



Détenir une propriété aux États-Unis : *estate tax, probate et FIRPTA*

Détenir une résidence située aux États-Unis à des fins personnelles peut sembler simple, mais requiert une planification adaptée au contexte américain. Pour un résident canadien non citoyen et non résident fiscal des États-Unis, les principaux enjeux concernent l'application des droits successoraux américains au décès (Estate tax), la procédure locale de règlement de succession (Probate) et, en cas de vente, les retenues à la source prévues par le régime FIRPTA, lesquelles peuvent avoir un impact immédiat sur les liquidités.

Ce document fait le survol des éléments importants à considérer, ainsi que des différentes méthodes de détention.

Table des matières

Décès : quand l'impôt successoral américain devient un enjeu et quoi produire	2
Transferts du vivant : <i>Gift Tax</i> (impôt sur les dons)	2
Vente : FIRPTA – retenue, exception 300 000 \$ US et formulaires	2
Méthodes de détention : choix courants et incidences pratiques	3
Conclusion	5

Note : dans ce document, le recours au masculin pour désigner des personnes a comme seul but d'alléger le texte et identifie sans discrimination tous les individus.

Décès : quand l'impôt successoral américain devient un enjeu et quoi produire

Pour un résident canadien non citoyen et non résident fiscal des États-Unis, l'impôt successoral américain peut entrer en jeu si, au décès, la personne détient des biens considérés comme situés aux États-Unis (*U.S. situs assets*), notamment un immeuble situé aux États-Unis.

En pratique, la question est simple : au décès, la succession détient-elle plus de 60 000 \$ US de biens situés aux États-Unis (par exemple un immeuble aux États-Unis) ? Si oui, la succession doit généralement produire le formulaire 706-NA (*United States Estate (and Generation-Skipping Transfer) Tax Return – Estate of Nonresident Not a Citizen*) afin d'établir l'assujettissement à l'impôt successoral américain et, le cas échéant, de réclamer les mécanismes de réduction disponibles.

La production du 706-NA sert à calculer l'impôt, mais aussi à gérer des éléments administratifs du dossier (p. ex. modalités de paiement, autorisations de représentation).

Enfin, la Convention fiscale Canada–États-Unis n'élimine pas la démarche américaine, mais elle peut permettre de réduire ou éliminer l'impôt exigible en rendant disponibles certains crédits dans le calcul, ce qui explique pourquoi on peut devoir produire malgré un impôt final parfois faible ou nul.

Transferts du vivant : *Gift Tax* (impôt sur les dons)

Les États-Unis distinguent clairement l'impôt applicable au décès (*estate tax*) de l'impôt visant certains transferts effectués du vivant (*gift tax*). Pour un non-résident non citoyen, le *gift tax* s'applique notamment aux dons de biens immobiliers et de biens meubles corporels situés aux États-Unis. À l'inverse, les dons de biens incorporels situés aux États-Unis ne sont généralement pas assujettis à cet impôt (ex. certains titres), ce qui fait de la nature du bien transféré un élément déterminant. Lorsqu'une déclaration est requise, les dons assujettis doivent être rapportés au moyen du formulaire 709-NA, lequel prévoit des montants d'exemption qui varient d'une année à l'autre.

Vente : FIRPTA – retenue, exception 300 000 \$ US et formulaires

Lorsqu'un vendeur étranger (dont un résident canadien non-résident fiscal des États-Unis) vend un immeuble situé aux États-Unis, une retenue à la source en vertu du régime FIRPTA est en principe exigée, à hauteur de 15 % du *amount realized*, lequel correspond le plus souvent au prix de vente selon les règles américaines. La responsabilité d'effectuer et de remettre cette retenue incombe habituellement à l'acheteur (ou, selon le cas, à un *closing agent*), lequel peut être tenu responsable en cas de défaut.

Il existe toutefois une exception : aucune retenue FIRPTA n'est requise lorsque l'acheteur acquiert le bien pour l'utiliser comme résidence et que le prix de vente n'excède pas 300 000 \$ US, pourvu que l'acheteur, ou un membre de sa famille, ait l'intention d'y résider au moins 50 % des jours d'utilisation pendant chacune des deux premières périodes de 12 mois suivant la vente, à l'exclusion des jours où l'immeuble est vacant.

Méthodes de détention : choix courants et incidences pratiques

Le mode de détention choisi au moment de l'acquisition influence surtout la facilité de transfert au décès, l'exposition au règlement successoral en sol américain (*Probate*) et, dans certains cas, les conséquences fiscales et administratives associées à la transmission ou à une réorganisation du titre de propriété. Il est donc préférable de réfléchir à la structure dès l'achat, puisqu'un changement ultérieur peut entraîner des formalités additionnelles et, selon les circonstances, être assimilé à un transfert de valeur.

Détention en nom personnel

La détention en nom personnel est souvent privilégiée pour sa simplicité et ses coûts de mise en place limités. Cette approche n'empêche toutefois pas l'application des règles américaines au décès et peut exposer la succession à une procédure locale de règlement (*Probate*) afin de permettre au liquidateur d'administrer, transférer ou vendre l'immeuble. Sur le plan de la planification, cette méthode exige surtout de s'assurer que les documents successoraux et les pouvoirs (notamment en cas d'incapacité) sont cohérents avec la réalité américaine.

Copropriété avec droit de survie (Joint Tenancy with Right of Survivorship)

La copropriété avec droit de survie est souvent utilisée pour faciliter le transfert au décès, puisque la quote-part du défunt est appelée à être transférée automatiquement au copropriétaire survivant, sans passer par toutes les étapes d'un règlement successoral complet pour cet actif. Cette méthode doit toutefois être analysée avec prudence lorsque l'on envisage d'ajouter un copropriétaire après l'acquisition, car l'ajout d'un tiers au titre de propriété peut être interprété comme un transfert de valeur et soulever des enjeux fiscaux, notamment lorsque l'objectif est de « partager » l'immeuble avec un enfant ou un autre membre de la famille.

Détention entre époux mariés (*Tenancy by the Entirety*)

Dans certains États, une forme de détention réservée aux époux légalement mariés permet également un transfert automatique au conjoint survivant et peut offrir une protection civile accrue dans certaines situations. Cette option dépend du droit de l'État où se situe l'immeuble et doit être confirmée lors de l'acquisition. Elle doit aussi être harmonisée avec la planification successorale globale pour éviter qu'un mécanisme de transfert automatique produise un résultat différent de la volonté exprimée dans le testament.

Acte de transfert prévoyant un transfert au décès (p. ex. *Enhanced Life Estate Deed/Lady Bird Deed*)

Dans certains États, il existe des actes permettant de prévoir le transfert de l'immeuble au décès à des bénéficiaires désignés, tout en maintenant un haut niveau de contrôle du propriétaire pendant sa vie. L'intérêt principal est de réduire la lourdeur administrative au décès et, dans plusieurs cas, d'éviter une partie des démarches liées au *Probate*. Comme l'efficacité de ces actes dépend de la loi locale et de la rédaction, leur utilisation doit être validée par un professionnel de l'État concerné ou un professionnel canadien œuvrant en droit transfrontalier, particulièrement lorsqu'il existe plusieurs héritiers ou une situation familiale complexe.

Fiducie révocable américaine (*Revocable Living Trust*)

La fiducie révocable américaine est fréquemment utilisée pour détenir un immeuble et en faciliter la transmission au décès, puisqu'elle permet d'éviter, dans bien des cas, un règlement successoral local complet. Elle favorise également la continuité de gestion en cas d'incapacité, un fiduciaire successeur pouvant alors agir sans interruption. Pour un résident canadien, cette solution doit être analysée en amont dans une perspective transfrontalière, car l'utilisation d'une fiducie étrangère peut entraîner, au Canada, des considérations ou des obligations additionnelles lorsque l'acte n'est pas adéquatement rédigé en fonction de la législation fiscale canadienne.

Détention via une société (corporation) ou une structure similaire

La détention par société incorporée ou par société en commandite est parfois envisagée pour des raisons de responsabilité civile, de gestion ou de planification fiscale et successorale. Cette approche accroît toutefois la complexité fiscale et administrative dans un contexte transfrontalier Canada–États-Unis, notamment en ce qui concerne le traitement du revenu, les avantages conférés aux actionnaires, la revente de l'immeuble et les conséquences d'une transmission. Dans plusieurs situations, ce mode de détention n'est retenu que lorsqu'un objectif spécifique justifie clairement la complexité supplémentaire, et elle devrait être structurée avec l'accompagnement de professionnels spécialisés en fiscalité transfrontalière.

Point à retenir

Quelle que soit la méthode de détention retenue, il est essentiel d'assurer l'alignement entre le titre de propriété, les documents successoraux et les intentions réelles du propriétaire. Plusieurs difficultés proviennent moins des règles fiscales elles-mêmes que d'une incohérence entre les documents ou d'un changement de structure effectué tardivement, sans évaluation complète des effets transfrontaliers.

Conclusion

Acheter, louer et vendre un immeuble aux États-Unis, en tant que résident canadien non citoyen et non résident fiscal des États-Unis, exige une bonne planification dès le départ. À court et moyen terme, il peut y avoir des enjeux et des impacts fiscaux qu'il ne faut pas minimiser. À plus long terme, l'impôt successoral américain demeure un enjeu de transmission à ne pas négliger. De plus, il faut garder en tête l'impact des taux de change. Savoir s'entourer d'experts dans le domaine de la planification financière transfrontalière est la clé.

© 2026 Banque Nationale du Canada. Tous droits réservés. Toute reproduction totale ou partielle est strictement interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Banque Nationale du Canada (BNC). Cet article est protégé par les lois sur le droit d'auteur en vigueur au Canada ou dans d'autres pays, le cas échéant. Les droits d'auteur dans cet article peuvent appartenir à la BNC ou à d'autres personnes.

Le contenu de cet article est fourni à titre informatif seulement et ne se veut pas exhaustif. Aucune représentation ni garantie de quelque nature que ce soit n'est faite quant à l'exactitude, la qualité ou la convenance des renseignements présentés. Le contenu de cet article ne constitue pas une recommandation, offre ou sollicitation de vente ou d'achat de quelque produit ou service de quelque nature que ce soit et ne doit en aucune façon être interprété, considéré ou utilisé comme s'il constituait des conseils en matière d'assurance ou de placement ou des conseils d'ordre financier, juridique, fiscal ou autre. Le présent article ne crée aucune obligation légale ou contractuelle pour la BNC, ni pour aucune de ses filiales. Ni la BNC ni aucune de ses filiales ne sera tenue responsable des dommages pouvant résulter de l'utilisation de cet article ou des renseignements qui y sont contenus. **Les lecteurs doivent consulter leurs propres conseillers fiscaux, juridiques ou autres en fonction de leur situation avant de prendre toute action.**

Le document peut comprendre des hyperliens vers des sites Web externes qui ne sont pas administrés par la BNC ni par ses filiales. La BNC ni aucune de ses filiales ne peut être tenue responsable du contenu de ces sites externes ni des dommages pouvant découler de leur utilisation.

Les services bancaires, d'emprunt et de transfert d'entreprise sont offerts par la BNC. Les services de courtage en valeurs mobilières sont offerts par la Financière Banque Nationale Inc. (FBN). Le cas échéant, les produits et services d'assurance sont fournis par Services financiers FBN Inc. (SFFBN) ou Cabinet d'assurance Banque National Inc. (CABN). **FBN est membre de l'Organisme canadien de réglementation des investissements (OCRI)** et du Fonds canadien de protection des investisseurs (FCPI). FBN, SFFBN et CABN sont des filiales en propriété exclusive de la BNC, qui est une société ouverte inscrite à la cote de la Bourse de Toronto (NA : TSX).