

2022 numéro 21
5 avril 2022

FiscAlerte – Canada

L'Ontario augmente l'impôt sur la spéculation pour les non-résidents et étend son application à l'ensemble de la province

Nos bulletins *FiscAlerte* traitent des nouvelles, événements et changements législatifs de nature fiscale touchant les entreprises canadiennes. Ils présentent des analyses techniques sommaires vous permettant de rester bien au fait de l'actualité fiscale. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec votre conseiller EY ou EY Cabinet d'avocats.

Le 30 mars 2022, l'Ontario a déposé le Règlement 240/22, qui met en œuvre des modifications pour faire passer de 15 % à 20 % l'impôt sur la spéculation pour les non-résidents et étendre l'application de cet impôt à l'ensemble de la province. De plus, les remises d'impôt aux étudiants étrangers et aux étrangers qui travaillent en Ontario ont été éliminées. Ces mesures s'appliquent aux cessions de biens-fonds présentées à l'enregistrement après le 29 mars 2022, sous réserve de mesures transitoires. Le but déclaré de ces mesures est de réduire la spéculation immobilière étrangère dans le secteur résidentiel et de rendre l'accession à la propriété plus réalisable pour les résidents de l'Ontario.

Contexte

Dans le cadre de son plan pour le logement équitable¹, l'Ontario a instauré un impôt sur la spéculation pour les non-résidents (« ISNR ») de 15 %, applicable aux transactions effectuées le 21 avril 2017 ou après cette date. L'Ontario a mis en œuvre l'ISNR en réaction aux hausses de prix marquées dans le secteur des logements résidentiels, particulièrement dans le Grand Toronto. L'ISNR, qui est prélevé en vertu de la *Loi sur les droits de cession immobilière* (la « LDCI »), s'applique aux achats d'immeubles d'habitation² dans la région élargie du Golden Horseshoe du sud de l'Ontario, si l'acheteur est un étranger (une personne autre qu'un citoyen canadien ou un résident permanent), une personne morale étrangère ou un fiduciaire imposable³. L'ISNR s'applique à la valeur de la contrepartie de l'immeuble d'habitation et s'ajoute aux droits de cession immobilière perçus en vertu de la LDCI.

Modifications à l'ISNR

Dans un communiqué daté du 29 mars 2022, l'Ontario a annoncé qu'il modifierait l'ISNR de façon à :

- ▶ faire passer l'impôt de 15 % à 20 %;
- ▶ étendre l'application de l'impôt à l'ensemble de la province;
- ▶ éliminer les remises de l'ISNR aux étudiants étrangers et aux étrangers qui travaillent en Ontario.

Le 30 mars 2022, l'Ontario a déposé le Règlement 240/22, qui modifie le règlement pris en vertu de la LDCI⁴ pour mettre en œuvre les mesures susmentionnées. Ces modifications s'appliquent aux cessions de biens-fonds présentées à l'enregistrement après le 29 mars 2022, sous réserve de mesures transitoires.

Les étrangers peuvent toujours demander une remise s'ils deviennent résidents permanents du Canada dans les quatre ans qui suivent le jour où les droits deviennent exigibles, si certaines autres conditions sont remplies. En outre, l'Ontario conserve l'exonération d'ISNR

¹ Présenté le 20 avril 2017, le plan pour le logement équitable prévoyait un train de mesures dont l'objectif déclaré était d'aider plus de personnes à trouver un logement abordable, d'accroître l'offre de logements, de protéger les acheteurs et les locataires, et de stabiliser le marché immobilier.

² Plus précisément, l'ISNR s'applique au transfert d'un « bien-fonds désigné », terme défini dans la LDCI comme désignant un bien-fonds qui comporte au moins une habitation unifamiliale, mais pas plus de six. Les maisons isolées, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les condominiums sont des exemples de biens-fonds qui comportent une habitation unifamiliale. Les duplex, les triplex et les immeubles à quatre, cinq ou six logements sont des exemples de biens-fonds qui comportent plus d'une habitation unifamiliale. Le ministre des Finances a précisé que l'ISNR pouvait s'appliquer au transfert d'un bien-fonds désigné si plusieurs logements et/ou structures étaient transférés ensemble dans le cadre d'une seule cession. L'ISNR ne s'applique toutefois pas aux immeubles multirésidentiels à usage locatif comportant plus de six logements, aux terres agricoles, aux terrains commerciaux ou aux terrains industriels.

³ L'expression « fiduciaire imposable » désigne généralement i) une entité étrangère qui détient un intérêt en fiducie pour le compte de bénéficiaires ou ii) un citoyen canadien, un résident permanent du Canada ou une société canadienne qui détient un intérêt en fiducie pour des bénéficiaires qui sont des entités étrangères.

⁴ Règl. de l'Ont. 182/17, *Droits à acquitter en application du paragraphe 2 (2.1) de la Loi par les entités étrangères et les fiduciaires imposables* (pris en vertu de la LDCI).

pour les participants au Programme ontarien des candidats à l'immigration, les personnes protégées (réfugiés) et les conjoints de personnes à qui l'ISNR ne s'applique pas.

Mesures transitoires

L'ISNR continuera de s'appliquer au taux de 15 % aux cessions de biens-fonds présentées à l'enregistrement après le 29 mars 2022 si, à la fois :

- ▶ le bien-fonds est cédé conformément à une convention de vente conclue le 29 mars 2022 ou avant cette date, ou la cession de la convention de vente a été conclue le 29 mars 2022 ou avant cette date;
- ▶ le bien-fonds n'est cédé à aucun étranger ni fiduciaire imposable, ni à aucune personne morale étrangère, autre que l'acheteur ou la personne à qui la convention de vente a été cédée (et son conjoint, s'il y a lieu), aux termes de la convention de vente ou de la cession de celle-ci;
- ▶ le bien-fonds est situé dans la région élargie du Golden Horseshoe du sud de l'Ontario.

L'ISNR ne s'appliquera pas à la cession d'un bien-fonds situé à l'extérieur de la région élargie du Golden Horseshoe si, à la fois :

- ▶ le bien-fonds est cédé conformément à une convention de vente conclue le 29 mars 2022 ou avant cette date, ou la cession de la convention de vente a été conclue le 29 mars 2022 ou avant cette date;
- ▶ le bien-fonds n'est cédé à aucun étranger ni fiduciaire imposable, ni à aucune personne morale étrangère, autre que l'acheteur ou la personne à qui la convention de vente a été cédée (et son conjoint, s'il y a lieu), aux termes de la convention de vente ou de la cession de celle-ci.

Les étudiants étrangers et les étrangers qui travaillent en Ontario ne peuvent plus demander de remise de l'ISNR à l'égard de la cession d'un bien-fonds qui a lieu après le 29 mars 2022, sous réserve de l'exception susmentionnée applicable à certains étrangers. Une remise demeure disponible si, à la fois :

- ▶ le bien-fonds est cédé conformément à une convention de vente conclue le 29 mars 2022 ou avant cette date, ou la cession de la convention de vente a été conclue le 29 mars 2022 ou avant cette date;
- ▶ le bien-fonds n'est cédé à aucun étranger autre que l'acheteur ou la personne à qui la convention de vente a été cédée (et son conjoint, s'il y a lieu), aux termes de la convention de vente;
- ▶ le bien-fonds se trouve dans la région élargie du Golden Horseshoe du sud de l'Ontario.

Les demandes de remise doivent être présentées au plus tard au premier en date des jours suivants : le quatrième anniversaire du jour où les droits deviennent exigibles ou le 31 mars 2025.

Autres mesures

En plus des modifications à l'ISNR, l'Ontario a déclaré qu'il déployait d'autres efforts pour accroître l'offre de logements. Par exemple, la province collabore avec les municipalités qui souhaitent établir un impôt à l'égard des logements vacants en vertu de la *Loi de 2001 sur les municipalités*. La Ville de Toronto a déjà instauré un tel impôt, et d'autres municipalités se préparent à lui emboîter le pas. L'Ontario a indiqué qu'il tiendrait des consultations auprès de représentants de municipalités pour faciliter l'échange de renseignements et de meilleures pratiques.

Pour en savoir davantage

Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec votre conseiller EY ou EY Cabinet d'avocats ou avec l'un des professionnels suivants :

Toronto

Jeremy Shnaider

+1 416 943 2657 | jeremy.shnaider@ca.ey.com

Gabriel Baron

+1 416 932 6011 | gabriel.baron@ca.ey.com

Ottawa

Chris Jerome

+1 613 598 4865 | chris.jerome@ca.ey.com

London

John Sliskovic

+1 519 646 5532 | john.t.sliskovic@ca.ey.com

EY | Travailler ensemble pour un monde meilleur

La raison d'être d'EY est de travailler ensemble pour bâtir un monde meilleur, de contribuer à créer de la valeur à long terme pour ses clients, ses gens et la société, et de renforcer la confiance à l'égard des marchés financiers.

S'appuyant sur les données et la technologie, les équipes diversifiées d'EY réparties dans plus de 150 pays instaurent la confiance grâce à des mécanismes de contrôle, et aident les clients à croître, à se transformer et à exercer leurs activités.

Que ce soit dans le cadre de leurs services de certification, de consultation, de stratégie, de fiscalité ou de transactions, ou encore de leurs services juridiques, les équipes d'EY posent de meilleures questions pour trouver de nouvelles réponses aux enjeux complexes du monde d'aujourd'hui.

EY désigne l'organisation mondiale des sociétés membres d'Ernst & Young Global Limited, et peut désigner une ou plusieurs de ces sociétés membres, lesquelles sont toutes des entités juridiques distinctes. Ernst & Young Global Limited, société à responsabilité limitée par garanties du Royaume-Uni, ne fournit aucun service aux clients. Des renseignements sur la façon dont EY collecte et utilise les données à caractère personnel ainsi qu'une description des droits individuels conférés par la réglementation en matière de protection des données sont disponibles sur le site ey.com/fr_ca/privacy-statement. Pour en savoir davantage sur notre organisation, visitez le site ey.com.

À propos des Services de fiscalité d'EY

Les professionnels de la fiscalité d'EY à l'échelle du Canada vous offrent des connaissances techniques approfondies, tant sur le plan national qu'international, alliées à une expérience sectorielle, commerciale et pratique. Notre éventail de services axés sur la réalisation d'économies d'impôts est soutenu par des connaissances sectorielles pointues. Nos gens de talent, nos méthodes convergentes et notre engagement indéfectible envers un service de qualité vous aident à établir des assises solides en matière d'observation et de déclaration fiscales ainsi que des stratégies fiscales viables pour favoriser la réalisation du potentiel de votre entreprise. Voilà comment EY se distingue.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site https://www.ey.com/fr_ca/tax.

À propos d'EY Cabinet d'avocats

EY Cabinet d'avocats s.r.l./S.E.N.C.R.L. est un cabinet d'avocats national, affilié à EY au Canada, spécialisé en droit fiscal, en immigration à des fins d'affaires et en droit des affaires.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site https://www.eylaw.ca/fr_ca.

À propos des Services en droit fiscal d'EY Cabinet d'avocats

EY Cabinet d'avocats compte l'une des plus grandes équipes spécialisées en matière de planification et de contestation fiscales du pays. Le cabinet a de l'expérience dans tous les domaines de la fiscalité, dont la fiscalité des sociétés, le capital humain, la fiscalité internationale, la fiscalité transactionnelle, les taxes de vente, les douanes et l'accise.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site https://www.eylaw.ca/fr_ca/services/tax-law-services.

© 2022 Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. Tous droits réservés.

Société membre d'Ernst & Young Global Limited.

La présente publication ne fournit que des renseignements sommaires, à jour à la date de publication seulement et à des fins d'information générale uniquement. Elle ne doit pas être considérée comme exhaustive et ne peut remplacer des conseils professionnels. Avant d'agir relativement aux questions abordées, communiquez avec EY ou un autre conseiller professionnel pour en discuter dans le cadre de votre situation personnelle. Nous déclinons toute responsabilité à l'égard des pertes ou dommages subis à la suite de l'utilisation des renseignements contenus dans la présente publication.

ey.com/fr_ca