBC; Gestion privée de portefeuille CIBC, une division de Gestion d'actifs CIBC inc. (GAC); Compagnie Trust CIBC; et CIBC Wood Gundy, une division de Marchés mondiaux CIBC inc. Privabanque CIBC offre des solutions de Services Investisseurs CIBC inc. (« SICI »), de GAC et de produits de crédit. Les services de Gestion privée CIBC sont offerts aux personnes admissibles. Le logo CIBC et « Gestion privée CIBC » sont des marques de commerce de la Banque CIBC, utilisées sous licence.

- Si un contribuable fait don d'un bien ou le détient à son décès, tout gain en capital accumulé serait un revenu imposable sur la déclaration d'impôt sur les donations ou les successions du contribuable ou sur une déclaration de gains en capital distincte. Une exonération de 1 million de dollars américains (indexée sur l'inflation après 2022) serait disponible. Par conséquent, l'impôt peut s'appliquer aux gains en capital qui s'accumulent sur une propriété de vacances aux États-Unis avant de faire un don ou un décès.

Des changements fiscaux pourraient aussi se profiler au Canada, compte tenu des élections fédérales de l'automne 2021.

### 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 comme celles proposées par le président Biden, 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.