

Acheter ou vendre un bien immobilier aux Etats-Unis : Aspects fiscaux, juridiques et financement



Hatim Tichout

Conseiller Régional- RBC Bank
US

Shlomi (Steve) Levy

Partenaire
Levy, Salis



Présentateur



HATIM TICHOUT

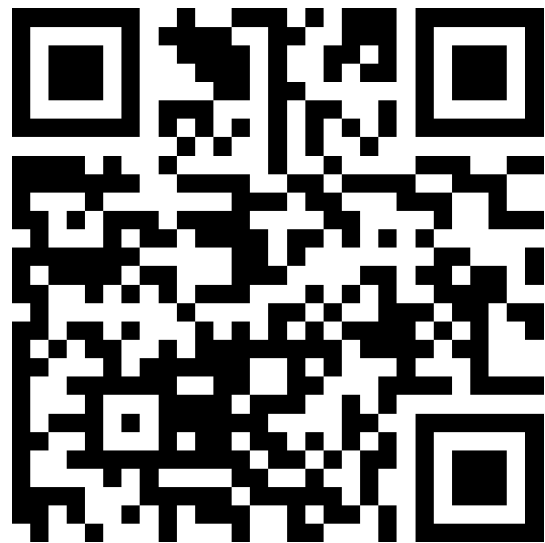
Conseiller Régional, RBC Bank US- Services bancaires transfrontières et Financement sur valeur nette Immobilière

Avec plus de 22 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

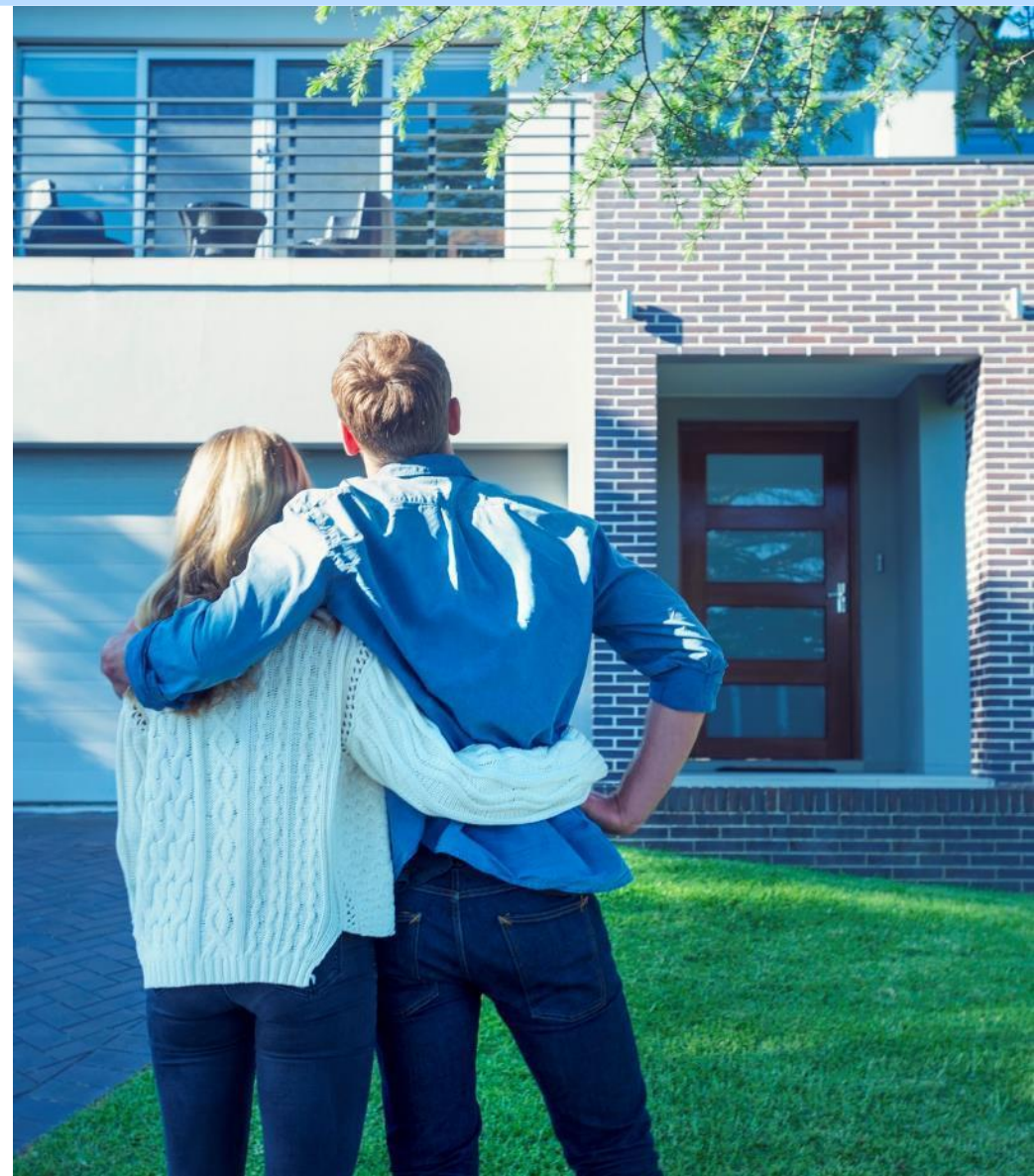
Veuillez utiliser Slido pour soumettre vos questions pendant la présentation en direct

Mot de passe : **RBCFP2025**



Notez que ce webinar est en cours d'enregistrement et que la présentation sera disponible sur

<https://www.rbcbank.com/fr/cb-events>



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



Selon une étude de la **National Association of Realtors** réalisée à l'échelle mondiale en Avril 2024 et Mars 2025 :



- ❑ Les acheteurs étrangers ont dépensé 56 milliards de dollars pour l'achat de 78 100 maisons. une augmentation de 44 % par rapport à l'année dernière.
- ❑ Le Canada a représenté 14 % des achats, contre 13 % l'année précédente. 2e meilleur acheteur étranger
- ❑ Transactions canadiennes effectuées en Floride (48 %), en Arizona (12 %), en Californie (9 %), en Hi (9 %)
- ❑ Utilisation de la propriété : 49 % de maison de vacances, 29 % de résidence principale, 12 % de vacances et de location.

* Tous les montants indiqués sont en dollars américains.

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, co-propriété, maison en rangée	Unifamiliale, co-propriété, 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

Financement sur valeur nette -HELOC

Caractéristiques principales	Résidence principale ou secondaire	
Préapprobation	Oui	
Mise de fonds requise	20 %	
Types de propriétés	Maison unifamiliale en rangée ou condo	
Termes	Taux variable basé sur le taux préférentiel aux États-Unis, réduction allant jusqu'à 0,50 % avec un bon dossier de crédit	
Titre	En nom personnel ou fiducie révocable	
Versement mensuel	Versements sur intérêts seulement pour une période de tirage de 10 ans, après laquelle un versement sur capital et intérêts sera calculé selon le solde impayé avec une période d'amortissement de 20 ans.	
Privilège de remboursement anticipé	Offert sans frais sur remboursement anticipé	
Refinancement	Oui	
Majoration de taux pour ressortissants étrangers	Non	
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> Flexibilité optimale avec accès aux fonds en ligne en tout temps Aucun solde minimum ni exigence d'utilisation ou de retrait 	<ul style="list-style-type: none"> Tranquillité d'esprit que procure l'accès à des fonds en dollars américains quand vous en avez besoin Aucune préoccupation liée aux fluctuations du taux de change

À QUOI FAUT-IL S'ATTENDRE ?

Processus hypothécaire et délais

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)*

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



AVOCATS & NOTAIRES
CANADIENS ET AMÉRICAINS



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

Le 28 octobre 2025

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

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

2047 RUE MANSFIELD
3E ÉTAGE
MONTRÉAL, QC
H3A 1Y7

TORONTO

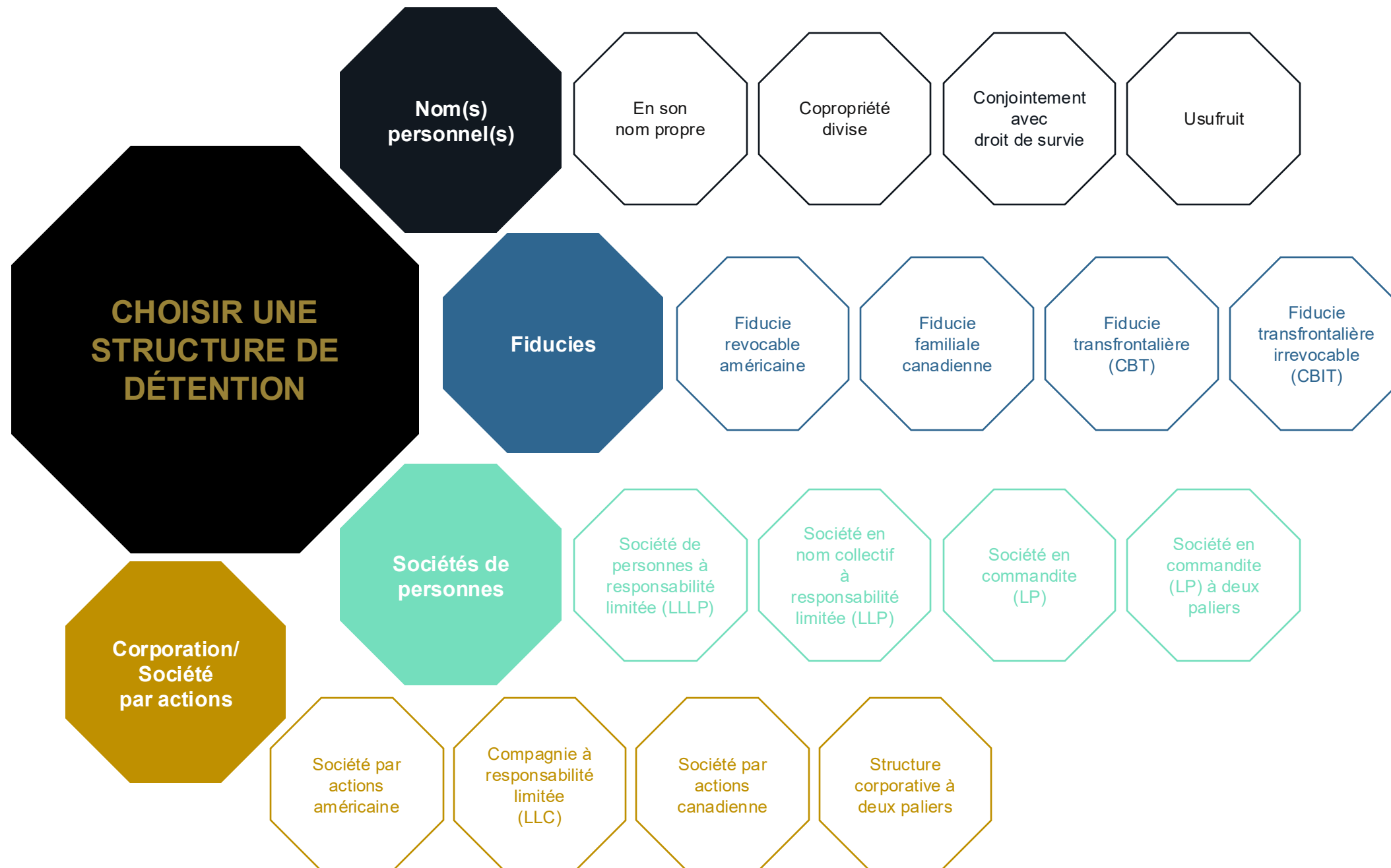
150 YORK ST.
SUITE 800,
TORONTO, ON
M5H 3S5

FT. LAUDERDALE FLORIDA

4651 SHERIDAN ST.
SUITE 200
HOLLYWOOD,
FL, 33021

Tel Aviv, Israel

22 ROTHSCHILD ST.
15TH FLOOR
TEL AVIV, ISRAEL



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

24



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 with short brown hair and a beard, wearing a dark blue suit jacket over a white shirt, is seen from the back, looking out a large window. The window shows a blurred city skyline 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'incapacité
- 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

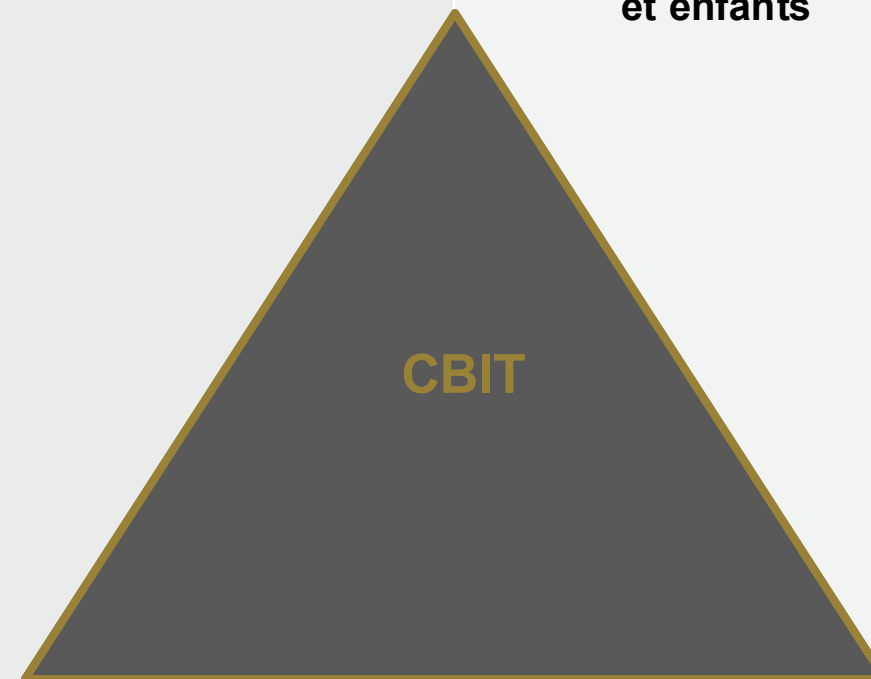
CBT

FIDUCIE TRANSFRONTALIÈRE IRREVOCABLE (“CBIT”)

- Évite l’homologation testamentaire et les problèmes liés à l’incapacité
- Évite L’impôt successoral américain
- Règle de disposition réputée après 21 ans
- Permet de bénéficier de crédits d’impôt étrangers (en cas de vente/décès)
- Protection contre créanciers potentiel

FIDUCIAIRE :
Conjoint uniquement

BÉNÉFICIAIRES :
Même conjoint
et enfants



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

31

FIDUCIES	SOCIÉTÉS DE PERSONNES	PARTICULIERS	CORPORATIONS *(É-U ou CDN)	LLC – DOUBLE IMPOSITION
IRS – 15 à 20%*	IRS – 15 à 20%*	IRS – 15 à 20%*	IRS – 21%	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	

LES CANADIENS QUI LOUENT DES BIENS IMMOBILIERS AUX ÉTATS-UNIS

CONFORMITÉ FISCALE
AMÉRICAINNE ET
CANADIENNE SUR LES
REVENUS LOCATIFS

TRAITÉ COMME UN REVENU FIXE, DÉTERMINABLE, ANNUEL OU PÉRIODIQUE (FDAP)

- Soumis à une retenue d'impôt de 30 %

ÉVITER LA RETENUE D'IMPÔT DE 30 % EN FAISANT L'ÉLECTION ECI

- Traiter les revenus locatifs comme des « revenus effectivement liés » en remplissant le formulaire W-8BEN ECI
- Déclarer les revenus aux États-Unis via la déclaration fiscale américaine (Formulaire 1040NR) et payer l'impôt selon les taux d'impôt sur le revenu américains

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 à la source

- 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
\$\$

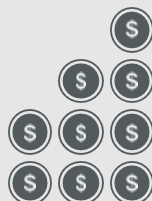


Impôt sur les gains en capital:
US – CDN*

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

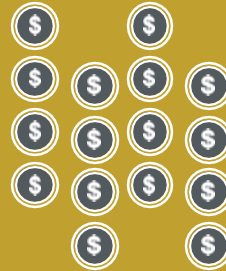


LES DROITS SUCCESSORAU AMÉRICAINS POUR LES CANADIENS

DROITS SUCCESSIONNAUX POUR LES CANADIENS



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



Biens situés aux États-Unis



Patrimoine mondial

DROITS SUCCESSIONNAUX 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 >
13,990,000\$ 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 2025. 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		2025
MONTANT IMPOSABLE APPROXIMATIF		\$100,000
TAUX MARGINAL D'IMPOSITION		30 %
APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAUx		\$23,800
MONTANT DU CRÉDIT UNIFIÉ		\$538,980
APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAUx DUS		\$0

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 succesoraux américains en date du 1 janvier 2025. 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		2025
MONTANT IMPOSABLE APPROXIMATIF		\$950,000
TAUX MARGINAL D'IMPOSITION		39 %
APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAUx		\$326,300
MONTANT DU CRÉDIT UNIFIÉ		\$242,906
APPROXIMATION DES DROITS SUCCESSORAUx 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

000

QUESTION D'IMMIGRATION

180

43

QUESTION D'IMMIGRATION

180

44

QUESTION D'IMMIGRATION



180

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

45

QUESTION D'IMMIGRATION



180

*JOURS PAR CYCLE
DE 365 JOURS*

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

46

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**

47

QUESTION D'IMMIGRATION

POSSIBLE D'EN
FAIRE LA DEMANDE
EN DÉPOSANT



180

*JOURS PAR CYCLE
DE 365 JOURS*

Formulaire I-539

48

QUESTION D'IMMIGRATION

Formulaire I-539



180

*JOURS PAR CYCLE
DE 365 JOURS*

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

49

QUESTION D'IMMIGRATION

DOIT COMPLETER
AVANT LA FIN DES
180 JOURS



180

*JOURS PAR CYCLE
DE 365 JOURS*

PAS
D'APPROBATION
AUTOMATIQUE

50

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

52

182 jours
dans
l'année
civile



182
Jours

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

53

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 2024

Année 2023

Année 2022

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

NOTRE PROCESSUS

Analyzer

Recommander

Mise en Oeuvre



Q

R

1 866 840 2527
LEVYSALIS.COM/FR

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)*

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.