OSLER

La nouvelle réalité des sociétés immobilières en nom collectif américaines ayant recours au mécanisme d'effet de levier

6 AVRIL 2017 3 MIN DE LECTURE

Expertises Connexes

- Fiscalité – Fusions et acquisitions, réorganisations et restructurations
- Fiscalité internationale
- FPI
- Immobilier
- Immobilier commercial

Auteur: Adam Wallwork

Les entités canadiennes qui souhaitent accéder au marché de l'immobilier américain en plein essor, ou encore diversifier leur portefeuille immobilier mondial font face à un défi de taille, soit de comprendre la réglementation complexe sur l'imposition des sociétés en nom collectif américaines en vue d'établir une stratégie. En outre, les entreprises canadiennes doivent comprendre la manière dont les nouvelles limites sur les garanties des sociétés en nom collectif et les ventes cachées toucheront la façon dont elles établiront la structure de leurs placements immobiliers transfrontaliers afin d'en tirer les meilleurs avantages fiscaux.

De plus en plus de multinationales canadiennes choisissent d'investir dans l'immobilier aux États-Unis par l'intermédiaire de sociétés en nom collectif à responsabilité limitée, qui, conformément aux lois fiscales américaines, sont classées comme des sociétés en nom collectif. Il est donc primordial pour les sociétés canadiennes de bien comprendre comment tirer parti de ces sociétés en nom collectif en vue de bénéficier des reports d'impôt américain.

Cet article, qui a été publié initialement dans le bulletin intitulé *Tax Notes*, met l'accent sur l'incidence de la nouvelle réglementation sur l'imposition des sociétés en nom collectif américaines dans les opérations immobilières transfrontalières du Canada vers les États-Unis. De plus, l'article décrit les structures de placement couramment utilisées par les entreprises canadiennes. Cette publication fait également état des questions fiscales suivantes :

- les structures de sociétés de placement immobilier à compartiments et de coentreprises de placement immobilier utilisées pour constituer des sociétés de placement immobilier contrôlées à l'échelle nationale;
- les sociétés de placement immobilier contrôlées à l'échelle nationale;
- les structures de sociétés de placement immobilier à compartiments et de coentreprises de placement immobilier;
- les garanties et les indemnités sur les derniers dollars;
- l'étendue de la réglementation en vertu de l'article 752;
- les mesures refuges pour les débiteurs d'une tranche de 90 % de la dette;
- l'allègement relatif à la transition;
- les obligations de déclaration;
- la dette avec droit de recours traitée comme une dette sans droit de recours en vertu des règles relatives à la vente déguisée;

- les anciennes règles sur les distributions et les apports assujettis au mécanisme d'effet de levier en ce qui a trait aux biens grevés;
- la détermination du pourcentage de la dette de l'associé en vertu des nouvelles règles relatives à la vente déguisée;
- les apports de bien grevés et les transferts subséquents;
- les distributions assujetties au mécanisme d'effet de levier;
- les répercussions de l'administration Trump sur les règles relatives à la vente déguisée mises en place par le président Obama;
- les obligations en matière de restitution du déficit (*deficit restoration obligations*) en vertu des règles relatives aux paiements au titre de garanties sur les derniers dollars;
- la correction d'ordre technique apportée aux règles relatives à la vente déguisée.

Si vous êtes abonné au bulletin *Tax Notes*, vous pouvez consulter l'article New World for Leveraged U.S. Real Estate Partnerships.