

Perspectives économiques en 2025 et conséquences fiscales et juridiques, pour les résidents du Québec, de l'achat et de la vente de propriétés aux États-Unis

Robert Hogue

Économiste en chef adjoint
Économique RBC

Alain Forget

Chef de l'expansion des affaires
RBC Bank

Shlomi (Steve) Levy

Partenaire
Levy, Salis



Présentateur



HATIM TICHOUT

Conseiller Régional, RBC Bank US- Services bancaires transfrontières et Financement sur valeur nette Immobilière

Avec plus de 21 ans d'expérience variée dans le secteur bancaire au Canada et aux États-Unis, il a développé une solide expertise dans les domaines bancaire au sein des réseaux de succursales, commercial et immobilier. Il a également occupé divers postes de leadership et ventes au Canada. Passionné par l'accompagnement des acheteurs canadiens souhaitant investir aux États-Unis, il est actuellement Conseiller Régional pour RBC Bank US -Est du Canada. Il détient un baccalauréat en Économie.

Une période de questions aura lieu après la présentation d'aujourd'hui

Pour inscrire vos questions au cours de la période de questions :

- Cliquez sur l'icône de clavardage de WebEx et entrez votre question pour tous les participants.



Lutte contre l'inflation : la victoire est en vue

Série d'événements conseils virtuels RBC Bank

Robert Hogue

Économiste en chef adjoint | Économique RBC
(416) 974-5192 | robert.hogue@rbc.com

Présentateur



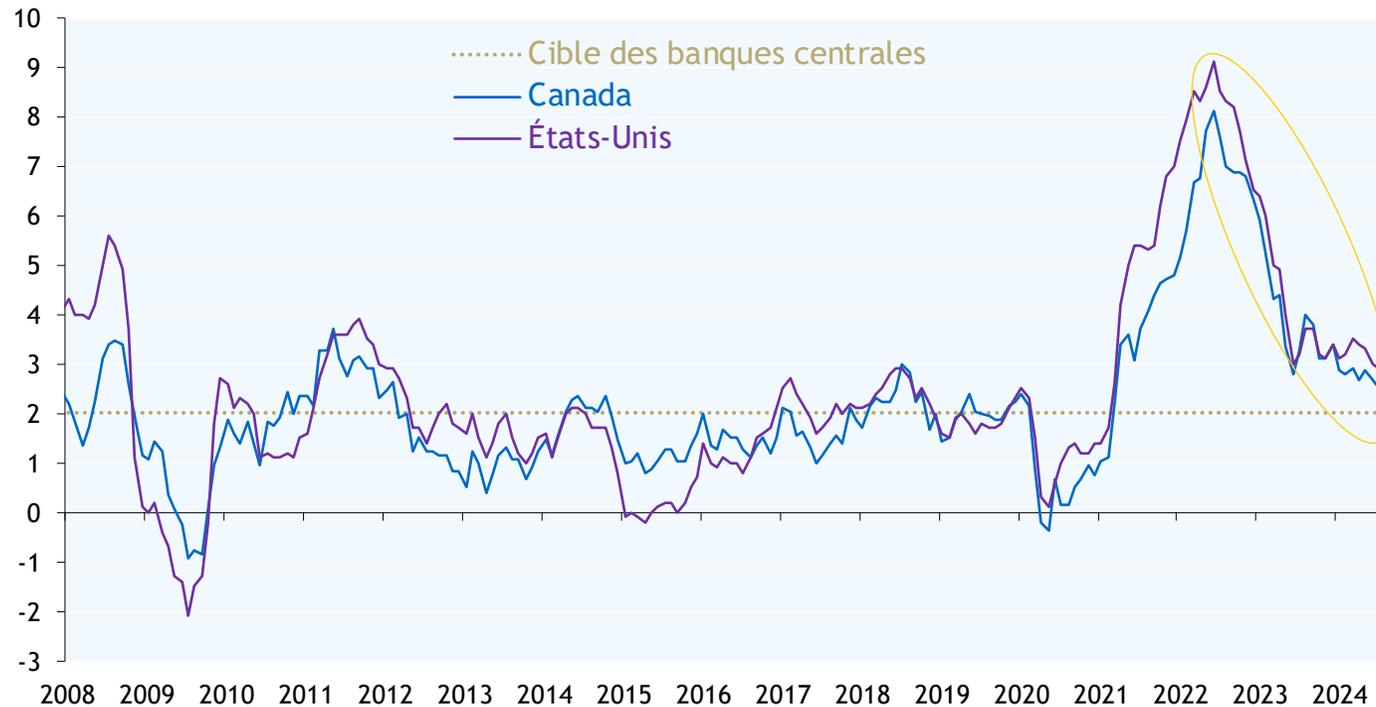
ROBERT HOGUE *Économiste en chef adjoint*

Robert Hogue fait partie du groupe d'Analyse macroéconomique et régionale au sein de 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.

Mission accomplie ? L'inflation est à 2 %

Inflation

Indice des prix à la consommation, variation annuelle en %

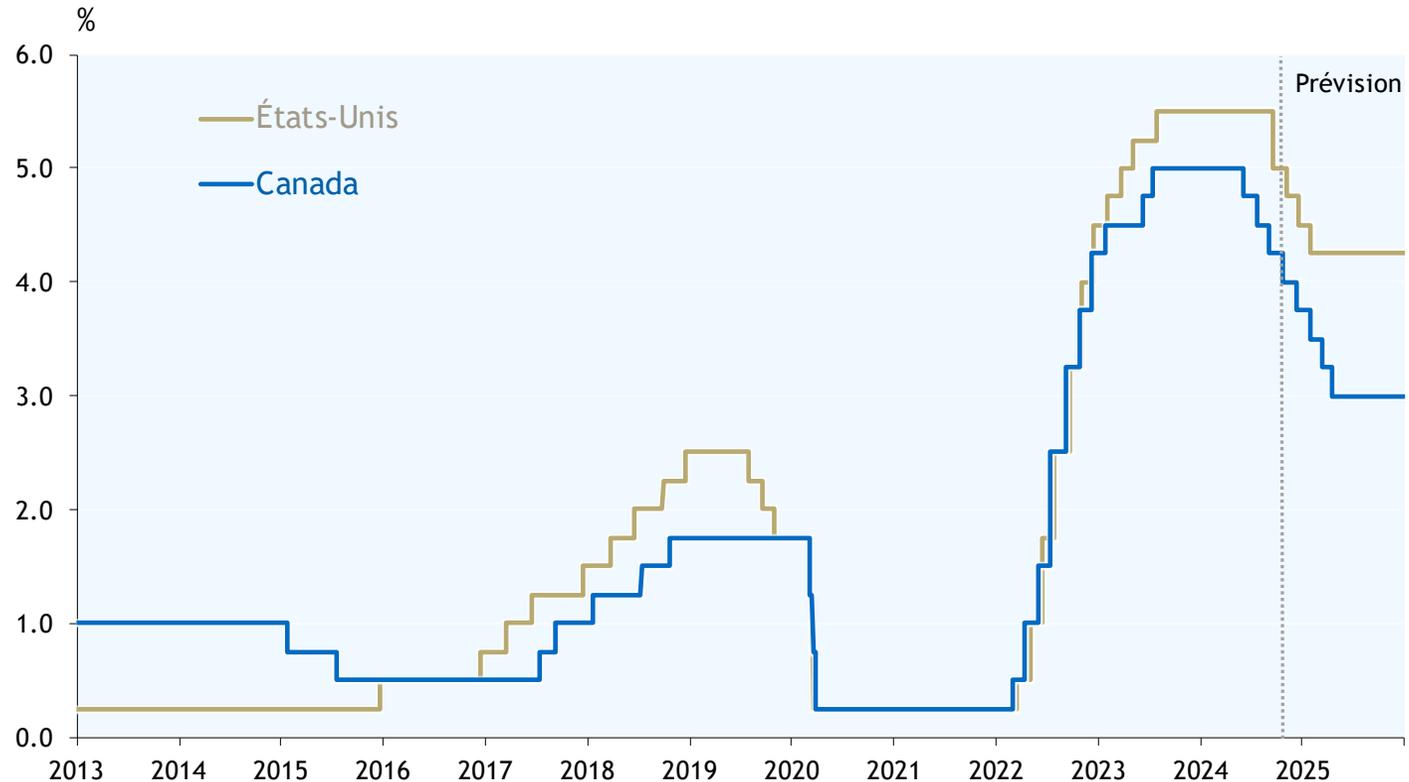


Sources: Statistique Canada, Bureau of Labor Statistics, Économique RBC

Le logement est la source d'inflation restante

Les banques centrales ont pivoté

Taux directeurs: Canada et États-Unis



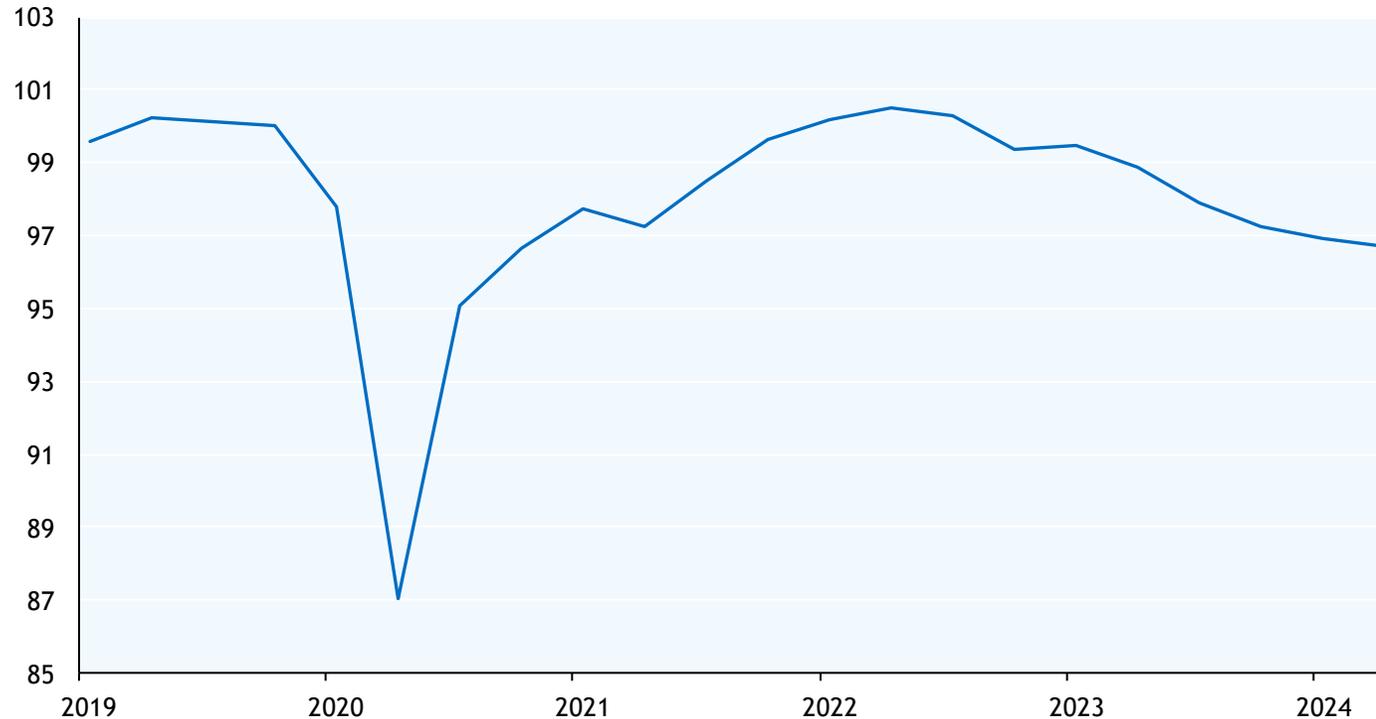
Sources : Banque du Canada, Réserve fédérale américaine, Économique RBC

La Banque du Canada devrait réduire son taux directeur à 3,0 % d'ici la mi-2025

Le resserrement monétaire a joué son jeu

PIB réel par habitant : Canada

Indice = 100 en 2019

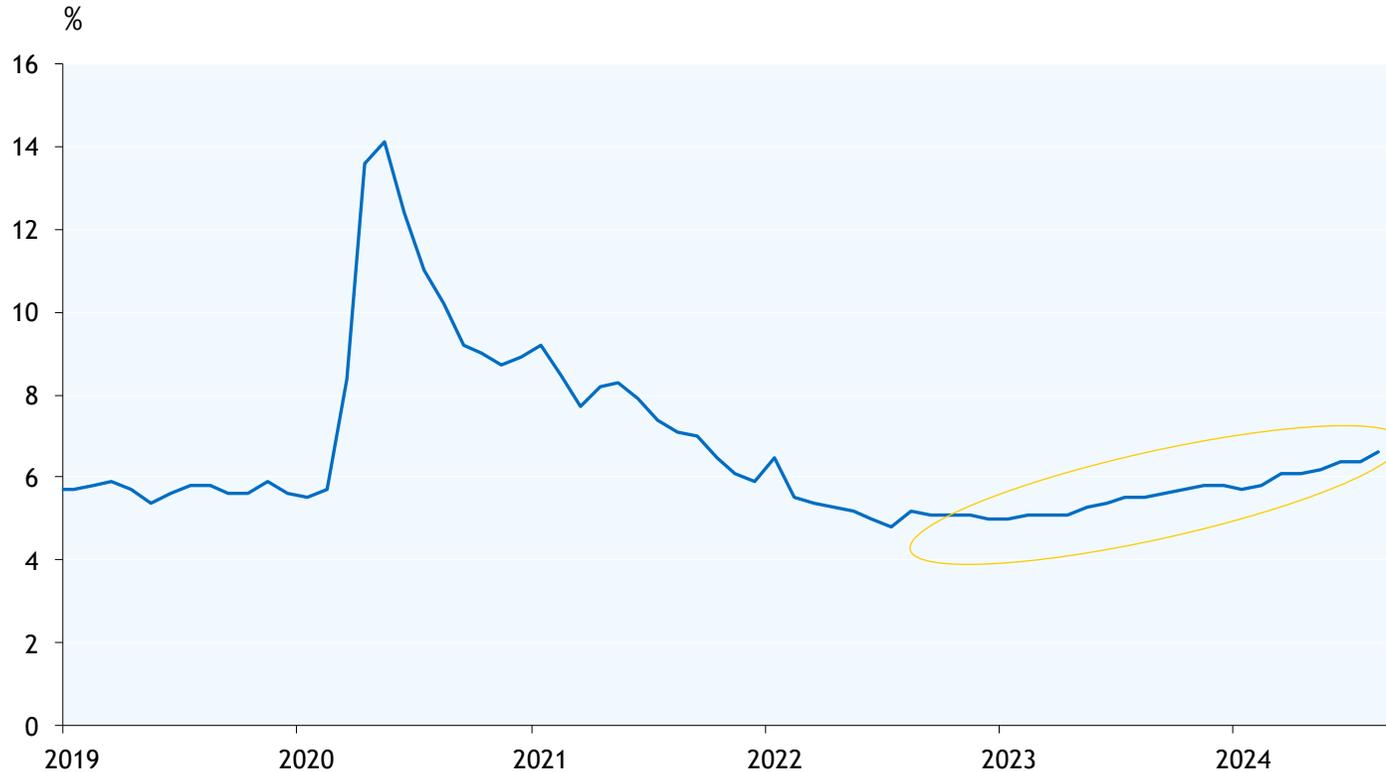


Sources : Statistique Canada, Économique RBC

L'économie s'est contractée dans 7 des 8 derniers trimestres par habitant

Le chômage augmente

Taux de chômage : Canada



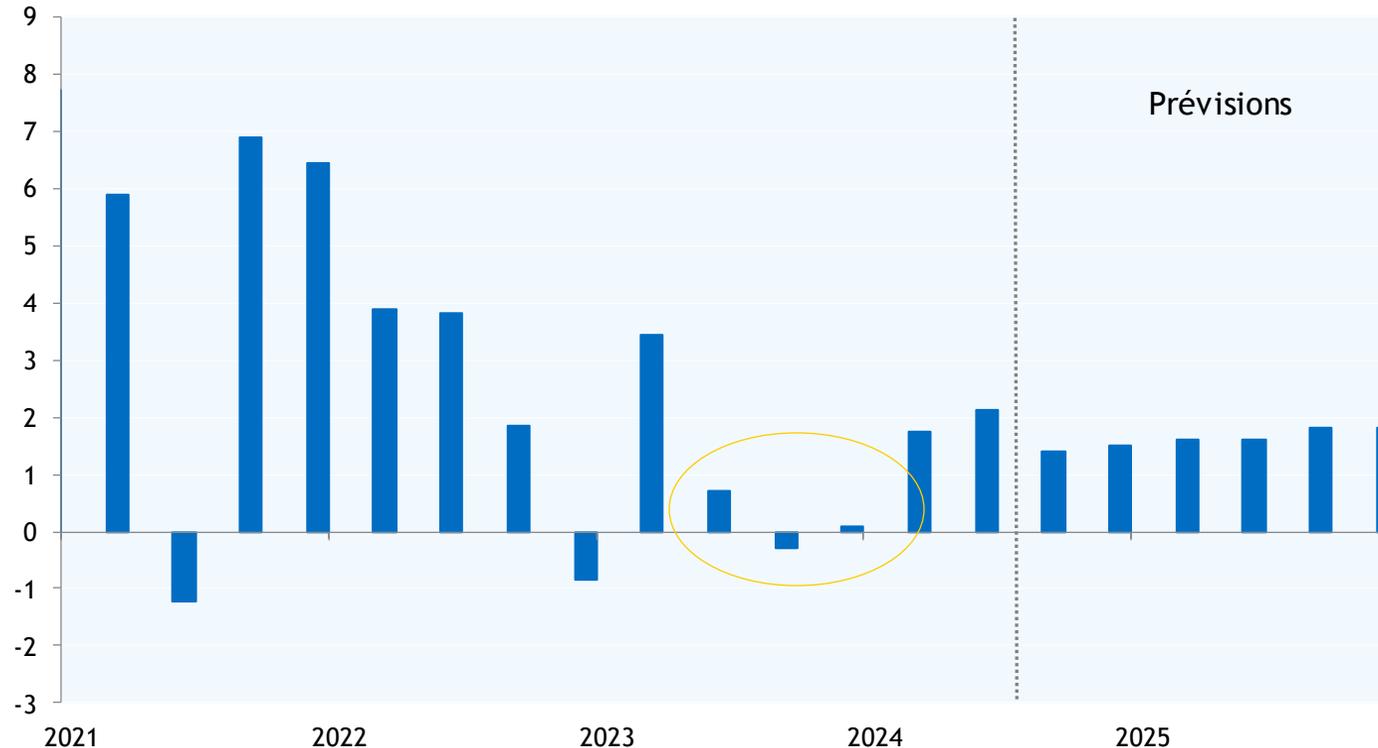
Sources : Statistique Canada, Économique RBC

En hausse de 1,8 points de pourcentage depuis son creux cyclique

Mais l'économie n'est pas en récession...

PIB réel : Canada

% de variation trimestrielle, en chiffres annualisés



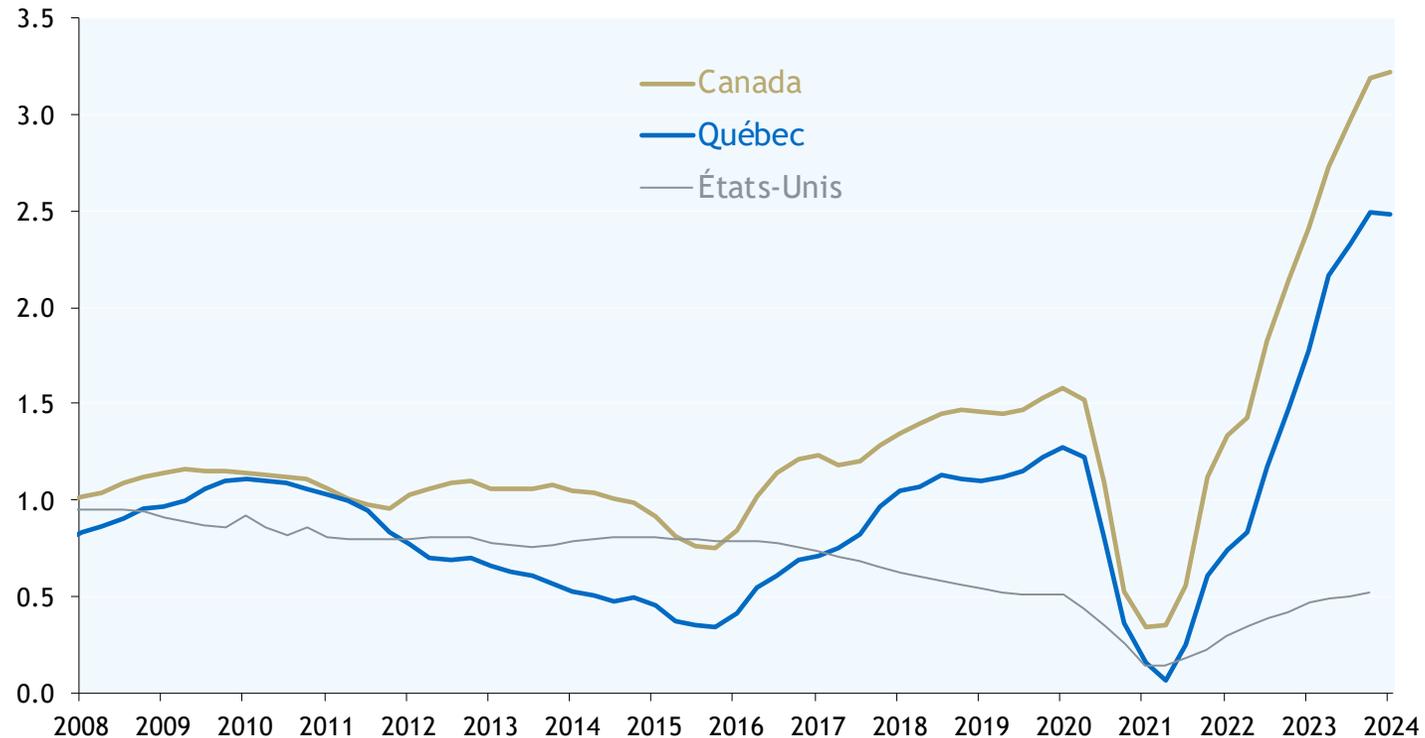
Sources : Statistique Canada, Économique RBC

L'économie canadienne a stagné l'an passé ; amorce une lente reprise cette année

...dû à la forte croissance de la population

Croissance de la population

Variation annuelle en %



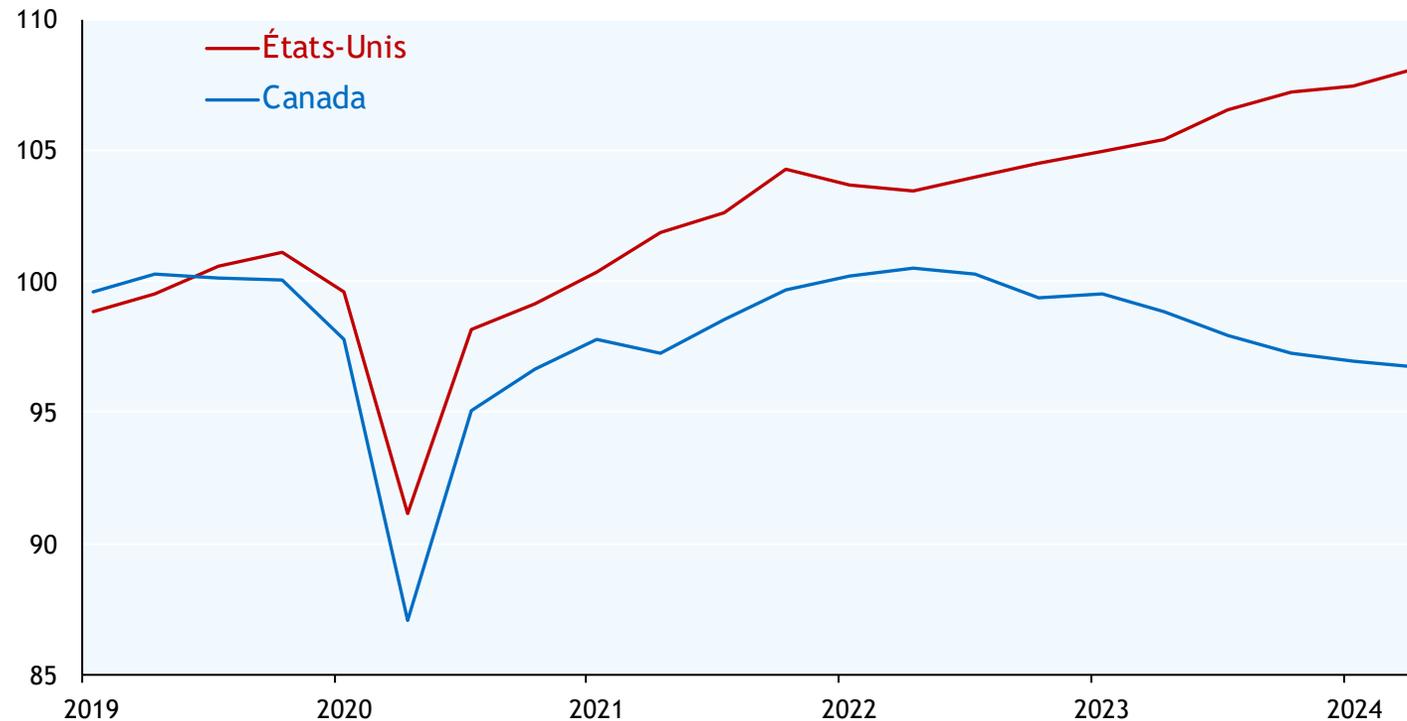
Sources : Statistique Canada, US Bureau of Economic Analysis, Économique RBC

La vague d'immigration a ajouté 2 millions de nouveaux consommateurs au pays

Surprenante vigueur américaine

PIB réel par habitant : Canada et États-Unis

Indice = 100 en 2019



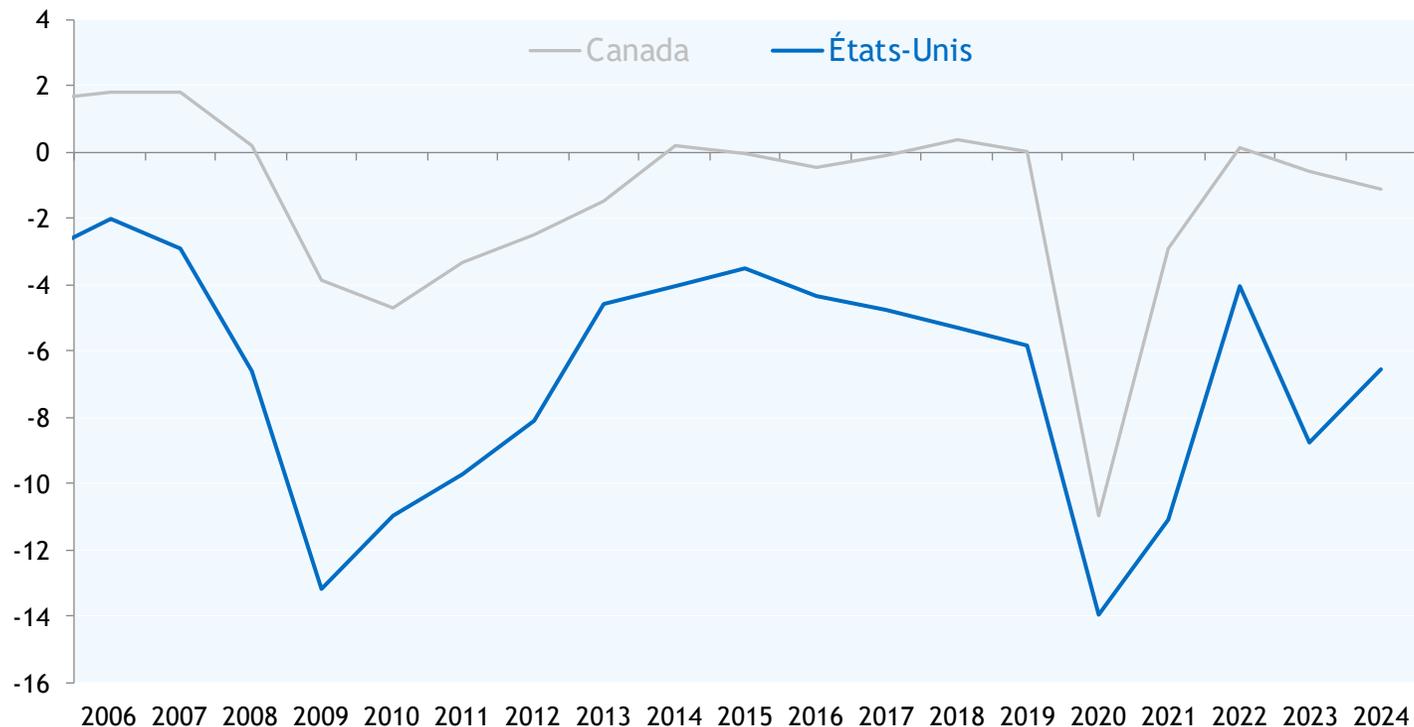
Sources : Haver, Économique RBC

Les États-Unis se démarquent des pays avancés... mais pour combien de temps ?

Politique budgétaire très expansionniste

Solde budgétaire des administrations publiques

En % du produit intérieur brut



Sources : Fonds monétaire international, Économique RBC

Déficit de 1,9 mille milliards \$ US stimule énormément l'économie américaine

Des fissures apparaissent

Indice composite ISM des directeurs d'achats : États-Unis

>= 50 signifie une expansion, en chiffres désaisonnalisés, moyenne mobile sur 3 mois



Sources : Institute for Supply Management, Haver, Économique RBC

Tendance à la baisse des nouvelles commandes; le chômage augmente

Lueur au bout du tunnel au Québec

PIB réel : Québec

En milliards de \$ enchainés de 2017, données désaisonnalisées et annualisées



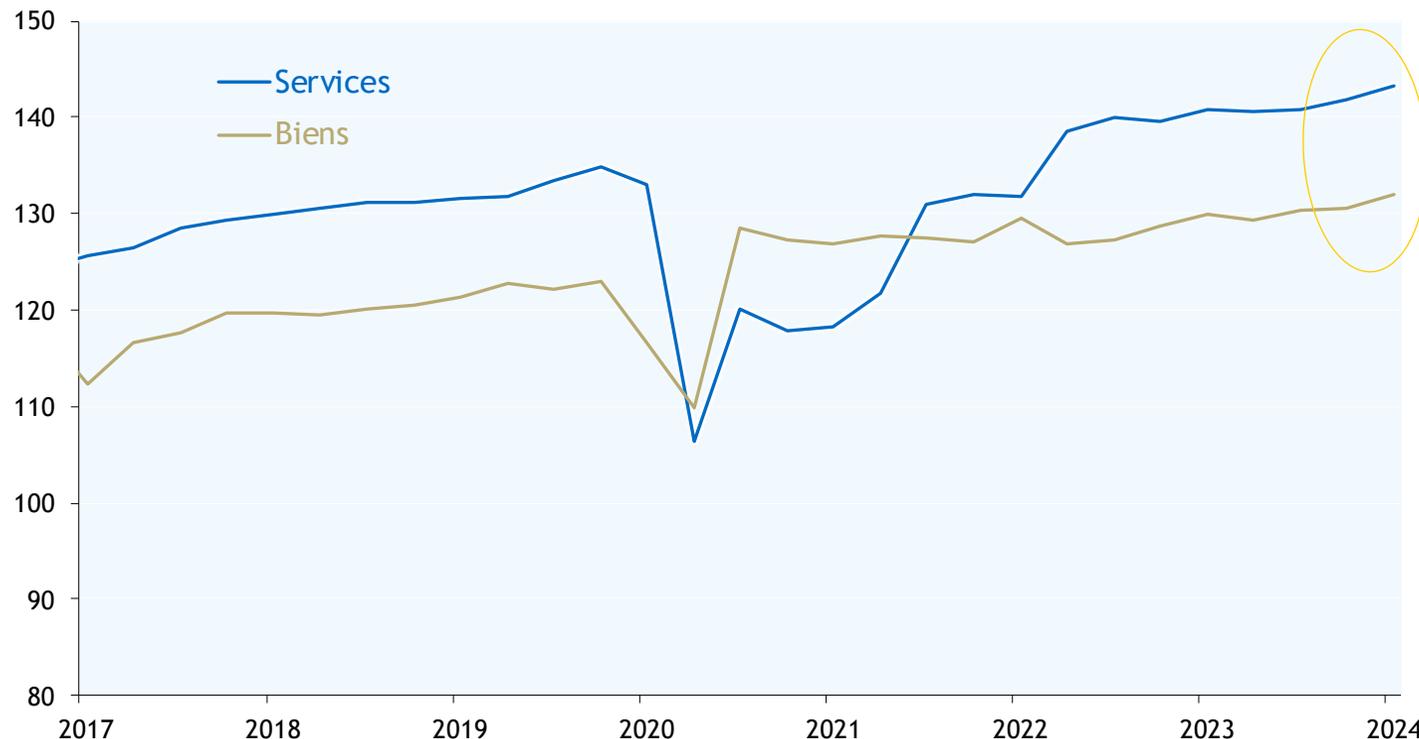
Sources : Institut de la statistique du Québec, Économique RBC

Renoue avec la croissance cette année après une baisse de régime l'an dernier

Les ménages font preuve de moins d'austérité

Dépenses des ménages : Québec

En milliards de dollars constants de 2017, données désaisonnalisées



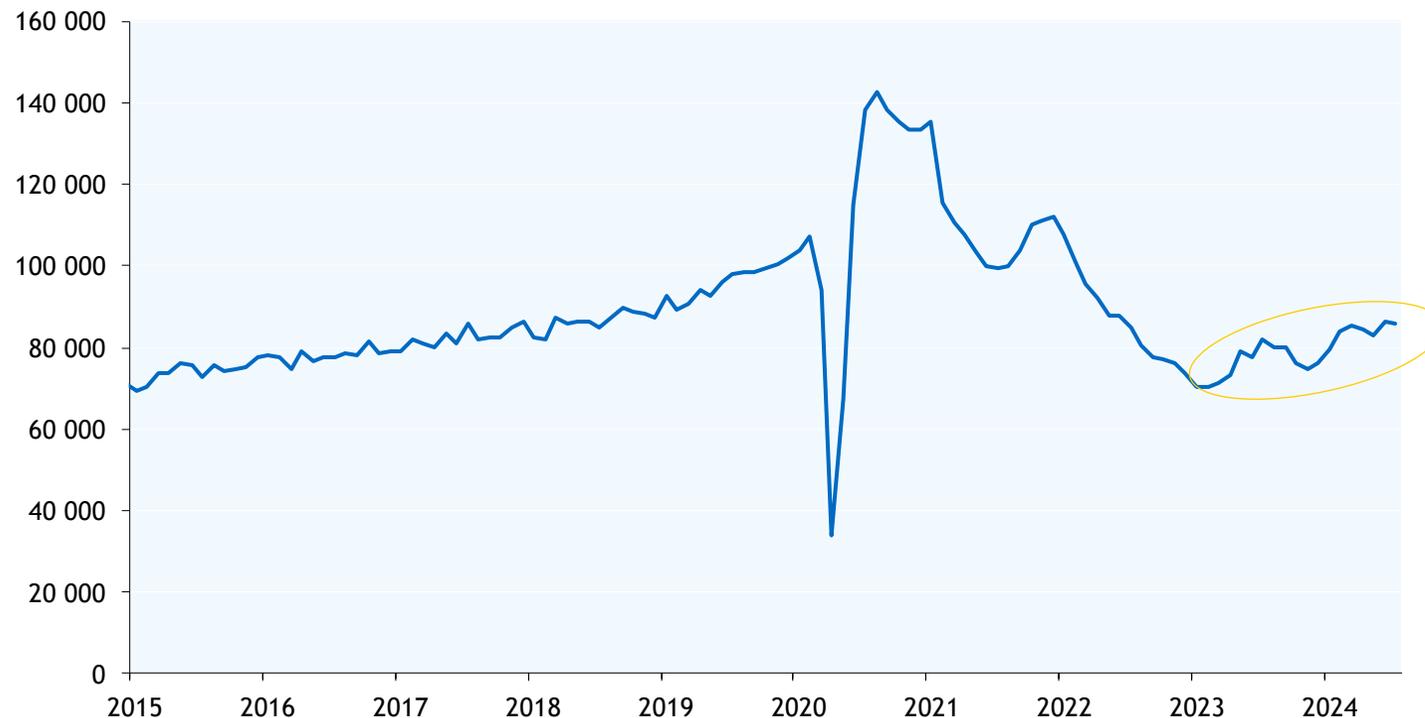
Sources : Institut de la statistique du Québec, Économique RBC

Ils se desserrent quelque peu la ceinture ; augmentent légèrement leurs dépenses

Reprise tempérée du marché de l'habitation

Ventes d'habitations : Québec

Nombre d'unités, données annualisées et désaisonnalisées



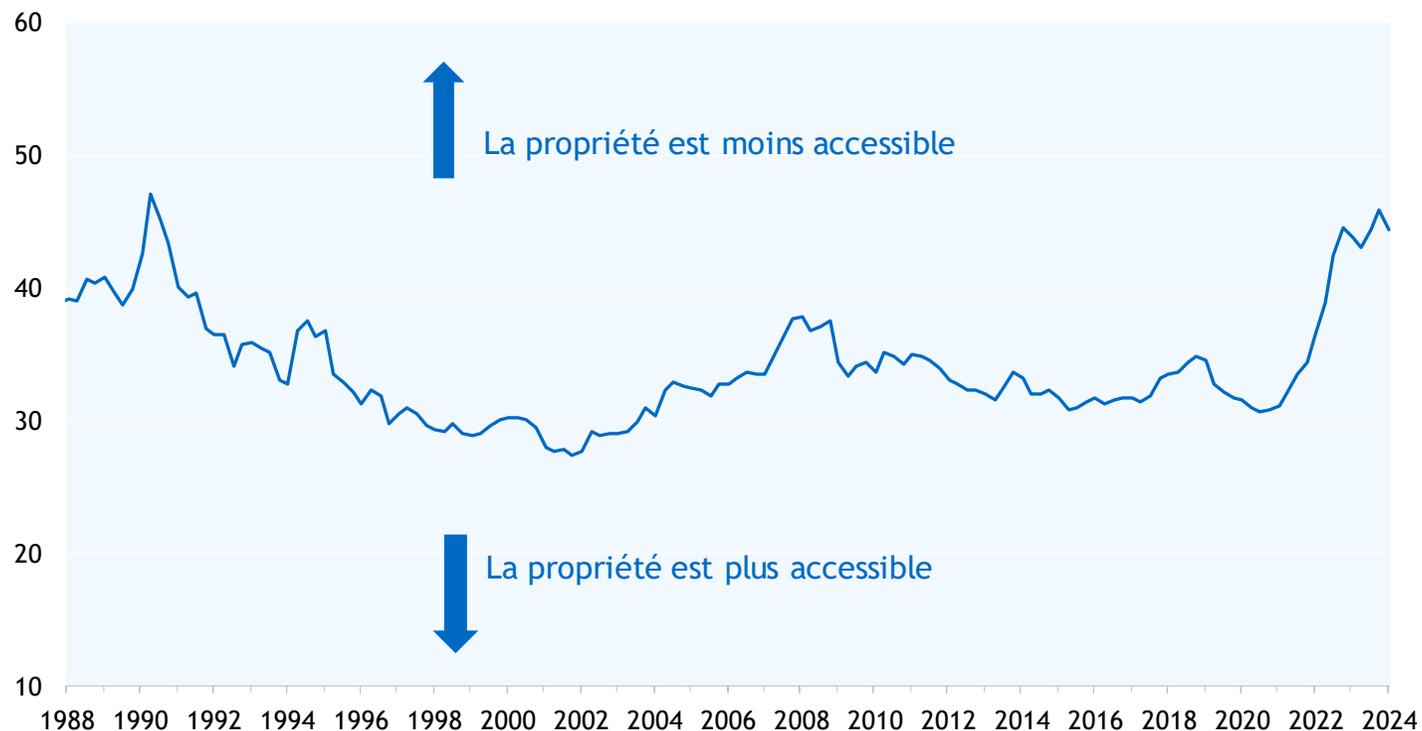
Sources : Association canadienne de l'immobilier, Économique RBC

La baisse taux d'intérêt donne un nouveau souffle aux acheteurs

Le piètre abordabilité est un lourd boulet

Accessibilité à la propriété : Québec

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



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

La demande d'acheteurs demeurera restreinte à court terme

La construction remonte lentement la pente

Investissement dans la construction : Québec

Secteurs résidentiel et non-résidentiel, en milliards de \$ constants de 2017



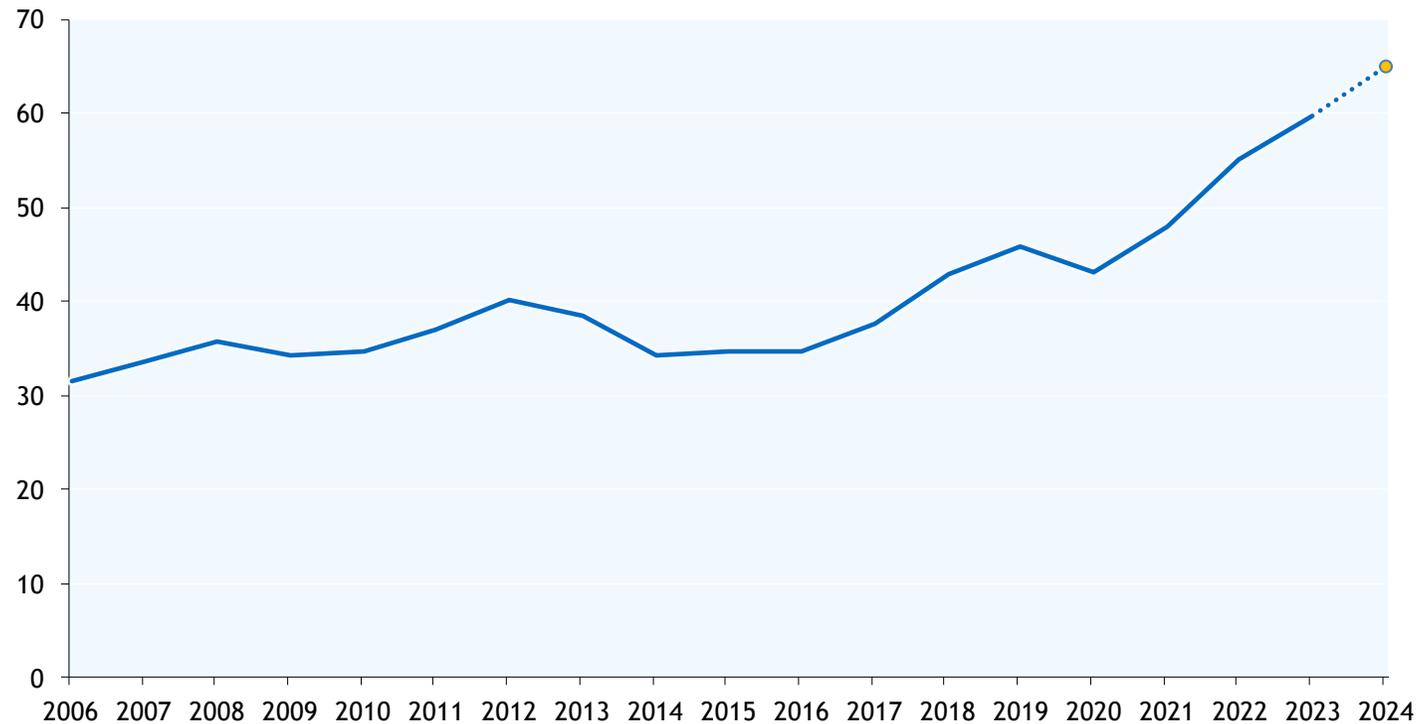
Source : Statistique Canada, Économique RBC

Les mises en chantier de logements affichent une tendance à la hausse

En partie grâce aux grands projets

Dépenses en immobilisation : Québec

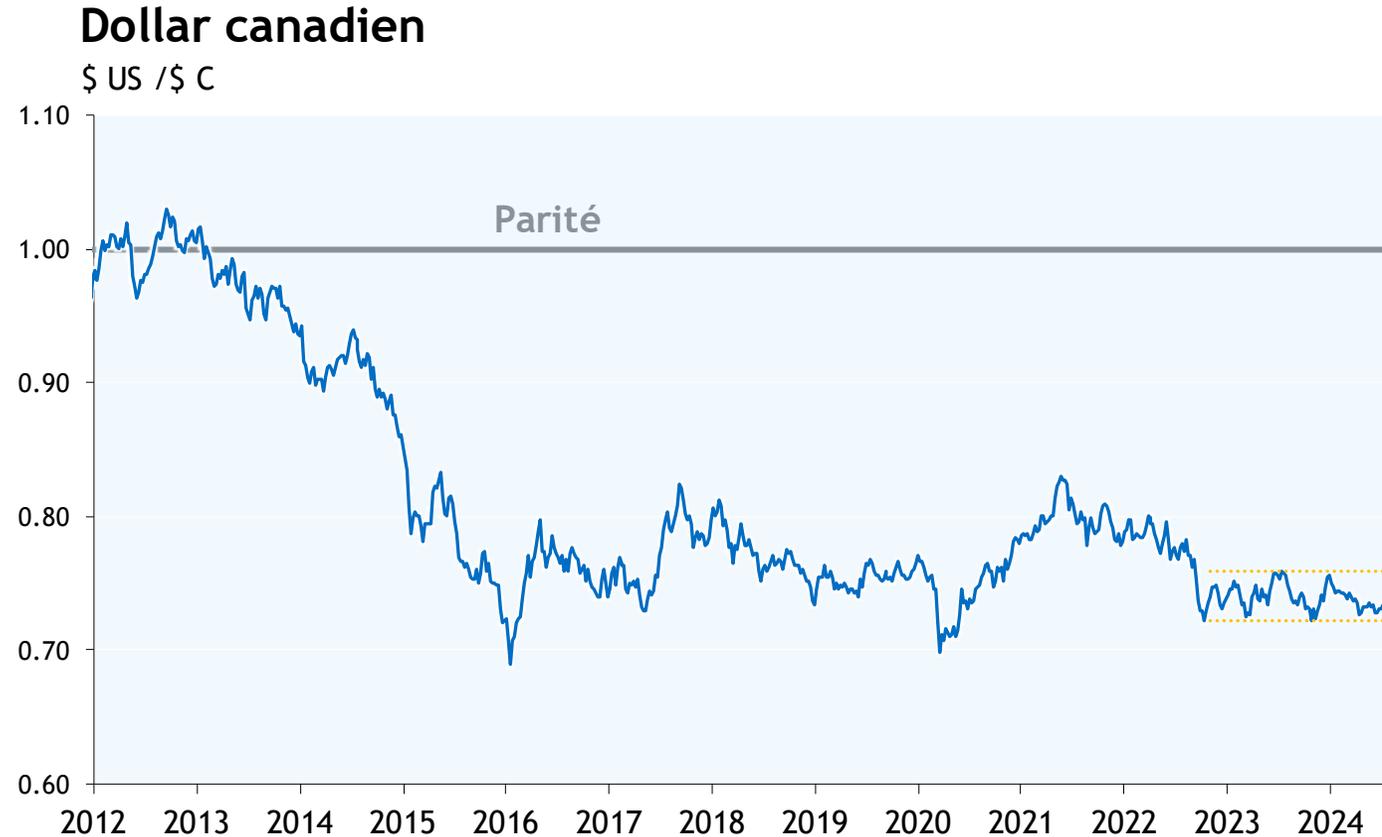
Secteur non-résidentiel, en milliards de \$



Source : Statistique Canada, Économique RBC

Les entreprises comptent accroître leurs investissements de 9% cette année

En partie grâce aux grands projets



Sources : Banque du Canada, Économique RBC

La faiblesse du huard profite aux exportateurs

Pour plus d'informations :



www.rbc.com/economie/index.html
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.

® Marque déposée de la Banque Royale du Canada

© Banque Royale du Canada.

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



Alain Forget

Chef de l'expansion des affaires
RBC Bank



Présentateur



ALAIN FORGET

Chef de l'expansion des affaires

Au service de RBC depuis plus de 45 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 (CIPS) et détient un diplôme en finance et en gestion.

Selon une étude de la **National Association of Realtors** réalisée à l'échelle mondiale en juillet 2024 :



- Les Canadiens ont investi plus de 5,9 milliards de dollars* dans des propriétés aux États-Unis entre avril 2023 et mars 2024. (#2)
 - FL: 41% AZ: 23% HI: 9% CA: 6%
 - 7,100 achats (#1) de résidence à un prix moyen de 834,000 \$
- Du 1^{er} 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 2024

* 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
- Les revenus peuvent servir à couvrir les versements hypothécaires, les taxes foncières, les assurances et les frais divers
- Style de vie!
- Accessibilité (ex: prix moyen en FL: \$400K)



RAISONS D'ACHETER

Le financement¹ atténue l'effet de change



Pourquoi les Canadiens devraient-ils financer leur maison de rêve aux États-Unis ?

Comptant ou financement pour une maison de 500 000 \$[◇] aux États-Unis (EXEMPLES D'ÉCONOMIES)	
ESPÈCES	FINANCEMENT
500 000 \$ US (coûts à 2 % sur 400 000 \$)	108 000 \$ US (mise de fonds de 20 % + frais de clôture*)
COMPTANT REQUIS À LA SIGNATURE x 37 % (taux de change \$ CA à \$ US)	
685 000 \$ CA (185 000 \$ CA à \$ US)	148 000 \$ CA (40 000 \$ CA à \$ US)
126 000 \$ CAD (Différence dans les coûts de change ponctuels initiaux)	

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

◇ Tous les montants indiqués sont en dollars américains. Les taux dans les exemples ne sont fournis qu'à titre informatif. Les taux de change peuvent changer à tout moment. Le taux de change utilisé dans le présent exemple est approximativement de 1 \$ US = 0,73 \$ CA.

RAISONS D'ACHETER

Privilège et Bénéfices:
RBC U.S. HomePlusAdvantage^{MC}



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



- Équipe attitrée 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^{MC}



- 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 9 500 \$²

Avantages d'un prêt hypothécaire¹ 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
- Économisez jusqu'à 4 500 \$ US* en frais de clôture lorsque nous ne vous facturons aucuns frais bancaires³



* Les économies de 4 500 \$ US réalisées sont fondées sur un prêt moyen de 450 000 \$.

Prêt hypothécaire de RBC Bank

Caractéristiques principales	Résidence principale ou résidence secondaire	Immeuble de placement
Préadmissibilité	Oui	Oui
Mise de fonds requise ⁴	20 %	25 % / 40 %
Types de propriété	Unifamiliale, compropriété, maison en rangée	Unifamiliale, compropriété, maison en rangée
Terme du prêt	3, 5, 7 ou 10 ans ¹	3, 5, 7 ou 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 ⁵	Oui	Oui
Majoration du taux pour les ressortissants étrangers	Non	Non

RAISONS D'ACHETER

**L'accessibilité – vente de produits
hypothécaires⁴**



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

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



LEVY
SALIS
LLP | S.E.N.C.R.L.

AVOCATS & NOTAIRES
CANADIENS ET AMÉRICAINS



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

Le 24 Septembre 2024

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



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.

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

4 BUREAUX

Téléphone: 1 866 840 2527

Site Web: levysalis.com

Veillez envoyer vos questions ou vos demandes de consultation à 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 500 000\$ 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 15 000\$ et 20 000\$ 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 500 000\$ 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?

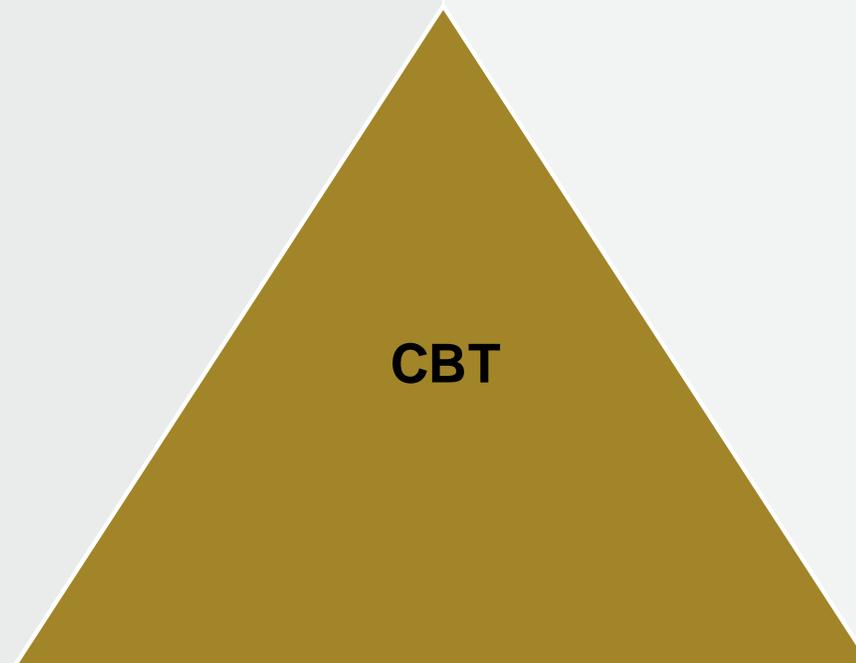
Qu'est-ce qui arrive si j'ajoute mes enfants sur le titre de la propriété?

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 une 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 SUCCESSORAUX AMÉRICAINS POUR LES CANADIENS

DROITS SUCCESSORIAUX 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 SUCCESSORAU 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 2024. La calculatrice est mise à jour annuellement pour refléter des ajustements annuels au montant d'exemption.

levysalis.com/fr/calculators/

	\$100,000	\$1,000,000
	La valeur des biens imposables aux É-U	Valeur de la succession mondiale
ANNÉE		2024
MONTANT IMPOSABLE APPROXIMATIF		\$100,000
TAUX MARGINAL D'IMPOSITION		30 %
APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAU		\$23,800
MONTANT DU CRÉDIT UNIFIÉ		\$538,980
APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAU DUS		\$0

DROITS SUCCESSORAU 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 2024. La calculatrice est mise à jour annuellement pour refléter des ajustements annuels au montant d'exemption.

levysalis.com/fr/calculators/

	\$950,000	\$20,000,000
	La valeur des biens imposables aux É-U	Valeur de la succession mondiale
ANNÉE		2024
MONTANT IMPOSABLE APPROXIMATIF		\$950,000
TAUX MARGINAL D'IMPOSITION		39 %
APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAU		\$326,300
MONTANT DU CRÉDIT UNIFIÉ		\$256,016
APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAU DUS		\$70,285

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

POSSIBLE D'EN
FAIRE LA DEMANDE
EN DÉPOSANT



180

*JOURS PAR CYCLE
DE 365 JOURS*

Formulaire I-539

QUESTION D'IMMIGRATION

Formulaire I-539



180

*JOURS PAR CYCLE
DE 365 JOURS*

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

65

QUESTION D'IMMIGRATION



180

*JOURS PAR CYCLE
DE 365 JOURS*

DOIT COMPLETER
AVANT LA FIN DES
180 JOURS

PAS
D'APPROBATION
AUTOMATIQUE

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

Days

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 2023

Année 2022

Année 2021

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

NOTRE PROCESSUS

Analyser

Recommander

Mise en Oeuvre

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)*

Période de questions

Pour inscrire vos questions au cours de la période de questions :

- Cliquez sur l'icône de clavardage de WebEx et entrez votre question pour tous les participants.



Déclarations et déni de responsabilité



Prêteur équitable. Membre de la FDIC.

1. 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 5,625 % et à un TAC de 6,506 %, avec mise de fonds de 20 % et période d'amortissement de 360 mois = versement mensuel de 1 439,14 \$. Exemple : Prêt à taux révisable de 5 ans de 250 000 \$, à un taux de 5,750 % et à un TAC de 6,399 %, avec mise de fonds de 20 % et période d'amortissement de 360 mois = versement mensuel de 1 458,93 \$. Exemple : Prêt à taux révisable de 7 ans de 250 000 \$, à un taux de 5,875 % et à un TAC de 6,345 %, avec mise de fonds de 20 % et période d'amortissement de 360 mois = versement mensuel de 1 478,84 \$. Exemple : Prêt à taux révisable de 10 ans de 250 000 \$, à un taux de 6,0 % et à un TAC de 6,220 %, avec mise de fonds de 20 % et période d'amortissement de 360 mois = versement mensuel de 1 498,88 \$. 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.
2. Le programme de récompenses RBC U.S. HomePlus^{MC} est offert par RBC Bank et HomeStory Real Estate Services (HRES), courtier immobilier autorisé. HRES n'est pas affilié à RBC Bank, et RBC Bank n'est pas responsable du programme fourni par HRES. Pour être admissible au programme de récompenses RBC U.S. HomePlus^{MC}, vous devez y adhérer et effectuer l'opération d'achat par l'intermédiaire d'un agent immobilier du réseau désigné. Votre adhésion et votre admissibilité aux récompenses sont en vigueur pour une période de 18 mois. Si vous n'achetez pas de propriété durant cette période, vous devez adhérer de nouveau au programme pour être admissible à la récompense en argent. Pour tous les détails, consultez les conditions du programme <<https://rbc.homestory.co/programoverview>>.
3. Des frais de tiers et des frais liés à d'autres produits ou services de RBC Bank peuvent s'appliquer. Les économies de 4 500 \$ US sont présentées à titre indicatif seulement et comprennent des exemples de frais que d'autres institutions financières facturent habituellement aux acheteurs étrangers aux États-Unis, notamment :
 - Commission d'origination de prêt hypothécaire habituelle de 0,50 % à 1 % du montant du prêt
 - Droit d'évaluation habituel de 950 \$ US
 - Commission de traitement du prêt habituelle de 950 \$ US
 - Commission d'engagement habituelle de 500 \$ US
 - Commission d'évaluation du crédit habituelle de 500 \$ US
 - Majoration du taux pour les ressortissants étrangers habituelle de 1 % à 2 % du montant du prêtPour être admissible à cette offre, il faut soumettre une demande d'hypothèque dûment remplie d'ici le 31 octobre 2024. L'hypothèque doit être décaissée dans les 120 jours suivant la date de la demande. L'offre peut être annulée ou modifiée à tout moment, sans préavis. L'offre ne vise que les clients suivants : nouveaux titulaires d'une hypothèque RBC Bank (résidence principale ou secondaire), acquéreurs d'immeubles de placement et clients qui ont obtenu un refinancement sur une propriété libre de toute charge. L'offre ne peut être jumelée à d'autres offres spéciales.
4. L'approbation hypothécaire est assujettie à une vérification du revenu et de la solvabilité, et aux résultats d'une évaluation immobilière. Des valeurs minimale et maximale de la propriété ainsi que des ratios d'emprunt maximums s'appliquent. Une assurance habitation doit être souscrite pour tous les prêts et toutes les marges de crédit. Une assurance inondation doit être souscrite si la propriété est située dans une région où les risques d'inondation sont particulièrement élevés. Des contrats d'entiercement peuvent être exigés. Des frais de clôture s'appliquent aux produits hypothécaires.
5. Les marges de crédit sur valeur nette ne sont pas offertes pour les propriétés situées au Texas.