

## VOUS DÉTENEZ OU PRÉVOYEZ ACHETER UN CONDO EN FLORIDE ?

À L'ACHAT?  
À LA VENTE?  
À LA LOCATION?  
DÉCOUVREZ  
LES POSSIBILITÉS  
FISCALES APPLICABLES  
À CHACUNE  
DE CES SITUATIONS.

### CONNAISSEZ-VOUS LES IMPLICATIONS FISCALES ?

Malgré le réchauffement de la planète, il semble que plusieurs Québécois possèdent un condo en Floride ou projettent d'en acheter un. Outre le gain à l'égard de la température, il importe de connaître les règles fiscales de base visant la possession d'un tel bien immeuble en Floride.

### SAVIEZ-VOUS QUE VOUS POURRIEZ AVOIR À VERSER 10 % DE LA VALEUR D'ACQUISITION DE VOTRE CONDO AU GOUVERNEMENT AMÉRICAIN ?

Lors de l'acquisition du condo, l'acheteur doit s'informer du statut du vendeur. En effet, si le vendeur est un résident canadien, le notaire doit effectuer une retenue à la source de 10 % du prix d'achat. Cette retenue à la source doit être remise au gouvernement américain dans les 20 jours suivant l'achat.

Mais si le coût de la transaction est de moins de 300 000 \$ (en dollars américains) et que l'acheteur atteste que le bien sera sa résidence principale, ce dernier est exempté de la retenue à la source.

### LORS DE LA VENTE D'UN CONDO EN FLORIDE, DOIT-ON DÉCLARER LE GAIN EN CAPITAL AU CANADA, AUX ÉTATS-UNIS OU DANS LES DEUX PAYS ?

#### QU'EN EST-IL DU CÔTÉ AMÉRICAIN ?

Lors de la vente de son condo, le résident canadien sera assujéti à la même retenue de 10 % du prix de vente mentionnée précédemment. Encore une fois, l'exemption relative à l'exemption d'une résidence principale de moins de 300 000 \$ s'applique.

Qu'il y ait eu retenue ou non, le résident canadien doit produire une déclaration de revenus fédérale américaine pour déclarer son gain en capital. Ce gain est imposable au taux fixe de 15 % sur **la totalité du gain (et non la moitié)**. Aucun impôt n'est prélevé par l'État de la Floride. Évidemment, l'impôt prélevé à la source lors de la vente, s'il y a lieu, sera réduit du montant à remettre aux autorités américaines.



## QU'EN EST-IL DU CÔTÉ CANADIEN?

Le résident québécois doit déclarer son gain en capital au Canada et au Québec. La moitié du gain en capital est imposable ici. Le résident québécois aura normalement droit, dans sa déclaration canadienne ou québécoise, à un crédit pour impôt étranger égal à l'impôt chargé aux États-Unis.

Finalement, bien qu'il s'agisse d'un immeuble situé à l'extérieur du Canada, le résident canadien peut désigner celui-ci comme

résidence principale pour éviter de payer l'impôt à la vente. *Par contre, s'il possède une autre résidence au Canada, des calculs doivent être faits pour s'assurer de la meilleure désignation possible, étant donné qu'on ne peut désigner qu'un seul bien par couple par année, comme résidence principale.* De plus, une telle désignation aura un impact sur le crédit pour impôt étranger que le résident peut réclamer.

## QUE SE PASSE-T-IL SI VOUS LOUEZ VOTRE CONDO ?

Si le résident canadien loue son condo, les locataires doivent retenir à la source 30 % du loyer payé et remettre cette somme au gouvernement américain dans le mois suivant sa perception. Par contre, le propriétaire peut choisir d'être imposé sur son revenu net. Avec un tel choix valide, le locataire n'a pas à effectuer de retenue.

Ces revenus nets de location sont également imposables au Canada et au Québec et l'impôt payé aux États-Unis donne généralement droit à un crédit pour impôt étranger dans la déclaration canadienne ou québécoise.

### POURRIEZ-VOUS ÊTRE CONSIDÉRÉ RÉSIDENT AMÉRICAIN AUX FINS FISCALES?

#### LA RÈGLE DE BASE

##### SATISFAIRE AU TEST DES « 183 JOURS »

Aux fins fiscales américaines, un particulier sera considéré résident américain et assujéti à l'impôt sur ses revenus de toutes provenances, entre autres s'il satisfait au «test des 183 jours».

##### LE TEST DES « 183 JOURS »

Il satisfait à ce test s'il est présent aux États-Unis :

- Au moins 31 jours durant l'année civile, et
- pour une période totale de 183 jours ou plus, calculée en tenant compte des jours passés aux États-Unis pour l'année courante et les deux années précédentes en comptant :
  - tous les jours de présence aux États-Unis dans l'année courante;
  - 1/3 des jours dans l'année précédente; et
  - 1/6 des jours dans la deuxième année précédente.

##### UNE RÈGLE MÉCONNUE

Ce seuil de 183 jours est notamment atteint lorsqu'un particulier passe plus de 123 jours par année aux États-Unis sur une période de trois années consécutives. Bien que la notion de 183 jours soit assez connue, le fait de considérer les jours des deux années précédentes l'est beaucoup moins. Il faut donc être prudent avec la durée de nos séjours chez nos voisins américains.