

La détention d'un bien immobilier aux États-Unis : Problèmes et solutions

PAR MAÎTRE SHLOMO LÉVY

Dans le cours normal de nos activités, notre cabinet reçoit plusieurs questions quant à la meilleure façon de détenir les titres d'un bien immobilier aux États-Unis. Il en demeure un fait: lorsqu'un résident canadien achète une propriété aux États-Unis, il ne se doute sûrement pas des conséquences que son acquisition engendre.

Lois en vigueur

L'acheteur doit non seulement tenir compte des lois canadiennes mais aussi d'une panoplie de lois américaines. Ces dernières viennent dicter les procédures à entreprendre et les étapes à suivre lors d'une disposition d'une propriété ou lors de l'incapacité ou décès du propriétaire.

Les inconvénients de la procédure du Probate

Les problèmes auxquels les Canadiens sont le plus souvent confrontés sont ceux de la curatelle en cas d'incapacité (« Guardianship ») et du règlement de la succession aux États-Unis (« Probate ») en cas de décès.

Même si au Québec le testament notarié est exempté de toute homologation au Québec, au décès, ce même testament sera assujéti à la procédure de Probate aux États-Unis relativement à la propriété enregistrée au nom du défunt. En vertu des lois en vigueur dans l'État en question le testament devra être analysé afin de prouver la validité du testament, d'instituer le liquidateur désigné et d'autoriser ou d'exécuter la dévolution des biens conformément aux volontés du testateur dans le testament. La procédure de Probate est coûteuse (approximativement 3% de la valeur marchande de la succession au moment du décès en Floride), s'étale dans le temps (entre 12-18 mois) et gèle les actifs américains du défunt pour la durée des procédures. La succession n'aura d'autre choix que d'engager les services d'un avocat se spécialisant dans la matière afin de procéder au règlement de la succession.

Il est important de noter que généralement, si votre testament est valide dans la juridiction de sa rédaction (ex. au Québec), il le sera aussi aux États-Unis. Cette règle ne s'applique toutefois pas au mandat d'incapacité ou à la procuration. De plus, la conformité du testament n'évitera pas la procédure de Probate et ses inconvénients.

La Fiducie, une stratégie incontournable

Pour remédier aux problèmes et inconvénients causés par la procédure de Probate, la Fiducie Révocable Transfrontalière (« Fiducie ») est la solution.

Lorsque les titres de la propriété américaine sont au nom de la Fiducie, même si le propriétaire décède, la Fiducie reste en vigueur. Cette dernière prévoit un mécanisme pour le remplacement du fiduciaire et nomme aussi les bénéficiaires désignés et de ce fait permet la passation de titre aux bénéficiaires désignés sans devoir se soucier de la procédure de Probate.

Fait intéressant, la Fiducie, par ses multiples clauses et scénarios, permet au propriétaire de demeurer, de son vivant, en plein contrôle du patrimoine de la Fiducie. En fait, l'acheteur ou le propriétaire cumule les qualités de constituant, fiduciaire et bénéficiaire de la Fiducie. Il n'y a donc aucune nécessité d'engager les services de professionnels et d'encourir d'autres coûts d'administration à la création ou récurrents.

En sa qualité de fiduciaire, le propriétaire conserve les pouvoirs de l'administration de la résidence et ce dernier peut vendre, louer, hypothéquer, refinancer ou faire don (sujets aux conséquences fiscales sur le don (de biens immobiliers) aux non-résidents aux États-Unis) de résidence et ce, comme s'il agissait en tant que propriétaire.



D'ailleurs, la Fiducie garantit le taux d'imposition américain minimum pour le gain en capital applicable à un particulier, soit celui de 15% au niveau fédéral en plus de l'impôt de l'État, le cas échéant pour un actif détenu pour au moins 12 mois. Plus important est le fait que depuis l'adoption de la Foreign Investment In Real Property Tax Act (FIRPTA; article 1445 du Internal Revenue Code (IRC)), le gain en capital réalisé par un non-résident lors de la disposition d'un bien immobilier aux États-Unis est assujéti à l'impôt fédéral américain conformément à l'article 897 du IRC. Toutefois, en vertu de la Convention fiscale entre le Canada et les États-Unis, le résident, qui doit aussi payer un impôt sur le gain au Canada, aura droit à un crédit pour impôt étranger pour l'impôt sur le gain payé aux États-Unis. Pour le résident du Québec, la différence entre 24% et 15% sera exigible.

Certains autres avantages de la Fiducie sont entre autres:

- Pas de déclarations d'impôt aux États-Unis, ni au Canada si la propriété est utilisée pour des fins personnelles et qu'elle ne génère pas de revenu;
- Pas de documents ou résolutions à produire auprès des autorités américaines ou canadiennes;
- Mécanisme de protection contre les créanciers pour les bénéficiaires désignés (créancier d'affaire ou en cas de divorce);
- La Fiducie est révoquée en tout temps, donc tout changement se fait par simple modification et n'implique pas de coûts significatifs.

En conclusion, l'objectif de la Fiducie est de permettre la détention d'actifs aux États-Unis sans avoir à se soucier de conséquences en cas d'incapacité ou de décès et ce, en plus de s'assurer que lors d'une disposition, incapacité ou un décès, celle-ci régira le processus du paiement des impôts, de la distribution du patrimoine et du règlement de la succession.

Une autre préoccupation pour les Canadiens avec des actifs aux États-Unis est la question des droits successoraux américains (US Estate Tax). Nous vous invitons à lire notre prochain article à ce sujet dans la prochaine édition de la Voix Sépharade.

Me Shlomi Levy, BA., LL.B
Avocat/Sociétaire

**Altro & Associés, s.e.n.c.r.l. U.S. & Canadian Attorneys,
Notaries and Legal Counsel**

630 Sherbrooke Ouest, 12ième Étage, Montreal, Quebec H3A 1E4
Phone: (514) 940-8070 Fax: (514) 940-8001 slevy@altrolaw.com
Toll-Free: (800) 370-4860 www.altrolaw.com

Membre du Barreau du Québec, se spécialisant en planification fiscale et successoral transfrontalier, en transaction immobilière aux États-Unis, droit immobilier, fiducies et droit international.

Me Shlomi Levy est un conférencier fréquent dans le domaine transfrontalier et anime sur les ondes de INFO 690 AM l'émission radiophonique : Vos actifs au Canada et aux États-Unis: problèmes et solutions légaux.