



## Paradise Properties of Florida Inc.

Realtor® & Notary Public

P: 954,261,1376

F: 561,966,2606

### Informations complémentaires

En Floride, comme partout aux États-Unis, les acheteurs ont habituellement 10 jours après avoir signé l'offre d'achat pour faire inspecter la propriété. Le travail du spécialiste doit être exhaustif, car la personne qui achète un condo sur la base d'une inspection satisfaisante pourra très difficilement, par la suite, invoquer des vices cachés pour obtenir un dédommagement.

«Cette norme de 10 jours n'est pas obligatoire et elle est de plus en plus flexible.

Des vendeurs désireux de céder leur propriété peuvent accepter un délai de 20 jours, par exemple

Par ailleurs, les coûts liés à la transaction sont plus élevés qu'au Québec.

Outre les frais requis pour enregistrer l'achat, vous devez faire examiner les titres et produire des documents spécifiques. Facture: 500 \$ US et plus.

Certains comtés vous obligent à souscrire une assurance titre qui peut coûter plus de 800 \$ US

Si les institutions financières exigent des acomptes si élevés, c'est qu'il n'y a pas d'équivalent américain de notre Société canadienne d'hypothèques et de logement pour garantir les prêts.

Avant de devenir propriétaire foncier aux États-Unis, vous auriez intérêt à consulter un fiscaliste rompu à la législation américaine. Si vous vendez à profit votre maison ou votre condo l'impôt américain sur le gain en capital est de 15 %.

Un gain de 100 000 \$ US, par exemple, sera assorti d'une facture fiscale de 15 000 \$ US. Toutefois, un crédit d'impôt dégressif (qui diminue à mesure que le revenu augmente) peut réduire cet impôt.





Au Canada, vous serez tenu d'inclure le gain en capital réalisé aux États-Unis dans votre déclaration de revenus. Mais afin d'éviter la double imposition, vous pourrez réclamer un crédit pour impôt étranger équivalant au montant d'impôt payé aux États-Unis.

L'un dans l'autre, la facture fiscale totale sera du même montant que ce qui est dû au Canada.

Toutefois, ces considérations pourraient être vaines au Canada si vous désignez votre propriété floridienne comme votre résidence principale. En effet, c'est permis de le faire. Le bulletin d'interprétation IT-120R6 de l'Agence du revenu du Canada précise: «Un bien situé à l'extérieur du Canada peut [É] être admissible à titre de résidence principale d'un contribuable.

Notez que pour les transactions de plus de 300 000 \$ US, l'avocat ou l'agent de titres retiendra 10 % du produit de la vente. On veut ainsi s'assurer que le vendeur paiera son dû au fisc.

Il récupérera la retenue lorsqu'il produira sa déclaration de revenus américaine.....

À propos de fisc, sachez qu'il existe des impôts successoraux aux États-Unis, contrairement au Québec. Cette taxe varie de 18 % à 45 % de la valeur marchande de la propriété.....

Mais vous n'avez pas vraiment à vous inquiéter: une convention conclue entre le Canada, le Québec et les États-Unis amoindrit ce choc fiscal. Des crédits et des exemptions font en sorte qu'un Canadien qui possède une succession dont la valeur mondiale ne dépasse pas deux millions de dollars américains (en 2008) n'a pas d'impôts successoraux à payer au pays de l'oncle Sam.

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. 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 de son condo, le résident canadien sera assujéti à la même retenue de 10 %.



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.....

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.

Si le résident canadien loue son condo, les locataires doivent retenir à la source 30 % du loyer payé et remettre cette somme à l'agence de revenu du Canada dans le mois suivant sa perception.

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.

Les retraités canadiens qui désirent passer l'hiver sous des cieux plus cléments peuvent le faire pour une période maximale de six mois. S'ils désirent rester plus longtemps, ils peuvent présenter une demande de prolongation du séjour auprès des services de citoyenneté et d'immigration (Citizenship and Immigration Services) une fois qu'ils sont arrivés au USA.....

Si vous avez un casier judiciaire, vous n'aurez probablement pas le droit d'entrer aux États-Unis, quelles que soient la nature du délit et la date à laquelle il remonte. Vous pourriez également avoir des difficultés si vous faites escale dans un aéroport américain. En vertu des lois américaines, un pardon accordé au Canada n'est pas reconnu aux fins de l'entrée aux États-Unis. Si vous avez été condamné par un tribunal criminel, vous devez communiquer, assez longtemps avant votre départ pour les États-Unis, avec l'un des points d'entrée des services de citoyenneté et d'immigration (Citizenship and Immigration Services [USCIS], en anglais seulement) par téléphone, ou avec l'ambassade des États-Unis d'Amérique ou un de ses consulats.





Si vous êtes interdit de séjour aux États-Unis, vous pouvez demander une dispense.

Il vous faudra alors remplir le formulaire I-192, Advance Permission to Enter the United States as a Non-Immigrant.

Depuis quelques années, les taux d'intérêt étaient plus avantageux au Canada: environ 1,25% de moins sur une hypothèque de cinq ans Mais cet écart s'est résorbé.

Toutefois, ce choix a une implication majeure: l'acheteur qui opte pour une hypothèque en sol canadien doit convertir tout son argent en dollars américains au moment de l'achat, tandis que celui qui contracte une hypothèque aux États-Unis peut convertir ses dollars canadiens graduellement, au fil des paiements.....

D'autres «petites» surprises s'ajoutent pour les acheteurs de construction neuve. Les promoteurs ont le droit de demander de 1,5% à 1,75% de plus que le prix fixé au départ.

Une autre dépense qui s'ajoute à la fermeture de la transaction.

**Autre détail:** «Les chèques postdatés, ça n'existe pas en Floride!».

Si vous faites l'erreur de signer des chèques postdatés pour régler vos charges de copropriété de l'année à venir, l'association des copropriétaires les encaissera d'un seul coup. En ce qui concerne les restrictions pour les 55 ans et +, les associations de propriétaires sont sévères. Avant la transaction, elles rencontrent les acheteurs potentiels et scrutent leur dossier de crédit, question de s'assurer qu'ils acquitteront les charges de copropriété.

On ne peut donc pas jouer sur l'âge et tricher avec les Communautés et leurs Condo Commandos

