

Détenir un condo en Floride – Répercussions fiscales

Vous achetez

Votre condo en Floride peut devenir une résidence :

- permanente : vous serez alors assujéti aux règles fiscales américaines et perdrez votre statut de résident canadien
- temporaire : tout en demeurant résident canadien, vous serez présumé résident américain dès que vous passerez le test des 183 jours

Conditions du test des 183 jours

Être présent aux États-Unis :

- au moins 31 jours durant l'année civile et
- pendant une période de 183 jours ou plus, calculé en additionnant
 - tous les jours de présence dans l'année courante
 - 1/3 des jours dans l'année précédente
 - 1/6 des jours dans la deuxième année précédente

Si la notion de 183 jours est connue, l'inclusion des jours des deux années précédentes l'est moins. Pour éviter d'être présumé résident américain, planifiez vos séjours chez nos voisins du Sud.

Vous mettez en location (et êtes résident canadien)

- Vos locataires doivent retenir à la source 30 % du loyer payé et remettre cette somme à l'Internal Revenue Service (IRS) américain dans le mois suivant
- Vous pouvez cependant les dégager de cette obligation en les avisant, au moyen du formulaire prescrit, que vous paierez vous-même l'impôt exigible sur production d'une déclaration de revenus aux autorités américaines
- Vos revenus nets de location sont aussi imposables au Canada et dans votre province de résidence ; par conséquent, vous avez droit à un crédit pour impôt étranger, équivalent à l'impôt exigible aux États-Unis

Vous vendez (et êtes résident canadien)

Impôt américain

- Le mandataire du vendeur (conseiller juridique) doit effectuer une retenue à la source de 10 % du prix de vente et la remettre à l'IRS
- La retenue ne s'applique pas si
 - le coût de la transaction est inférieur à 300 k\$ US et
 - l'acheteur atteste que la propriété deviendra sa résidence principale
- Cette retenue sert à réduire l'impôt à payer sur le gain en capital que vous devez déclarer au fisc fédéral américain (l'État de la Floride n'exige aucun impôt)
- La totalité du gain est imposable (et non la moitié comme au Canada) au taux maximum de 15 %

Impôt canadien

- Le gain en capital réalisé doit être déclaré, la moitié étant imposable
- Vous avez droit au crédit pour impôt étranger
- Vous pouvez désigner votre condo résidence principale pour profiter de l'exemption sur le gain en capital
- On ne peut désigner qu'une seule résidence principale par an, par couple : si vous détenez deux propriétés, l'une ici et l'autre en Floride, il est opportun d'évaluer laquelle permettra la plus grande économie fiscale

Information fiscale n° 7

Information fiscale Ontario n° 7

Le présent document vous est fourni à titre indicatif seulement. Vous ne devez pas prendre de décision sur la foi de l'information qu'il contient sans avoir consulté votre planificateur financier de Desjardins ou un autre professionnel. Le planificateur financier de Desjardins agit pour le compte de Desjardins Cabinet de services financiers inc.

Capsule-conseil
Fiscalité

Mise à jour 2 septembre 2009