

L'UTILISATION D'UNE HYPOTHÈQUE SANS RECOURS POUR RÉDUIRE LES DROITS SUCCESSORAUx AMÉRICAINS

Une méthode simple et efficace pour réduire ou éliminer l'assujettissement du non-résident aux droits successoraux américains est d'utiliser une hypothèque sans recours (« HSR ») contre la propriété américaine. Aux fins des droits successoraux américains, la valeur de la propriété américaine peut être réduite entièrement pour un dollar, pour une dette sans recours qui n'est garantie que par la propriété. Dans un tel cas, le créancier n'a pas de créance personnelle ou de recours contre le débiteur ou ses biens, mis à part la saisie de la propriété immobilière américaine.

Le financement sans recours peut être obtenu d'une banque commerciale américaine qui offre des programmes d'hypothèque spéciaux à leurs clients non-résidents. En raison de la nature sans recours de tels prêts, les banques ne vont pas prêter plus que 50% à 65% de la valeur de la propriété. Dans un tel cas, une HSR de 650,000\$ fournit une économie de 160,000\$ sur les droits successoraux américains.

Il sera important que la HSR soit correctement structurée pour qu'elle rencontre toutes les conditions d'un prêt véritable aux fins des droits successoraux américains. Généralement, la HSR doit être documenté par écrit et comporter un taux d'intérêt commercial avec une cédule de remboursement. De plus, la HSR doit être enregistrée contre la propriété immobilière américaine.

AVANTAGES DE L'HYPOTHEQUE SANS RECOURS

- (a) Lorsque correctement structurée, la HSR peut **réduire de manière significative ou éliminer l'assujettissement aux droits successoraux américains**;
- (b) Les HSRs sont **acceptées par l'IRS et les tribunaux américains de l'impôt** comme étant une manière adéquate de réduire l'assujettissement aux droits successoraux américains dans la mesure où elles sont véritables et contractées en des termes d'usage en pratique commerciale;

- (c) Si les fonds obtenus par l'entremise de la HSR sont utilisés pour générer un revenu d'entreprise ou de bien, **l'intérêt payé par l'emprunteur pourrait être déductible aux fins de l'impôt sur le revenu** ;
- (d) Le propriétaire/emprunteur bénéficiera des taux d'impôt sur le revenu applicables aux particuliers si la propriété américaine est vendue dans le futur;
- (e) La HSR peut être refinancée si la propriété immobilière américaine augmente en valeur;
- (f) Autrement, **la HSR peut être repayée en entier à tout moment** s'il advenait que les droits successoraux américains soient abrogés ou amendés dans le futur.

Il est à noter que si la HSR n'est pas suffisante pour couvrir complètement l'assujettissement aux droits successoraux américains et que le propriétaire dispose personnellement des fonds nécessaires, il serait possible de structurer la HSR en utilisant une fiducie familiale irrévocable pour obtenir les résultats désirés.

Dans un tel cas, le propriétaire devrait constituer une fiducie irrévocable au bénéfice de ses enfants dans laquelle il ne serait ni fiduciaire ou bénéficiaire. Le propriétaire ferait ensuite un don des fonds nécessaires à la fiducie hors des États-Unis pour que la fiducie lui prête ensuite les fonds sur la base d'un prêt sans recours.

CONCLUSION

L'hypothèque sans recours est un moyen simple et efficace pour des personnes non-résidentes des États-Unis de détenir des propriétés de valeur en sol américain, et ce, particulièrement en attente des modifications des droits successoraux américains à venir prochainement.