

# Perspectives économiques et aspects fiscaux et juridiques de détention de propriétés aux États-Unis - 2023



**Robert Hogue**

Économiste en chef adjoint  
Économique RBC

**Alain Forget**

Chef de l'expansion des affaires  
RBC Bank

**Shlomi (Steve) Levy**

Partenaire  
Levy, Salis





## **ALAIN FORGET** *Chef de l'expansion des affaires*

Au service de RBC depuis plus de 40 ans, M. Forget a occupé divers rôles opérationnels et de direction des ventes au Canada, dans les Antilles et aux États-Unis au fil des ans. Ayant à cœur d'aider les Canadiens à acheter une propriété aux États-Unis, il travaille en étroite collaboration avec les clients, des professionnels de l'immobilier et d'autres partenaires stratégiques pour offrir occasions et information aux acheteurs canadiens. M. Forget agit à titre de porte-parole dans les médias et d'expert-ressource lors de conférences sur l'immobilier. Il est également agent immobilier autorisé en Floride et détient un diplôme en finance et en gestion.





## **ROBERT HOGUE** *Économiste en chef adjoint*

Robert Hogue fait partie du groupe d'Analyse macroéconomique et régionale au sein de l'Économique RBC. Il est responsable de la production d'analyses et de prévisions concernant le marché canadien du logement et l'économie des provinces. Parmi ses publications, on compte *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété*, *Perspectives provinciales*, ainsi que les commentaires sur les budgets provinciaux. M. Hogue est fréquemment appelé à commenter l'économie, que ce soit au sein de RBC ou auprès des clients et des médias.

M. Hogue est entré au service de RBC en mai 2008, après avoir travaillé pendant 15 ans au sein d'une autre institution financière canadienne à titre de premier économiste spécialisé en analyse industrielle. Au début de sa carrière, il a été économiste pendant quatre ans à Ontario Hydro, où il s'est spécialisé en analyse industrielle et macroéconomique. M. Hogue est titulaire d'une maîtrise en économie de l'Université Queen's et d'un baccalauréat de l'Université de Montréal.

# Lutte contre l'inflation : l'effet sur l'économie se fait sentir

Série d'événements conseils virtuels RBC Bank

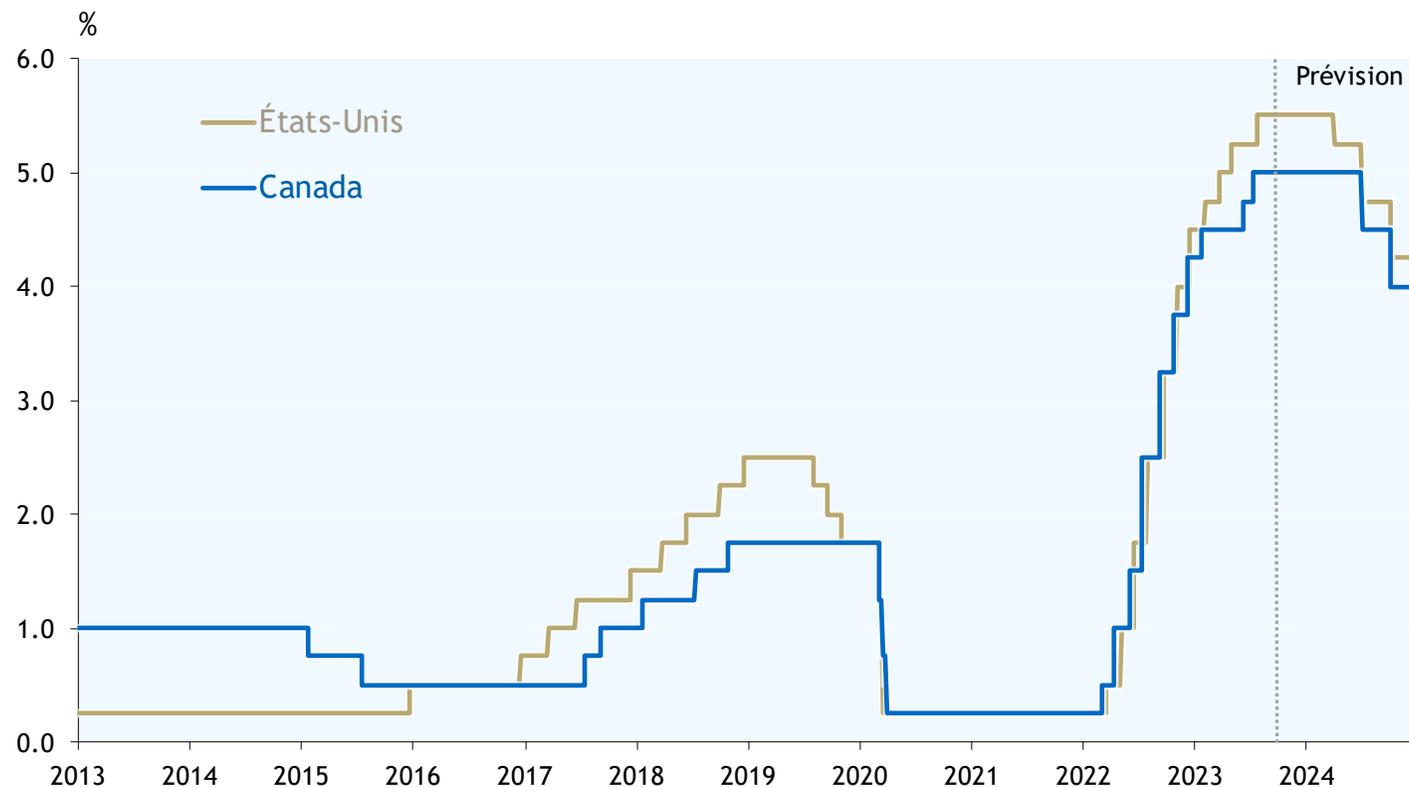
7 novembre 2023

Robert Hogue  
Économiste en chef adjoint



# Fin du cycle haussier des taux d'intérêt

## Taux directeurs: Canada et États-Unis



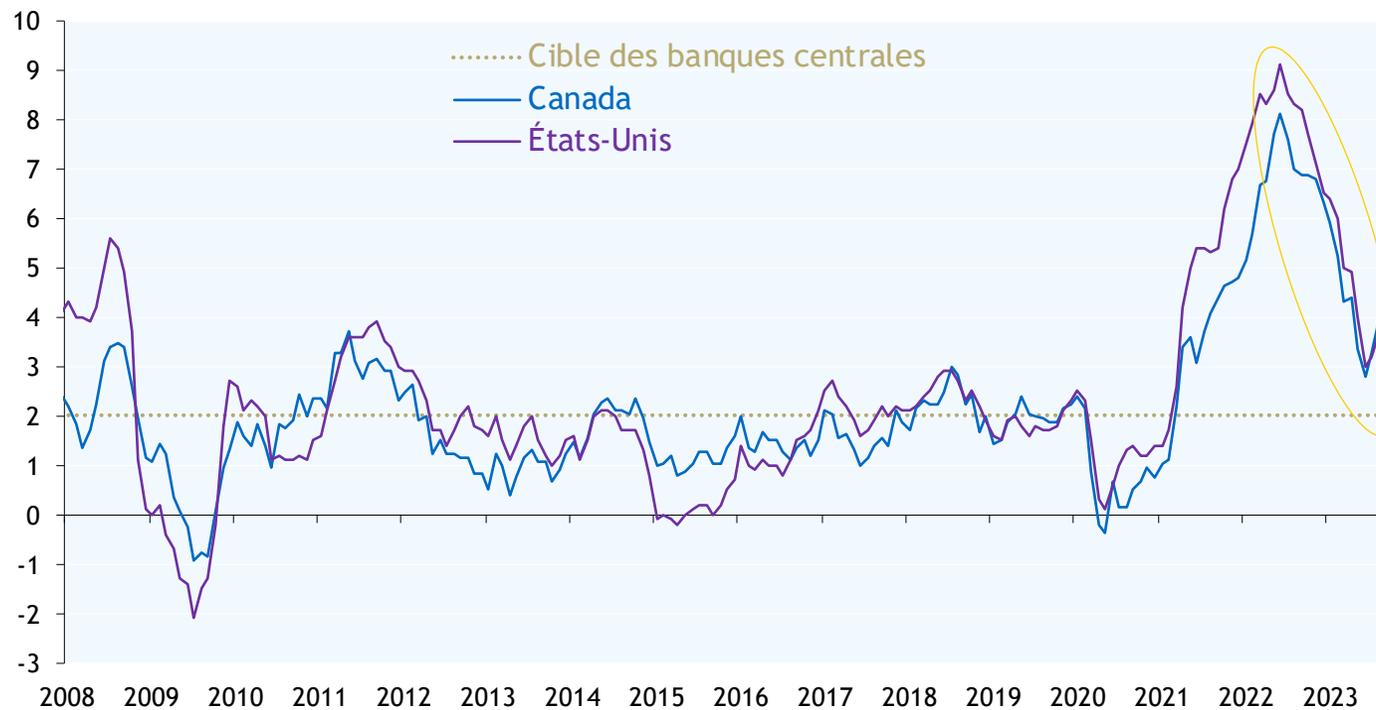
Sources : Banque du Canada, Réserve fédérale américaine, Économique RBC

Mais la Banque du Canada laissera son taux directeur à 5,0 % jusqu'à la mi-2024

# L'inflation est sur la bonne voie

## Inflation

Indice des prix à la consommation, variation annuelle en %



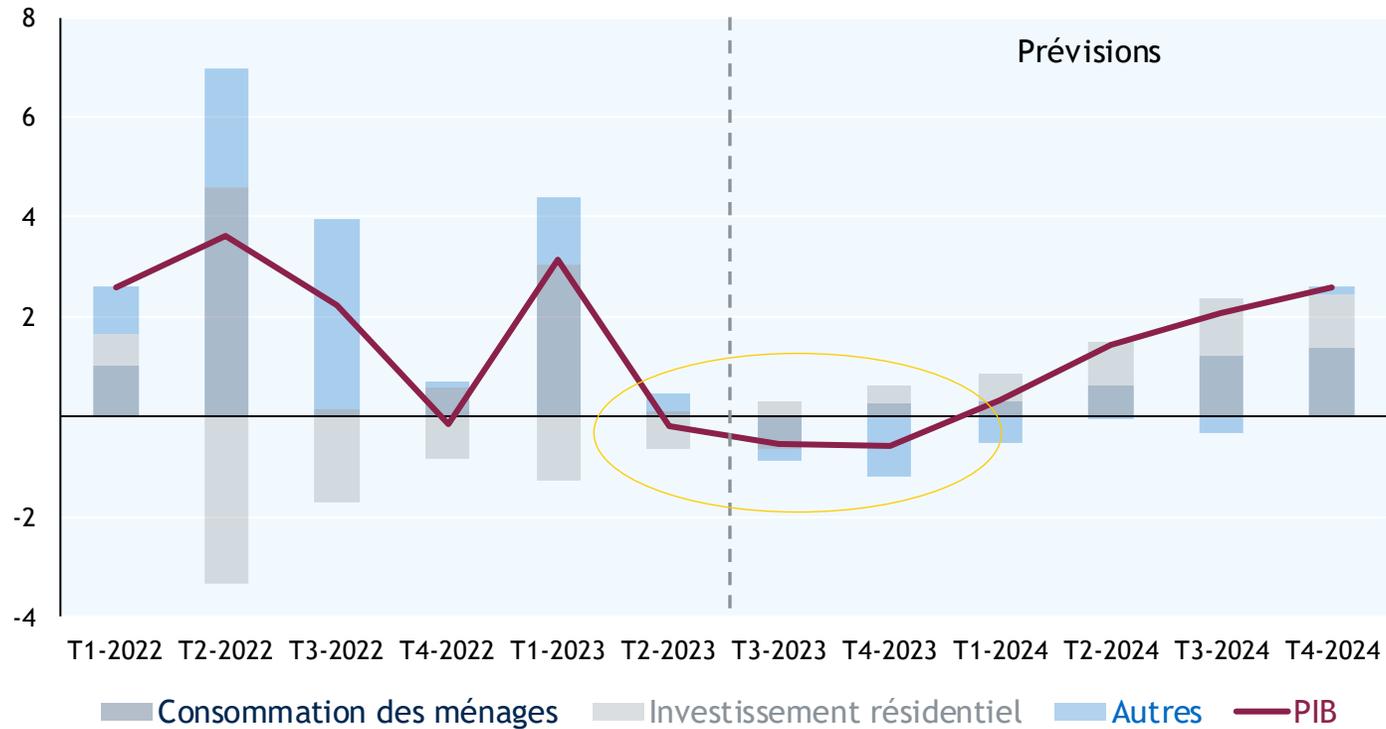
Sources: Statistique Canada, Bureau of Labor Statistics, Économique RBC

Le pic (8,1 % au Canada) a été atteint en juin ; s'approchera de 2 % à la mi-2024

# Mais l'économie canadienne se contracte

## PIB réel et ses principales composantes : Canada

Contribution à la variation trimestrielle annualisée du PIB, en points de pourcentage



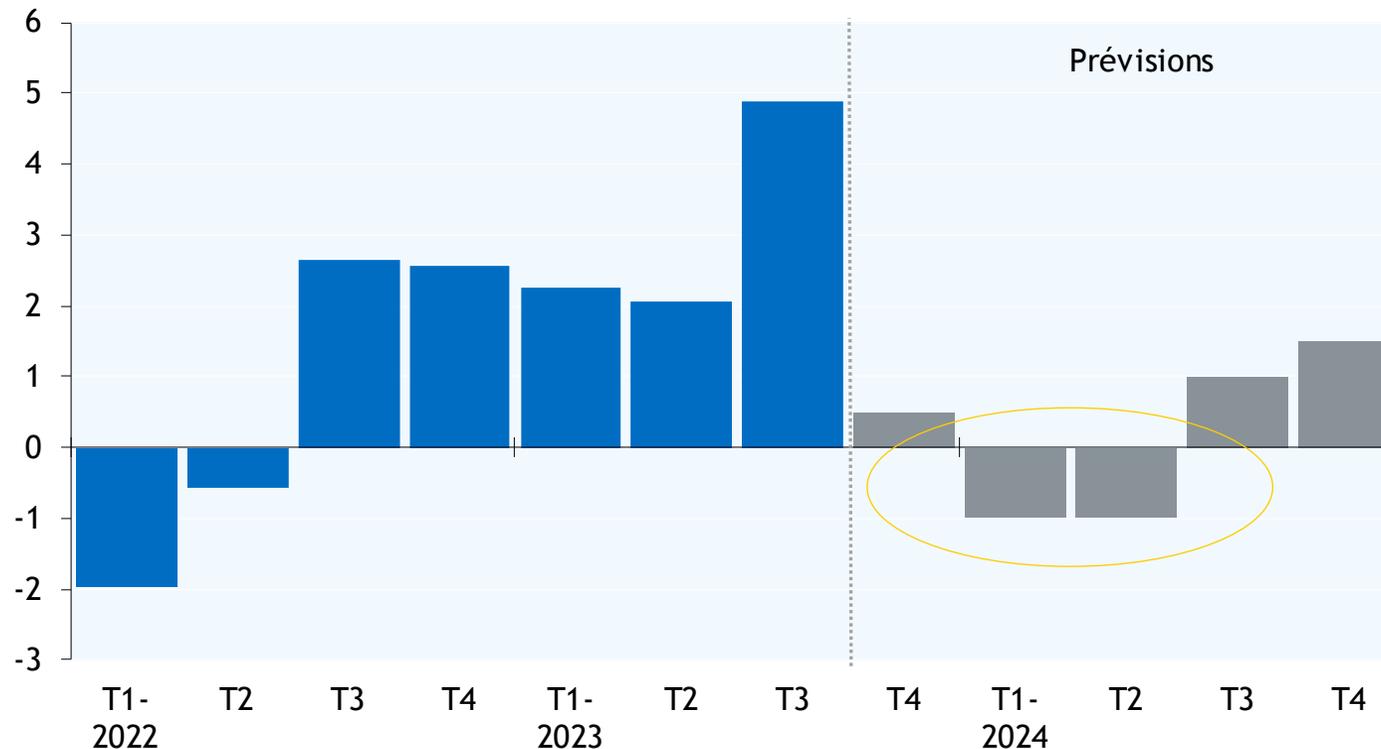
Sources : Statistique Canada, Économique RBC

Les secteurs sensibles aux taux d'intérêt vont fléchir

# L'an prochain pour l'économie américaine

## PIB réel : États-Unis

Variation trimestrielle annualisée en %

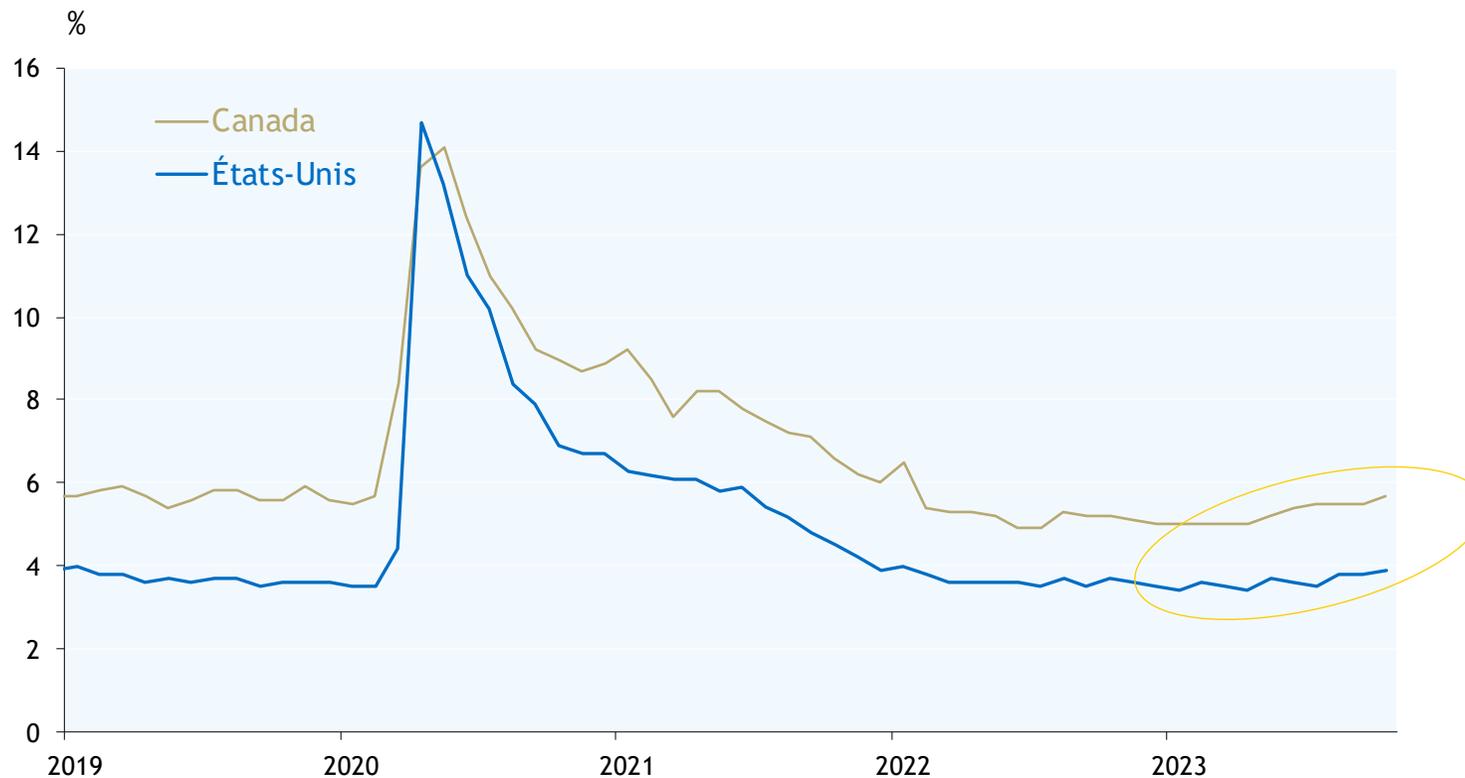


Sources : Bureau of Economic Analysis, Économique RBC

L'économie a surpris par sa vigueur au troisième trimestre ; ralentissement à venir

# Le chômage commence à monter...

## Taux de chômage : Canada et États-Unis



Sources : US Bureau of Labor Statistics, Statistique Canada, Haver, Économique RBC

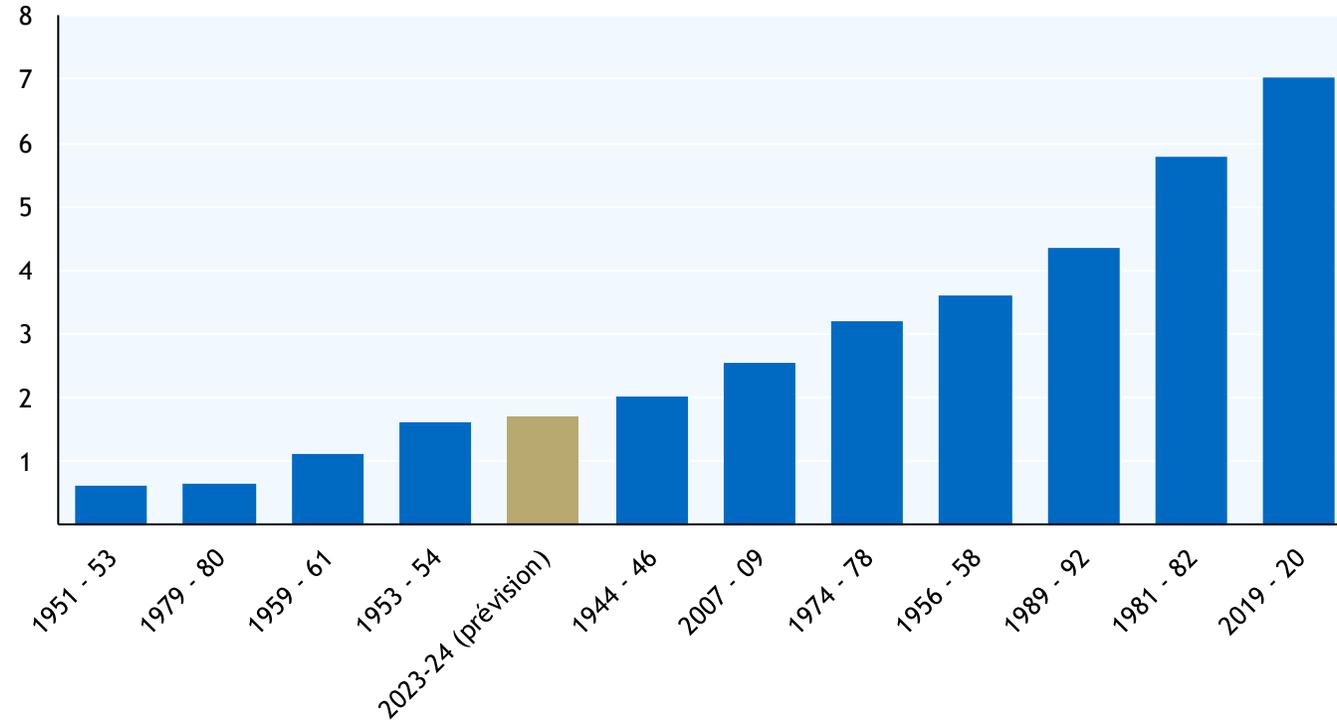
Baisse rapide des postes vacants



# ...et atteindra un sommet cyclique en 2024

## Hausse du taux de chômage durant les récessions : Canada

Augmentation par rapport au taux prévalant avant la récession, en points de pourcentage



Sources : Statistique Canada, Économique RBC

Une augmentation de 1,6 points de pourcentage est prévue au total

# Le Québec n'échappe pas au ralentissement

## PIB réel des provinces

Variation annuelle en %, 2024



Sources : Statistique Canada, Économique RBC

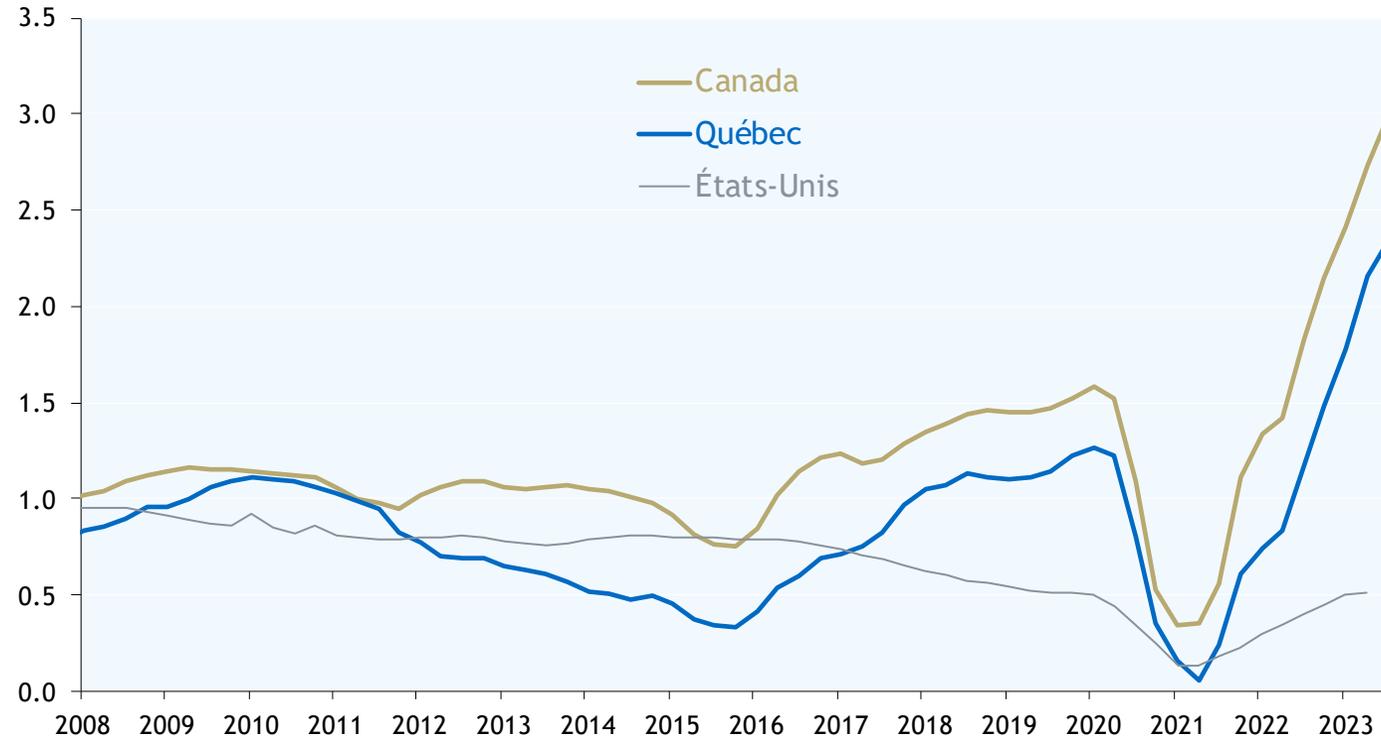
Très faible croissance annuelle est attendue



# Forte croissance de la population au Canada

## Croissance de la population

Variation annuelle en %



Sources : Statistique Canada, US Bureau of Economic Analysis, Économique RBC

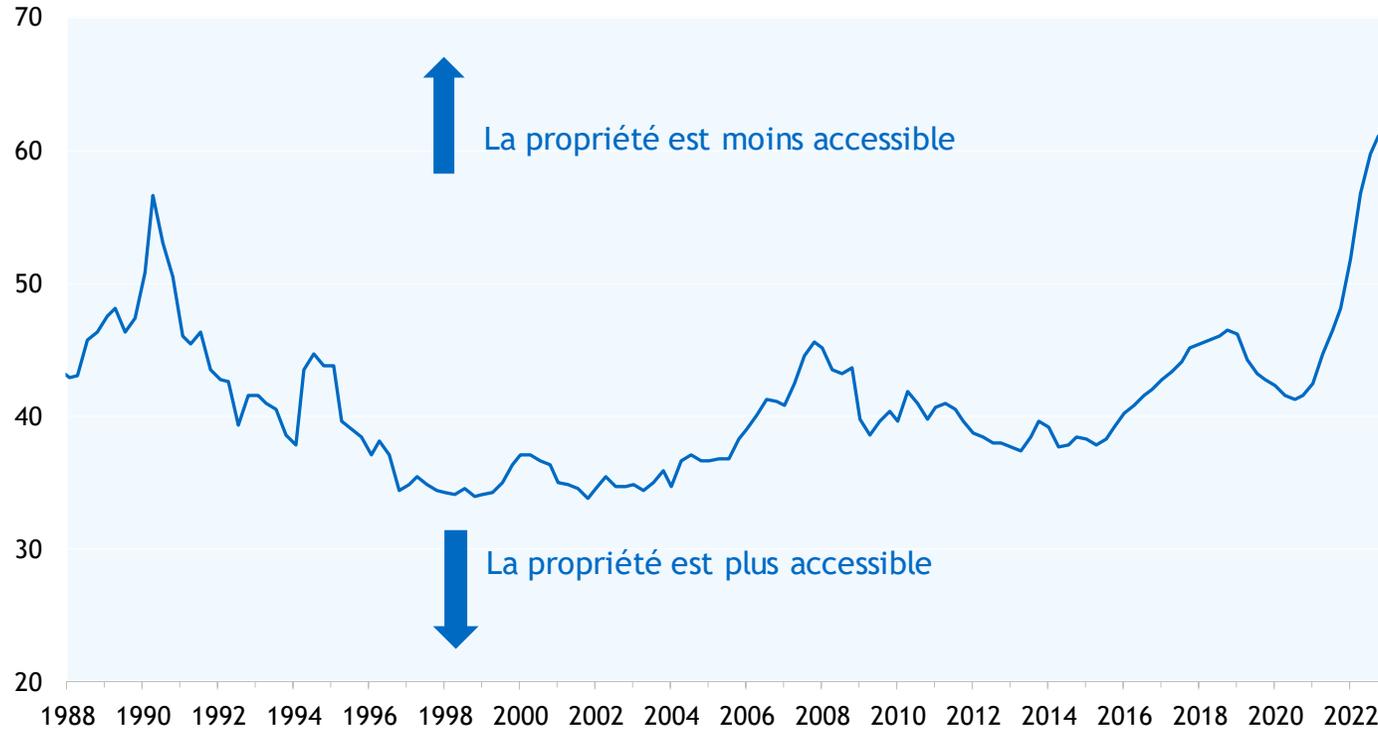
La vague d'immigration masque l'affaiblissement de la consommation au pays



# La piètre accessibilité pèse sur l'habitation

## Accessibilité à la propriété : Canada

Coûts liés à la propriété d'une maison moyenne en % du revenu médian des ménages



Sources : RPS, Statistique Canada, Banque du Canada, Économique RBC

Les premiers acheteurs sont particulièrement affectés

# Le rebond du marché s'essouffle vite

## Ventes d'habitations existantes : Canada

En milliers d'unités, données désaisonnalisées et annualisées



Sources : Association canadienne de l'immobilier, Économique RBC

Les hausses de taux ont refroidi l'ardeur des acheteurs cet été

# Les tensions s'atténuent nettement

## Ratio ventes/nouvelles inscriptions : Canada

En chiffres désaisonnalisés



Sources : Association canadienne de l'immeuble, Économique RBC

Augmentation des habitations mises sur le marché, y compris au Québec

# Les prix se stabilisent

## Indice des prix des propriétés MLS

Variation annuelle en % de l'indice composite



Sources : Association canadienne de l'immeuble, Économique RBC

Une tendance baissière pourrait bien se dessiner dans les mois à venir

# Le risque d'effondrement est faible

## Immigration : Canada

Nouveaux résidents permanents



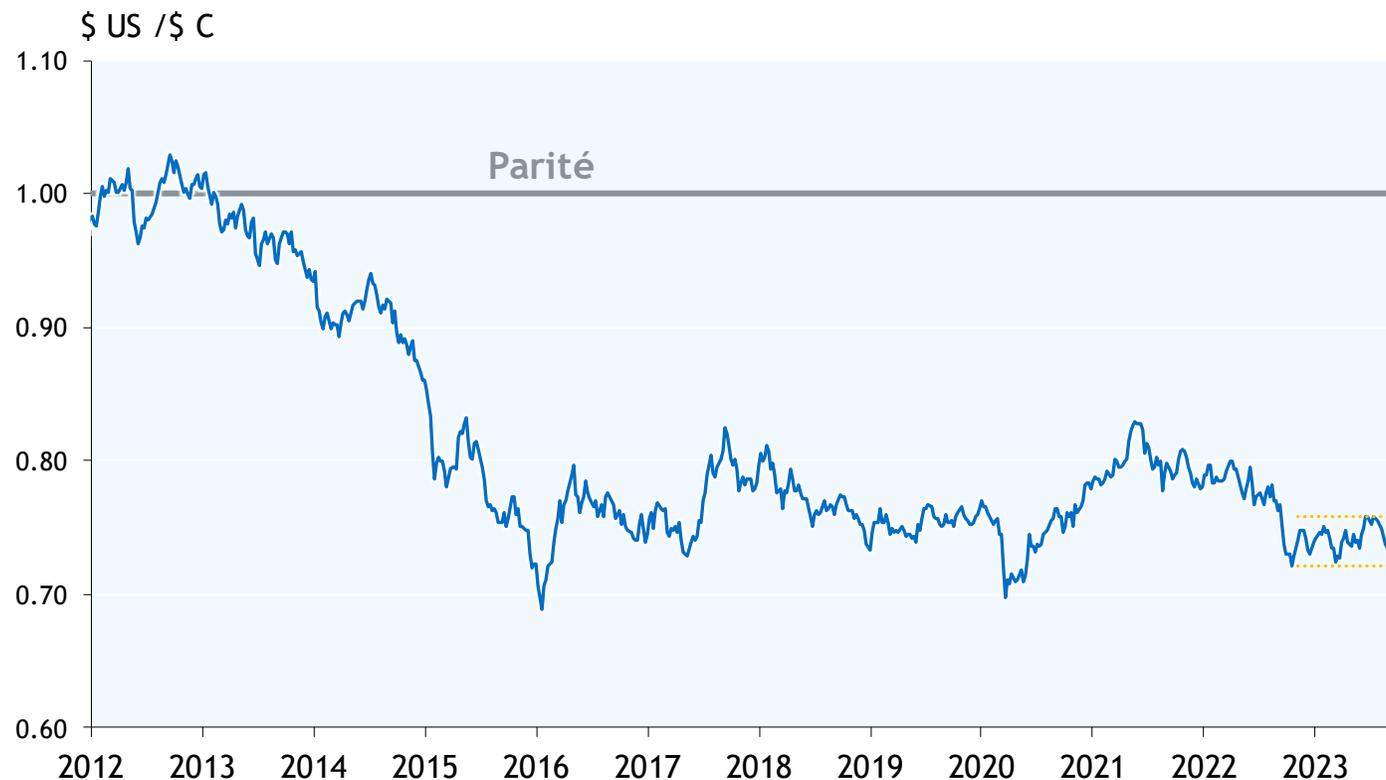
Sources : Statistique Canada, Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, Économique RBC

L'immigration va maintenir une forte demande pour l'habitation



# Le dollar canadien montre peu de vigueur

## Dollar canadien



Sources : Banque du Canada, Économique RBC

Notre huard devrait demeurer dans sa fourchette récente (72-76 cents US)



**Pour plus d'informations :**  
<http://www.rbc.com/economie/index.html>  
<https://leadershipavise.rbc.com/>



Le contenu de ce rapport est la propriété de la Banque Royale du Canada et ne peut être reproduit d'aucune manière, en tout ou en partie, sans l'autorisation expresse écrite du titulaire du droit d'auteur. Les informations et statistiques contenues dans les présentes ont été préparées par la Recherche économique RBC sur la base de renseignements provenant de sources jugées fiables. Nous ne faisons aucune déclaration ni ne donnons aucune garantie, expresse ou implicite, concernant leur précision ou leur exhaustivité. Cette publication est destinée à l'information des investisseurs et du monde des affaires et ne constitue pas une offre de vente ni une sollicitation visant l'achat de valeurs mobilières.

# Du rêve à la réalité – Achat d'une propriété aux États-Unis



Alain Forget  
Chef de l'expansion des affaires  
RBC Bank



# Selon une étude de la **National Association of Realtors** réalisée à l'échelle mondiale en juillet 2023:



- Pré-pandémie: Les Canadiens représentaient le deuxième plus important groupe d'acheteurs étrangers aux États-Unis.
- Les Canadiens ont investi plus de 9,5 milliards de dollars\* dans des propriétés aux États-Unis entre avril 2019 et mars 2020, dont 4,75 milliards de dollars en Floride
- Les Canadiens ont conclu 18 300 achats de résidence à un prix moyen de 517 000 \$

Du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2023, 6,6 milliards de dollars ont été dépensés aux États-Unis dans 8,500 opérations d'achat pour un prix moyen de 779,000.\$.

Principaux États : Floride (55%), Arizona (14%), Californie (4%)

– Étude mondiale de la NAR, juillet 2023

\* Tous les montants indiqués sont en dollars américains.

RAISONS D'ACHETER

**Accessibilité, revenus de location et  
mode de vie**



# Touchez des revenus de location sur une propriété aux États-Unis



- Forte demande de location en FL et AZ. (court et long terme)
- Revenus sont en dollars américains
- Vous n'avez pas besoin de convertir les fonds
- Les revenus peuvent servir à couvrir les versements hypothécaires, les taxes foncières, les assurances et les frais divers
- Style de vie!

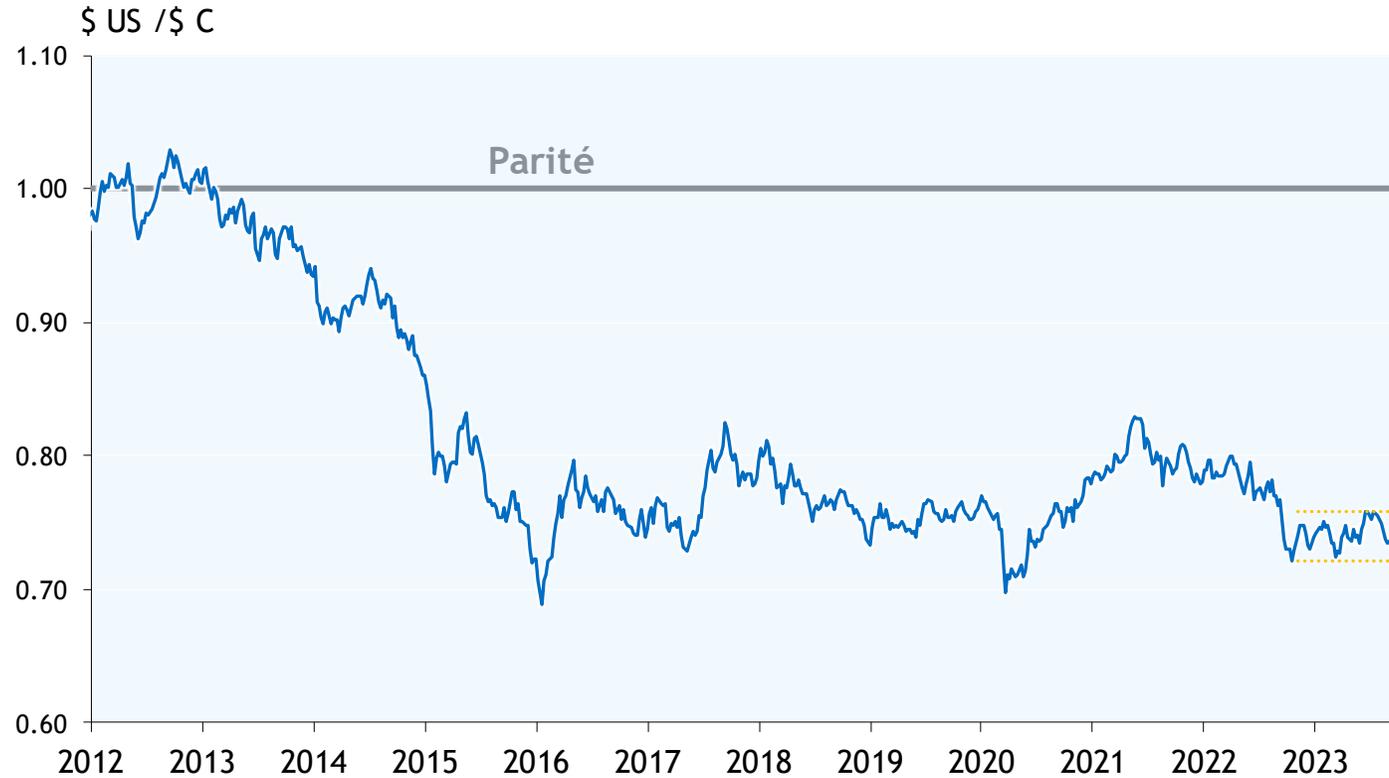
RAISONS D'ACHETER

**Le financement atténue l'effet de change**



# Le dollar canadien montre peu de vigueur

## Dollar canadien



Sources : Banque du Canada, Économique RBC

Notre huard devrait demeurer dans sa fourchette récente (72-76 cents US)



# Pourquoi les Canadiens devraient-ils financer<sup>1</sup> leur maison de rêve aux États-Unis ?

<b>EXEMPLE D'ÉCONOMIES<sup>‡</sup> POUR UNE MAISON DE 500 000 \$* AUX ÉTATS-UNIS</b>	
<b>Espèces</b>	<b>Financement</b>
<b>500 000 \$ USD</b>	<b>112 500 \$ USD</b> (Mise de fonds de 20 % + Frais de clôture <sup>**</sup> )
<b>Comptant requis à la signature</b> <b>x 32% Taux de change CAD/USD</b>	
<b>660 000 \$ CAD</b> (160 000 \$ CAD/USD)	<b>148 500 \$ CAD</b> (36 000 \$ CAD/USD)
<b>124 000 \$ CAD</b> (Différence dans les coûts de change ponctuels initiaux)	

\* Tous les montants indiqués sont en dollars américains.

‡ Exemple à titre informatif seulement, en présumant un dollar canadien à 0,76 USD. Les taux de change peuvent changer à tout moment.

\*\* Mise de fonds de 80 000 \$ (20 %) et environ 10 000 \$ en frais de clôture.

Les hypothèques sont assujetties à une approbation, y compris la vérification d'un revenu acceptable, la solvabilité et les évaluations immobilières. Les valeurs minimale et maximale de la propriété ainsi que les ratios d'emprunt maximums s'appliquent. Une assurance habitation est requise pour tous les prêts et toutes les marges de crédit. Une assurance inondation est requise si la propriété est située dans une région où les risques d'inondation sont particulièrement élevés. Des contrats d'entiercement peuvent être exigés. Il existe des frais de clôture liés à ces produits.

RAISONS D'ACHETER

**Privilège et Bénéfices:**  
**RBC U.S. HomePlusAdvantage<sup>MC</sup>**



# Soutien complet pour l'achat d'une maison offert exclusivement aux Canadiens

- Équipe attirée de conseillers en prêts hypothécaires transfrontières (certains conseillers bilingues)
- Agents immobiliers accrédités à travailler avec des Canadiens aux États-Unis
- Liste des propriétés à vendre en temps réel
- Possibilité de recevoir une remise en argent à l'achat d'une maison aux États-Unis
- Spécialistes en droit et en fiscalité transfrontière de confiance
- Assurance propriétaire occupant et assurance contre les inondations par l'intermédiaire d'une place de marché



# Récompenses RBC U.S. HomePlus†



- Les Canadiens sont mis en contact avec des agents immobiliers américains accrédités à travailler avec des Canadiens.
- Liste des propriétés à vendre en temps réel (inscriptions)
- Possibilité pour les participants au programme de récompenses de recevoir une remise en argent pouvant atteindre 6 500 \$

# Avantages d'un prêt hypothécaire<sup>1</sup> RBC Bank

- Nous tirons parti de vos antécédents de solvabilité canadiens
- Nous offrons du financement dans les 50 États
- Nous n'imposons aucune majoration du taux pour les ressortissants étrangers
- Nous n'imputons jamais de frais sur remboursement anticipé
- Nous vous aidons à finaliser votre opération hypothécaire aux États-Unis ou au Canada



# Prêt hypothécaire de RBC Bank

Caractéristiques principales	Résidence principale et résidence secondaire	Immeuble de rapport
Préadmissibilité	Oui	Oui
Mise de fonds requise	20 %	25 % ou 40 %
Types de propriété	Unifamiliale, copropriété, maison en rangée	Unifamiliale, copropriété, maison en rangée
Terme du prêt	3, 5, 7, 10 ans	3, 5, 7, 10 ans
Renouvellements	Possibilité de fixer le taux d'intérêt pour 3, 5, 7, ou 10 ans – sans frais	Possibilité de fixer le taux d'intérêt pour 3, 5, 7, ou 10 ans – sans frais
Versement mensuel	Selon un amortissement de 30 ans	Selon un amortissement de 30 ans
Refinancement	Oui	Oui
Majoration du taux pour les ressortissants étrangers	Non	Non

RAISONS D'ACHETER

**L'accessibilité – vente de produits  
hypothécaires<sup>4</sup>**



# Vente hypothécaire<sup>1</sup> de RBC Bank



- Offre spéciale; valide jusqu'au 31 octobre 2024.
- Vous pouvez profiter, pour une durée limitée, d'une offre de **droit d'évaluation de dossier 0 \$<sup>4</sup>**
- Une économie de \$825.00 USD

À QUOI FAUT-IL S'ATTENDRE ?

# Processus hypothécaire et délais

# Financez votre propriété aux États-Unis auprès de **RBC Bank en quatre étapes faciles**

Étape 1 : Demande d'hypothèque	Étape 2 : Approbation conditionnelle	Étape 3 : Clôture
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Amorcez votre demande hypothécaire en ligne</li><li>▪ Votre conseiller en prêts hypothécaires transfrontières vous aidera à bloquer votre taux hypothécaire pendant 60 jours</li><li>▪ Vous commencerez à réunir et à fournir des documents</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Votre demande est soumise aux fins d'évaluation</li><li>▪ Vous recevrez une lettre d'approbation conditionnelle valide pendant 60 jours</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Finalisation de la documentation</li><li>▪ La clôture pourrait avoir lieu aux États-Unis ou au Canada, selon l'emplacement de votre maison aux États-Unis</li><li>▪ Possibilité d'envoyer une procuration</li></ul>

**Aux États-Unis, le traitement d'un prêt hypothécaire, de la demande à la clôture, prend habituellement de **40 à 45 jours****

COMMENÇONS !

**Investissez dans l'immobilier aux États-  
Unis**



## Ressources additionnelles et obtention d'une pré-admissibilité!

- Il suffit de quelques minutes pour remplir la demande en ligne à [rbcbank.com/preapproval](https://www.rbcbank.com/preapproval) *(en anglais)*
- Nous vous informerons du montant que vous pouvez emprunter, habituellement dans un jour ouvrable
- Composez le **1 866 283-5928** si vous désirez parler à un conseiller en prêts hypothécaires transfrontière
- Allez à [rbcbank.com/avantage](https://www.rbcbank.com/avantage) *(en anglais)*



# À PROPOS DU CONFÉRENCIER

## SHLOMI STEVE LEVY

B.A., LL.B., J.D., TEP

Associé, Membre du Barreau du Québec, Membre de la Barreau de l'Ontario & Membre STEP

Shlomi Steve Levy est associé chez Levy Salis SENCRL et membre du Barreau du Québec, du Barreau de l'Ontario et de la « Society of Trust and Estate Practitioners (STEP) ». Avant de fonder Levy Salis SENCRL, il a été l'un des cofondateurs de l'un des principaux cabinets d'avocats en planification fiscale et successorale transfrontalière au Canada. Sa pratique est dédiée à la planification fiscale et successorale transfrontalière pour les individus et les corporations, aux Canadiens qui investissent aux États-Unis, aux transactions immobilières américaines, aux Américains résidants au Canada, à la mise en place de fiducies domestiques et internationales, à la fiscalité internationale, au droit des affaires et aux transactions de cryptomonnaie.



 @shlomistevelevy

 @shlomilevy13

 @shlomilevy13

Les commentaires offerts dans cette présentation sont de nature générale et ne visent pas à fournir des conseils juridiques concernant une situation individuelle. Avant de prendre toute mesure concernant votre situation personnelle, vous devriez obtenir un avis juridique pour vous assurer qu'elle est appropriée à votre situation.



AVOCATS & NOTAIRES  
CANADIENS ET AMÉRICAINS



# LES CONSIDÉRATIONS FISCALES ET SUCCESSORALES TRANSFRONTALIÈRES DE LA DÉTENTION DE BIENS IMMOBILIERS AUX ÉTATS-UNIS

Le 07 Novembre 2023

CONFÉRENCIER :  
Me SHLOMI STEVE LEVY, B.A., LL.B., J.D., TEP

Avocat/Associé  
Membre du Barreau du Québec,  
Membre du Barreau de l'Ontario (L3) et  
Conseiller juridique canadien

1 866 840 2527 | [levysalis.com/fr](https://levysalis.com/fr)



LEVY SALIS LLP

*Les commentaires offerts dans cette présentation sont de nature générale et ne visent pas à fournir des conseils juridiques concernant une situation individuelle. Avant de prendre toute mesure concernant votre situation personnelle, vous devriez obtenir un avis juridique pour vous assurer qu'elle est appropriée à votre situation.*

# 4 BUREAUX

Téléphone: 1 866 840 2527

Site Web: [levysalis.com](http://levysalis.com)

Veillez envoyer vos questions ou vos demandes de consultation à [INFO@levysalis.COM](mailto:INFO@levysalis.COM)

## MONTRÉAL

630 SHERBROOKE  
ST. O, SUITE 910,  
MONTREAL, QC,  
H3A 1E4

## TORONTO

150 YORK ST.  
SUITE 800,  
TORONTO, ON  
M5H 3S5

## FT. LAUDERDALE FLORIDA

4651 SHERIDAN ST.  
SUITE 200  
HOLLYWOOD,  
FL, 33021

## Tel Aviv, Israel

22 ROTHSCHILD ST.  
15TH FLOOR  
TEL AVIV, ISRAEL

# ACHAT DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS AUX ÉTATS-UNIS PAR DES CANADIENS

## TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES AMÉRICAINES – TERMINOLOGIE

Examen du titre foncier (« Title Search »)	Avis de commencement de travaux (« Notice of Commencement »)
Recherche de privilèges, d'hypothèques et d'autres charges sur la propriété (« Lien Search »)	Cotisations spéciales (« Special Assessments »)
Permis ouverts et permis expirés (« Open Permits and Expired Permits »)	Droits de mutation immobilière (« Stamp Tax »)
Lettre d'attestation relatives aux cotisations (« Estoppel Letter »)	Affidavit de clôture (« Closing Affidavit »)



**Coûts de cloture : Qui paie pour quels coûts ?**

# ACHAT DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS AUX ÉTATS-UNIS PAR DES CANADIENS

## CONSIDÉRATIONS IMMOBILIÈRES AUX ÉTATS-UNIS

### OFFRE / CONTRAT

- « Tel quel » (« As Is ») ou avec la garantie légale
- Identifier les parties
- Inclusions/Exclusions
- Date de clôture & Clause d'inspection
- Coûts de clôture
- Clauses de retrait & Obligations additionnelles

### AJUSTEMENTS ET L'IMPÔT FONCIER

- Fondamental : comment on détient le titre à la propriété



# HOMOLOGATION DU TESTAMENT (« PROBATE

## Scénario:

Nous avons acheté une maison à Ft. Lauderdale pour entre 200 000\$ et 300 000\$ au nom de mon mari seulement. Tout allait bien jusqu'à son décès. Après son décès, je ne pouvais pas vendre la propriété, car celle-ci a été gelée, et l'homologation du testament a pris plus d'un an. Le tout a coûté entre 10 000\$ et 15 000\$ en frais!





## PLANIFICATION SUCCESSORALE CANADIENNE

FAITES ATTENTION! NE  
RÉVOQUEZ PAS VOS  
DOCUMENTS DE  
PLANIFICATION  
SUCCESSORALE CANADIENNE  
LORSQUE QUE VOUS SIGNIEZ  
DES DOCUMENTS DE  
PLANIFICATION  
SUCCESSORALE AMÉRICAINE!

COMMENT PLANIFIER  
L'HÉRITAGE DE NOS ENFANTS  
ET DE NOS PETITS-ENVANTS  
BÉNÉFICIAIRES ?

# INAPTITUDE

A man in a dark suit and white shirt is seen from the back, looking out a large window. The background is a bright, out-of-focus cityscape with a body of water in the foreground. The overall tone is professional and contemplative.

## Scénario:

Mes parents possèdent conjointement un condominium en Floride, mais ils ne peuvent plus en profiter puisque ma mère a développé de la démence. Mon père ne peut pas vendre la propriété en raison de l'état de ma mère.

Par conséquent, une procédure coûteuse et fastidieuse est nécessaire.



# PROTÉGER L'HÉRITAGE DES BÉNÉFICIAIRES

## Scénario:

Nous sommes inquiets en ce qui concerne nos enfants lorsque nos décès surviendront. Si mon fils/fille hérite de ma maison en Floride d'une valeur de 300 000\$ et que son entreprise fait faillite, les créanciers peuvent-ils saisir la maison?

Aussi, si lui et sa femme se divorcent, cette dernière aura-t-elle droit à 50% de la propriété?

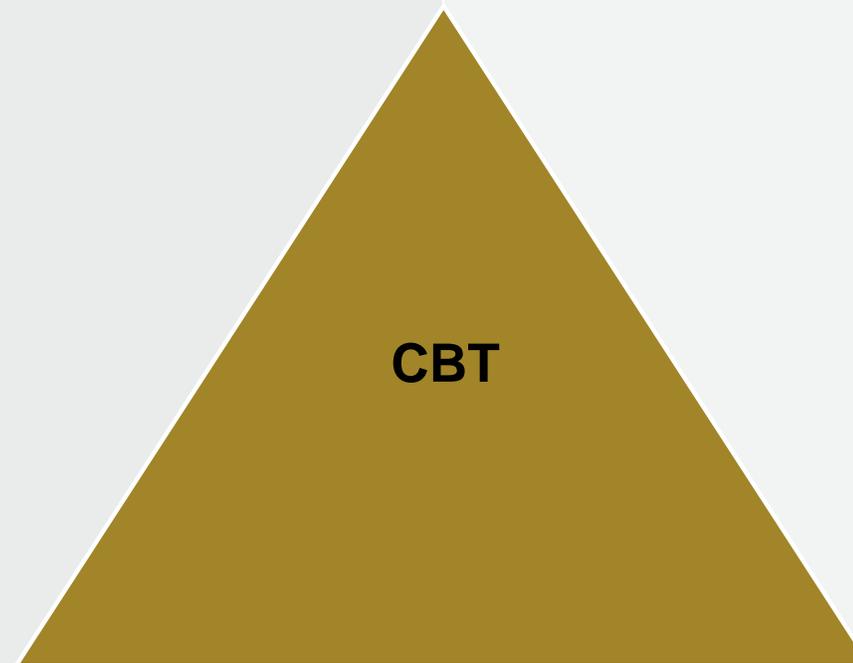
Qu'est-ce qui arrive si j'ajoute mes enfants sur le titre de la propriété?

# FIDUCIE TRANSFRONTALIÈRE RÉVOCABLE (« CBT »)

- Évite la procédure d'homologation du testament (« Probate ») et la nomination d'un curateur privé en cas d'inaptitude
- Protège l'héritage des bénéficiaires en cas de divorce / créanciers
- Préserve les crédits d'impôt étrangers (vente / décès)
- Diffère les droits successoraux américains (« US Estate Tax ») par l'emploi d'une QDOT

FIDUCIAIRE: VOUS

BÉNÉFICIAIRES: VOUS



# CORPORATION / SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

- Évite l'homologation de testament (« Probate ») et la nomination d'un curateur privé en cas d'incapacité
- Évite les droits successoraux américains (« US Estate Tax »)
- Protège l'héritage des héritiers en cas de divorce / créanciers
- Bénéfice imposable à l'actionnaire
- LLC – **PROBLÈME DE DOUBLE TAXATION**



U.S.  
CORP.  
100%

CND  
CORP.  
100%



# SURVOL DES GAINS EN CAPITAL PAR STRUCTURE DE DÉTENTION

FIDUCIES	SOCIÉTÉS DE PERSONNES	PARTICULIERS	CORPORATIONS *(É-U ou CDN)	LLC – DOUBLE IMPOSITION
			IRS – 21%	IRS – 15 à 20%
IRS – 15 à 20%*	IRS – 15 à 20%*	IRS – 15 à 20%*	FL – 5,5%	ARC – 26%
			Fardeau fiscal total : 26,5%	Fardeau fiscal total : 41% à 46%*
*Taux d'imposition federal aux États-Unis			*+ Impôt canadien sur les dividendes et retenues sur les dividendes aux États-Unis	

# VENTE DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS AUX ÉTATS-UNIS PAR DES CANADIENS

COMFORMITÉ  
FISCALE AMÉRICAINE  
ET CANADIENNE

## Un non-résident qui vend une propriété immobilière américaine

- Doit soumettre une déclaration de revenus aux États-Unis pour l'année dans laquelle la propriété a été vendue
- Il faut obtenir un numéro d'identification fiscal aux États-Unis, Individual Tax Identification Number (ITIN)

## Impôt sur les gains en capital aux États-Unis

- Ce taux dépend de si le vendeur est un particulier, une corporation ou une entité ignorée aux fins fiscales

## Canadiens

- Doivent déclarer la vente de propriétés immobilières américaines dans leurs déclarations de revenus canadiennes et de payer l'impôt sur les gains en capital
- Réclamation possible d'un crédit d'impôt étranger pour l'impôt payé aux États-Unis, à moins de **non-correspondance**
- Impôt sur les gains sur la fluctuation de la devise monétaire

# VENTE DE BIENS IMMOBILIERS SITUÉS AUX ÉTATS-UNIS PAR DES CANADIENS

## LOI SUR L'IMPOSITION DES INVESTISSEMENTS ÉTRANGERS EN BIENS IMMOBILIERS (FIRPTA)

### Si l'exception ne s'applique pas:

- Application pour un certificat de retenue aux fins de la loi FIRPTA
- Possibilité de réduire la retenue à 10%

### Exception à la retenue

- Propriété vendue pour 300 000\$ USD ou moins; **et**
- L'acheteur signe un affidavit que la propriété sera pour usage personnel 50% du temps des 2 prochaines années

### Non-résident qui vend propriété américaine: retenue obligatoire de 15% sur le montant brut de la vente & remise à l'IRS dans les 20 jours de la clôture

- **L'acheteur est** responsable pour la retenue

## VENDRE?



Frais de clôture  
\$\$



Impôt sur les gains en capital:  
**US - CDN\***

# F.W.

Retenue FIRPTA

## LOUER?



Impôt sur les revenus :  
**US - CDN**



**Amortissement**



**Resp.Civile**

## REFINANCIER?



Gains en capital

# F.W.

Retenue FIRPTA **0\$**



Style de vie

\* Taxe sur le taux de change



# **LES DROITS SUCCESSORAU AMÉRICAINS POUR LES CANADIENS**

---

# DROITS SUCCESSORAUX POUR LES CANADIENS



Comment s'appliquent-ils  
aux Canadiens détenant  
des biens situés aux  
États-Unis?

La valeur de vos actifs américains  
> 60 000\$ USD?

La valeur de votre patrimoine  
mondial >  
12,920,000\$ USD



Biens situés aux États-Unis

Inclusions?

Exclusions?



Patrimoine mondial

Il faut tout compter!

Règles spécifiques (copropriété  
divise, politiques  
d'assurance, etc.)

# DROITS SUCCESSORAUx AMÉRICAINS

Si vous avez des biens situés aux États-Unis, nous vous recommandons de consulter un de nos experts transfrontaliers afin de discuter de solutions et de stratégies pour les questions de droits successoraux américains, l'homologation de testaments, et d'autres enjeux de planification fiscale et successorale transfrontalière.

\*Afin de calculer votre exposition, veuillez utiliser la calculatrice ci-dessous. Veuillez noter que la calculatrice reflète les changements aux droits successoraux américains en date du 1 janvier 2023. La calculatrice est mise à jour annuellement pour refléter des ajustements annuels au montant d'exemption.

[levysalis.com/fr/calculators/](https://levysalis.com/fr/calculators/)

	\$100,000	\$1,000,000
	La valeur des biens imposables aux É-U	Valeur de la succession mondiale
ANNÉE		2023
MONTANT IMPOSABLE APPROXIMATIF		\$100,000
TAUX MARGINAL D'IMPOSITION		30 %
APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAUx		\$23,800
MONTANT DU CRÉDIT UNIFIÉ		\$511,380
<b>APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAUx DUS</b>		<b>\$0</b>

# DROITS SUCCESSORAUx AMÉRICAINS

Si vous avez des biens situés aux États-Unis, nous vous recommandons de consulter un de nos experts transfrontaliers afin de discuter de solutions et de stratégies pour les questions de droits successoraux américains, l'homologation de testaments, et d'autres enjeux de planification fiscale et successorale transfrontalière.

\*Afin de calculer votre exposition, veuillez utiliser la calculatrice ci-dessous. Veuillez noter que la calculatrice reflète les changements aux droits successoraux américains en date du 1 janvier 2023. La calculatrice est mise à jour annuellement pour refléter des ajustements annuels au montant d'exemption.

[levysalis.com/fr/calculators/](https://levysalis.com/fr/calculators/)

	\$950,000	\$20,000,000
	La valeur des biens imposables aux É-U	Valeur de la succession mondiale
ANNÉE		2023
MONTANT IMPOSABLE APPROXIMATIF		\$950,000
TAUX MARGINAL D'IMPOSITION		39 %
APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAUx		\$326,300
MONTANT DU CRÉDIT UNIFIÉ		\$242,906
<b>APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAUx DUS</b>		<b>\$83,395</b>

# PROPRIÉTÉ DE LOCATION

## Scénario:

Je suis le marché immobilier américain depuis quelque temps. Je crois pouvoir réaliser un gain substantiel si j'acquiers quelques propriétés aux États-Unis afin de les louer pour plusieurs années.

Aussi, les revenus de location me procureront une rentrée d'argent supplémentaire. Comment dois-je structurer mon projet d'investissement?

# QUESTION D'IMMIGRATION



**180**

***JOURS PAR CYCLE  
DE 365 JOURS***

# QUESTION D'IMMIGRATION



# 180

*JOURS PAR CYCLE  
DE 365 JOURS*

QUE FAIRE SI JE  
VEUX RESTER  
AU-DELÀ DE  
**180 JOURS ?**

# QUESTION D'IMMIGRATION



# 180

*JOURS PAR CYCLE  
DE 365 JOURS*

QUE FAIRE SI JE  
VEUX RESTER  
AU-DELÀ DE  
180 JOURS ?

**POSSIBLE D'EN  
FAIRE LA DEMANDE  
EN DÉPOSANT**

# QUESTION D'IMMIGRATION



# 180

*JOURS PAR CYCLE  
DE 365 JOURS*

POSSIBLE D'EN  
FAIRE LA DEMANDE  
EN DÉPOSANT

## Formulaire I-539

# QUESTION D'IMMIGRATION

Formulaire I-539



# 180

*JOURS PAR CYCLE  
DE 365 JOURS*

**DOIT COMPLETER  
AVANT LA FIN DES  
180 JOURS**

# QUESTION D'IMMIGRATION



# 180

*JOURS PAR CYCLE  
DE 365 JOURS*

DOIT COMPLETER  
AVANT LA FIN DES  
180 JOURS

PAS  
D'APPROBATION  
AUTOMATIQUE

65

182 jours  
dans  
l'année  
civile



00

*Jour*

Aucune  
action requise

\*Un snowbird canadien qui passe plus de 122 jours aux États-Unis pendant trois années consécutives passera la limite du test de présence substantielle. En conséquence, un seuil de 120 jours est employé comme point de référence pour le formulaire 8840.

182 jours  
dans  
l'année  
civile



**120**

*Jours*

**Formulaire 8840**

182 jours  
dans  
l'année  
civile



182

*Jours*

Formulaire 1040NR | Bris d'égalité  
en vertu du traité fiscale |  
Assurance maladie du Canada!

# CALCULATRICE DU TEST DE PRÉSENCE SUBSTANTIELLE

Les snowbirds canadiens doivent naviguer des règles complexes entourant le nombre de jours qu'ils sont autorisés à passer aux États-Unis. L'équipe de Levy Salis SENCRL guide fréquemment les clients à travers les divers enjeux liées à cette question afin qu'ils puissent prendre des décisions éclairées sur la période de temps qu'ils passent aux États-Unis. Jours passés aux États-Unis\*:

**\*Le nombre de jours devrait inclure tous les jours passés aux États-Unis entre le 1 janvier et le 31 décembre de chaque année.**

**Année 2022**

**Année 2021**

**Année 2020**

**CLIQUEZ ICI POUR SAVOIR SI VOUS AVEZ DÉPASSÉ LA LIMITE DU TEST DE PRÉSENCE SUBSTANTIELLE**

# NOTRE PROCESSUS

Analyser

Recommander

Mise en Oeuvre

# Déclarations et déni de responsabilité



Les prêts et les marges de crédit sont accordés sous réserve de l'approbation du crédit.

Membre de la FDIC

1. Les hypothèques sont assujetties à une approbation, y compris la vérification d'un revenu acceptable, la solvabilité et les évaluations immobilières. Les valeurs minimale et maximale de la propriété ainsi que les ratios d'emprunt maximums s'appliquent. Une assurance habitation est requise pour tous les prêts et toutes les marges de crédit. Une assurance inondation est requise si la propriété est située dans une région où les risques d'inondation sont particulièrement élevés. Des contrats d'entiercement peuvent être exigés. Il existe des frais de clôture liés à ces produits.
2. Un terme de 3, 5, 7 ou 10 ans représente la période de temps durant laquelle le taux d'intérêt est établi au début de la période de prêt de 30 ans (360 mois); une fois échu le terme à taux fixe initial, le taux d'intérêt s'ajuste tout les six (6) mois. Exemple : Prêt à taux révisable de 3 ans de 250 000 \$, à un taux de 4 % et à un TAC de 4,764 %, avec mise de fonds de 20 % et période d'amortissement de 360 mois = versement mensuel de 1 193,54 \$. Exemple : Prêt à taux révisable de 5 ans de 250 000 \$, à un taux de 4,125 % et à un TAC de 4,679 %, avec mise de fonds de 20 % et période d'amortissement de 360 mois = versement mensuel de 1 211,62 \$. Exemple : Prêt à taux révisable de 7 ans de 250 000 \$, à un taux de 4,375 % et à un TAC de 4,699 %, avec mise de fonds de 20 % et période d'amortissement de 360 mois = versement mensuel de 1 248,21 \$. Exemple : Prêt à taux révisable de 10 ans de 250 000 \$, à un taux de 4,5 % et à un TAC de 4,455 %, avec mise de fonds de 20 % et période d'amortissement de 360 mois = versement mensuel de 1 266,71 \$. Les taux et paiements sont assujettis à une majoration après la période initiale fixe du prêt. Si la mise de fonds est inférieure à 20 %, une assurance hypothécaire pourrait être requise. Le montant du versement mensuel et le taux d'intérêt pourraient alors être augmentés. Le taux d'intérêt pourrait augmenter après la conclusion de la transaction.
3. Cette société n'est pas affiliée à RBC Bank, et RBC Bank n'est pas responsable du programme fourni par cette société.
4. Pour être admissible à l'annulation des commissions d'évaluation du crédit, vous devez soumettre une demande d'hypothèque complète dûment remplie au plus tard le 1er janvier 2023. L'hypothèque doit être décaissée dans les 120 jours suivant la date de la demande. Cette offre peut être annulée ou modifiée en tout temps sans préavis. L'offre ne vise que les clients suivants : nouveaux titulaires d'une hypothèque RBC Bank, acquéreurs d'immeubles de placement et clients qui ont obtenu un refinancement sur une propriété libre de toute charge. Des frais bancaires supplémentaires et des frais de tiers s'appliquent, et ceux-ci doivent être payés séparément. Les offres d'hypothèque et de marge de crédit sur valeur nette peuvent être jumelées : si un client obtient une hypothèque admissible et ouvre également une marge de crédit sur valeur nette de deuxième rang à RBC Bank, les deux produits sont admissibles à l'annulation des commissions d'évaluation du crédit. Cela représente une économie de 924 USD (plus de 1 200 CAD). L'offre ne peut être combinée à aucune autre.

Cette présentation porte sur des renseignements généraux seulement et n'a pas pour objet de fournir des conseils juridiques ou financiers, ni d'autres conseils professionnels. Veuillez consulter un conseiller professionnel en ce qui concerne votre situation particulière. Les renseignements présentés sont réputés être factuels et à jour, mais nous ne garantissons pas leur exactitude et ils ne doivent pas être considérés comme une analyse exhaustive des sujets abordés. Les opinions exprimées reflètent le jugement des animateurs à la date de publication et peuvent changer. La Banque Royale du Canada et ses entités ne font pas la promotion, explicitement ou implicitement, des conseils, des avis, des renseignements, des produits ou des services de tiers.

