

19 JUILLET 2017

L'Ontario propose de modifier les droits de cession immobilière pour certaines fiducies et sociétés de personnes

Auteurs : [Neal H. Armstrong](#) et [Paul Lamarre](#)

Aux fins des droits de cession immobilière (les « DCI ») de l'Ontario, le ministère des Finances de l'Ontario considère les sociétés de personnes et la plupart des fiducies comme des entités transparentes. Cela signifie que si une fiducie d'investissement à participation unitaire ou une société en commandite comptant de nombreux détenteurs de parts (les « détenteurs ») acquiert un intérêt à titre bénéficiaire dans des biens-fonds situés en Ontario, en théorie, chacun des détenteurs ultimes pourrait être tenu d'acquitter des DCI en fonction de sa quote-part des biens immeubles acquis. Bien souvent, la fiducie ou la société de personnes acquéreuse réglera les DCI pour le compte de ses détenteurs, mais le ministère risque de rencontrer des difficultés lorsque tel n'est pas le cas, particulièrement si le détenteur est doté d'une structure complexe transfrontalière ou à niveaux multiples. De plus, le calcul des DCI peut se révéler difficile lorsque les détenteurs ultimes sont admissibles à divers taux de DCI ou à diverses exemptions de DCI (comme l'exemption dont la Couronne et à ses organismes peuvent bénéficier).

Le ministère a publié, aux fins de consultation publique, un projet de modification du système actuel qui ajouterait deux nouvelles catégories de véhicules pour les besoins des DCI. Les observations sur ce projet doivent être présentées d'ici le 28 août 2017.

Statut de personne distincte pour les fiducies de fonds communs de placement et les entités intermédiaires de placement déterminées

En ce qui concerne les DCI, les véhicules du groupe 1 seront considérés comme des contribuables distincts et, par conséquent, seront tenus de payer les DCI sur leurs acquisitions à titre bénéficiaire. Par ailleurs, l'acquisition ou le rachat de participations dans les véhicules du groupe 1 ne donnera pas lieu à la perception de DCI. Les véhicules du groupe 1 sont les suivants :

- les entités (fiducies ou sociétés de personnes) intermédiaires de placement déterminées, essentiellement les fiducies d'investissement à participation unitaire (sauf les fiducies de placement immobilier [les « FPI »]) et les sociétés de personnes négociées en bourse;
- les fiducies de fonds communs de placement; et
- les fiducies de pension qui ne sont pas assujetties à l'impôt sur le revenu.

Aucune mention n'est faite relativement à une exemption visant la cession d'intérêts à titre bénéficiaire dans le cadre de la fusion d'un FPI.

Obligation de perception des DCI pour les autres fiducies d'investissement à participation unitaire et pour les sociétés en commandite de l'Ontario

Pour être considéré comme un véhicule du groupe 2, il faut respecter deux exigences (autre celle de ne pas être un véhicule du groupe 1). Premièrement, le véhicule doit être :

- soit une fiducie d'investissement à participation unitaire pour les besoins de l'impôt sur le revenu;
- soit une société de personnes qui, conformément à la *Loi sur les sociétés en commandite* de l'Ontario, a déposé ou est tenue de déposer une déclaration. Aucune mention n'est faite en ce qui a trait aux sociétés de personnes constituées dans d'autres juridictions.

Deuxièmement, le véhicule doit avoir émis des parts ou des participations de société de personnes à au moins 50 investisseurs avec lesquels il n'a pas de lien de dépendance.

Les détenteurs ou les associés des véhicules du groupe 2 auront les mêmes obligations qu'auparavant en ce qui a trait aux droits à payer sur les acquisitions à titre bénéficiaire. Bien qu'il continue d'être une entité intermédiaire pour la plupart de ces fins, le véhicule du groupe 2 sera tenu de percevoir et de remettre les DCI calculés aux détenteurs ou aux associés; il sera par ailleurs autorisé à percevoir de telles sommes des détenteurs ou des associés au moyen de retenues sur les distributions. *Le véhicule qui perçoit une somme insuffisante fera l'objet d'une pénalité minimale égale à la somme qu'il n'a pas perçue.*

Exemption au titre d'une participation minimale dans une société de personnes

Les DCI sont exigibles si, au cours d'une année, le pourcentage de la participation d'un associé dans une société de personnes s'est accru (et, par conséquent, celui de son intérêt dans des biens-fonds situés en Ontario dont la société de personnes est propriétaire), sauf si l'augmentation pour l'année est d'au plus 5 %. Cette exemption au titre d'une participation minimale n'est actuellement pas disponible pour un associé qui est une fiducie ou une société de personnes. Il est proposé qu'un associé d'une société de personnes se qualifiant de véhicule du groupe 1 puisse se prévaloir de l'exemption au titre d'une participation minimale mentionné ci-dessous.

Non-application aux autres fiducies et sociétés de personnes

Aucune modification n'est proposée pour le traitement d'autres fiducies ou sociétés de personnes. En règle générale, les entités étrangères seront considérées de la même manière que les considérerait l'Agence du revenu du Canada pour les besoins de l'impôt sur le revenu.

Communication de renseignements par les représentants

Les obligations de communication de renseignements des représentants seront élargies. Par exemple, au moment de l'inscription du titre, un représentant devra divulguer les dénominations sociales et les numéros d'entreprise des sociétés de personnes ou des fiducies au nom desquelles il détient le titre.

Personnes-ressources : [Neal H. Armstrong](#), [Paul Lamarre](#) et [Gabriella Lombardi](#)

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.