

## Détention d'une propriété aux États-Unis : révisez votre stratégie !

Par Pascale Blanchet



Les droits successoraux américains sont depuis plusieurs années une préoccupation des résidents canadiens y détenant une résidence secondaire. Cette préoccupation s'explique par le fait que les biens situés aux États-Unis et détenus par des résidents canadiens sont assujettis aux droits successoraux américains au décès du propriétaire, ce qui peut représenter des sommes substantielles.

Les actions de sociétés canadiennes détenues par des individus qui ne sont pas des résidents ou des citoyens américains n'étant pas, de façon générale, visées par les droits successoraux américains, la stratégie habituellement recommandée aux résidents canadiens était d'utiliser une société comme véhicule de détention de la résidence. Ce type de sociétés est communément désigné comme étant une « société à but unique ».

Au niveau de l'impôt canadien, la politique administrative de l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») était jusqu'à tout récemment de ne pas imposer un avantage à l'actionnaire d'une société à but unique dans la mesure où certaines conditions étaient rencontrées.

Cette politique administrative était appliquée par l'ARC afin d'offrir un allègement aux résidents canadiens détenant des biens immeubles aux États-Unis et se retrouvant en situation de double imposition suite à l'abolition en 1972 de l'impôt canadien sur les biens transmis au décès et de la *Convention fiscale sur les biens transmis par décès*.

De l'avis de l'ARC, le troisième protocole de la *Convention fiscale conclue entre le Canada et les États-Unis* qui a pris effet le 9 novembre 1995 a réglé le problème de double imposition pour les biens américains ayant une valeur inférieure à 60 000 \$ US ou pour les successions mondiales d'un canadien totalisant moins de 1 500 000 \$ US. L'ARC a donc révisé sa politique concernant l'utilisation d'une société à but unique et n'accordera plus d'allègement administratif. L'actionnaire d'une société à but unique devra dorénavant inclure dans sa déclaration de revenus un avantage imposable pour l'utilisation de la propriété détenue par sa société.

Les arrangements actuellement en vigueur pourront toutefois continuer de bénéficier de l'ancienne politique administrative jusqu'à la survenance du premier des deux événements suivants :

- la disposition de la propriété par la société à but unique;
- la disposition des actions du capital actions de la société à but unique, autrement que par un transfert au conjoint de l'actionnaire.



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS

Pascale Blanchet est membre  
du Barreau du Québec et se  
spécialise en droit fiscal



L'abolition de la politique administrative de l'ARC aura pour effet que les canadiens dont la valeur de la propriété et/ou la valeur de la succession est supérieure aux divers crédits alloués en vertu de la *Convention fiscale conclue entre le Canada et les États-Unis* se retrouveront en situation de double imposition. Des structures alternatives à la société à but unique peuvent toutefois être mises en place pour contourner ce problème de double imposition notamment par l'utilisation d'une société de personnes ou d'une fiducie. L'utilisation d'une société de personnes permettra aussi, entre autres, de bénéficier de la récente baisse aux États-Unis du taux d'imposition applicable aux gains en capital lors de la vente éventuelle de la propriété.

Les règles juridiques et fiscales régissant la mise en place d'une structure appropriée sont très complexes. Elles nécessitent une attention particulière notamment afin de coordonner les règles fiscales applicables au Canada et aux États-Unis. Il serait bien avisé d'éviter toute solution n'ayant pas fait l'objet d'une analyse fiscale et légale exhaustive.

Pascale Blanchet  
(514) 877-3027  
pblanchet@lavery.qc.ca

**Vous pouvez communiquer avec les membres suivants du groupe Fiscalité pour toute question relative à ce bulletin.**

**À nos bureaux de Montréal**  
Philippe Asselin  
Pascale Blanchet  
Philip Nolan  
Luc Pariseau

**Montréal**  
Bureau 4000  
1, Place Ville Marie  
Montréal (Québec)  
H3B 4M4

Téléphone :  
(514) 871-1522  
Télécopieur :  
(514) 871-8977

**Québec**  
Bureau 500  
925, chemin Saint-Louis  
Québec (Québec)  
G1S 1C1

Téléphone :  
(418) 688-5000  
Télécopieur :  
(418) 688-3458

**Laval**  
Bureau 500  
3080, boul. Le Carrefour  
Laval (Québec)  
H7T 2R5

Téléphone :  
(450) 978-8100  
Télécopieur :  
(450) 978-8111

**Ottawa**  
Bureau 1810  
360, rue Albert  
Ottawa (Ontario)  
K1R 7X7

Téléphone :  
(613) 594-4936  
Télécopieur :  
(613) 594-8783

**Site Web**  
[www.laverydebilly.com](http://www.laverydebilly.com)

Droit de reproduction réservé. Ce bulletin destiné à notre clientèle fournit des commentaires généraux sur les développements récents du droit. Les textes ne constituent pas un avis juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.