

GUIDE FISCAL POUR L'ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ EN FLORIDE

LES ÉTAPES D'UNE ACQUISITION EN FLORIDE

L'acquisition d'une résidence secondaire en Floride est souvent une décision très personnelle et émotive. Cependant, il est très important de s'attarder à la structure de détention appropriée. Tout propriétaire d'un immeuble résidentiel en Floride a intérêt à connaître les règles fiscales et successorales américaines applicables à sa détention.

1. **Offre d'achat** : Ce document légal exprime les volontés et les obligations de l'acheteur et du vendeur, notamment, le prix de vente, le délai pour l'acceptation de l'offre, et la date de clôture de l'acte de vente (Closing) et autres modalités.
2. **Financement et inspection** : Lorsque votre offre a été acceptée par le vendeur, vous devrez envoyer une copie de celle-ci à votre institution financière. En règle générale, vous procéderez, par la suite, à l'inspection du bâtiment dans le délai qui vous est accordé. Votre prêteur pourra demander qu'une évaluation de la propriété soit faite pour vérifier la valeur marchande de la propriété. Aussi, dans la plupart des prêts en Floride, l'emprunteur sera assujéti à une taxe d'enregistrement.
3. **Closing Agent (« Agent de titre »)** : L'agent de titre va procéder à la vérification du titre de propriété, à la vérification des taxes foncières, à la vérification de l'état de compte des frais de condo et à l'émission d'une police d'assurance titre (« *Owner's Title Insurance Policy* »).
4. **Documents à préparer pour la clôture** : Lors de la clôture, vous aurez plusieurs documents à signer afin de valider la vente. Les documents que l'Agent de titre devra généralement produire sont le *Settlement Statement*, le *Deed*, et le *Title Insurance*.
5. **Closing** : La dernière étape consiste à la signature des documents (« Closing Documents ») et au transfert des fonds. L'agent de titre procédera à l'enregistrement de tous les documents au sein du registre du comté dans lequel se trouve l'immeuble en Floride. Tous les documents mentionnés peuvent être signés au Québec devant un *Public Notary*. Cependant, les procédures devront être accomplies selon les lois floridiennes et devront être rigoureusement observées.

MODES DE DÉTENTION D'UNE RÉSIDENCE EN FLORIDE

Il y a plusieurs structures de détention qui peuvent être utilisées par l'acheteur selon les circonstances et les objectifs en question. Il est important de bien considérer tous les aspects avant l'acquisition de la propriété.

Cette première décision de l'acheteur est trop souvent banalisée mais peut avoir un impact significatif sur les incidences fiscales et successorales subséquentes. Tout comme une solide fondation peut limiter les dégâts causés à une résidence en cas d'ouragan, le choix de la structure juridique peut minimiser les impacts financiers de l'éventuelle tornade fiscale, c'est-à-dire l'impôt payable lors de la vente ou du décès.

1. **Détention par un particulier** : La détention directe par un particulier est un mode très simple et peu coûteux. Cependant, les principaux désavantages sont les frais de *Probate*, l'application potentielle aux droits successoraux américains au décès du particulier et la responsabilité illimitée.
2. **Détention par une société canadienne** : Ce mode est envisagé pour éviter l'application des droits successoraux, puisque les actions d'une société étrangère ne sont pas soumises aux droits successoraux. Cependant, les désavantages incluent des frais juridiques et administratifs élevés et des impôts élevés à la vente de l'immeuble.
3. **Détention par une société américaine** : Il n'y a généralement pas d'avantages pour un particulier à détenir des actions d'une société américaine ou d'une "*Limited Liability Company*" ("LLC") qui achèterait un immeuble résidentiel aux États-Unis.
4. **Détention par une société de personnes** : Un des avantages de cette structure est la possibilité d'éviter les droits successoraux américains tout en étant assujéti au taux d'imposition personnel lors de la disposition de l'immeuble. Cependant, elle comporte certains risques qui devront être analysés avant de mettre en place une telle structure.
5. **Détention par une fiducie** : Il existe deux possibilités pour cette structure – la fiducie révocable de la Floride et la fiducie du Québec. Pour plus de détails sur les avantages de cette structure, veuillez référer à la section suivante.

AVANTAGES ET RÉPERCUSSIONS FISCALES D'UNE FIDUCIE

1. Fiducie révocable de la Floride : La fiducie révocable de la Floride est un véhicule populaire pour la détention d'actifs. En effet, les actifs de la fiducie sont administrés au profit du constituant au courant de sa vie et seront transférés à ses héritiers à son décès. Le client est fiduciaire et seul bénéficiaire de la fiducie, ce qui permet d'éviter la perte de contrôle, la production de déclaration d'impôts et de supprimer les frais d'administration. Le fiduciaire détient tout droit et pouvoir pour vendre, louer ou hypothéquer la propriété

Spécialement conçue pour les États-Unis, notre fiducie transfrontalière permet au constituant, aux fins fiscales américaines et canadiennes, d'être considéré le propriétaire effectif des biens de la fiducie. Advenant l'incapacité d'agir du fiduciaire, le remplaçant désigné à l'acte sera nommé pour administrer ses biens en sa faveur. À son décès, ce fiduciaire remplaçant agira comme un liquidateur et pourra distribuer les actifs résiduels selon les volontés du défunt et ce, sans intervention ni supervision judiciaire (« *Probate* »).

Notons qu'une fiducie révocable de la Floride n'évite pas les droits successoraux aux États-Unis. Cependant elle contient des dispositions qui peuvent permettre de retarder, réduire ou même éliminer cet impôt pour les héritiers.

2. Fiducie du Québec : L'utilisation d'une fiducie irrévocable du Québec où le constituant ne maintient aucun contrôle ou propriété incidente sur la fiducie, peut permettre d'éviter l'assujettissement aux droits successoraux américains. Un résident canadien, en tant que constituant, peut effectuer un don d'argent au Québec permettant à la fiducie d'acquérir une propriété américaine, tout en désignant son conjoint et ses enfants comme bénéficiaires de la fiducie. Sera ainsi exemptée des droits successoraux la fiducie établie avec un fiduciaire indépendant où le constituant ne se réserve pas certains pouvoirs administratifs ou substantifs ou le droit d'annuler la fiducie et d'acquérir le patrimoine. Cependant, ceci implique que le particulier se départisse de toute propriété incidente ou contrôle sur la fiducie et des biens.

Règle générale, la fiducie du Québec serait considérée comme une entité légale distincte et le constituant ne serait considéré comme propriétaire des biens de la fiducie. Cependant, il y a un risque que les autorités américaines pourraient considérer l'immeuble comme partie de la succession, assujetti aux droits successoraux. Il faut donc faire attention au libellé de l'acte de fiducie, au choix des fiduciaires et à la détermination des pouvoirs des fiduciaires et des bénéficiaires.

(Pour une présentation complète, veuillez consulter notre publication « Pourquoi devrait-on utiliser une fiducie entre vifs pour acheter des propriétés américaines ? »)

PLANIFICATION DES DROITS SUCCESSORAUX AMÉRICAINS

Les non-résidents américains possédant des biens aux États-Unis, tels que des propriétés immobilières ou des actions américaines, peuvent être assujettis aux droits successoraux américains (DSA) à leur décès.

Selon le *Internal Revenue Code* des États-Unis (« IRC »), un résident américain est assujetti aux DSA au moment de son décès, et ce, à la juste valeur marchande de ses actifs mondiaux. Un non-résident américain n'est assujetti aux DSA que pour la juste valeur marchande des biens qui sont situés aux États-Unis. Les DSA varient aujourd'hui entre 18% et 45%. Il est à noter qu'en 2010, il est prévu que les DSA seront abrogés. Toutefois, sous réserve de toute nouvelle législation, les DSA ne seront abrogés que pour une année et seront rétablis après 2010 pour revenir à leur état précédant les modifications de 2002.

Un crédit unifié de 3,500,000\$ est disponible pour les citoyens américains résidant aux États-Unis. Il est important de noter que ce crédit n'est disponible que pour les résidents américains. Selon l'IRC, un non-résident a droit à un crédit unifié de 13,000\$, représentant une exemption de 60,000\$.

La convention fiscale Canada-États-Unis prévoit certaines dispositions spéciales d'allègement applicables aux résidents du Canada. Ces dispositions accordent aux résidents canadiens le même traitement que les résidents américains (3,500,000\$), mais au pro rata de leurs biens aux États-Unis relativement à leurs actifs mondiaux.

Par exemple, si les biens d'un résident canadien aux États-Unis représentent 15% de ses actifs mondiaux, l'exemption dont il pourra bénéficier est de 525,000 \$ (15% de 3,500,000\$). Si ses biens situés aux États-Unis valent 1,000,000\$ et ses actifs mondiaux valent 6,500,000\$, les DSA serait de 122,000\$ s'il décédait en 2009. Avec une inflation de 5% par année, les DSA seraient de 766,000\$ dans 15 ans.

Les éléments de planification généralement disponibles sont la propriété conjointe des biens américains, l'utilisation d'un prêt sans recours, l'utilisation d'une fiducie du Québec, l'utilisation d'un « *qualified domestic trust* » et le don des biens américains. Dans toutes les circonstances, il sera important de faire une analyse complète des implications fiscales au niveau canadien qu'au niveau américain, des coûts, bénéfices et risques et d'avoir recours aux conseils d'un professionnel avant d'implanter une planification successorale.

(Pour une présentation complète, veuillez consulter notre publication intitulée « Planification des droits successoraux américains »)