

20 AVRIL 2017

Le gouvernement de l'Ontario annonce des nouveaux droits de cession immobilière de 15 % ainsi que l'élargissement des règles relatives au contrôle des loyers

Auteurs : [Neal H. Armstrong](#), [Gregory G. Southam](#), [Paul Lamarre](#) et [Daniel Peterson](#)

Le 20 avril 2017, le gouvernement de l'Ontario a annoncé une série de mesures, baptisées le Plan pour le logement équitable, ayant pour but d'aider « plus de gens à trouver un logement abordable où élire domicile tout en stabilisant le marché de l'immobilier et en protégeant l'investissement des propriétaires ». Ce plan prévoit l'introduction de droits de cession immobilière de 15 % sur le prix des habitations achetées par des acquéreurs étrangers ainsi que l'élargissement des règles actuelles relatives au contrôle des loyers. Les principales caractéristiques des mesures proposées sont présentées ci-après.

Impôt sur la spéculation pour les non-résidents

- L'impôt de 15 % s'applique, à compter du 21 avril 2017, à la valeur de la contrepartie sur la cession d'un bien résidentiel (y compris d'un intérêt de la propriété véritable) situé dans la « région élargie du Golden Horseshoe » si au moins un des cessionnaires est une « entité étrangère » ou un « fiduciaire imposable ».
- La région élargie du Golden Horseshoe s'étend grosso modo du comté de Simcoe (incluant Midland mais excluant Gravenhurst) jusqu'à la région de Niagara et au comté de Haldimand en bordure du lac Érié, et de la région de Waterloo jusqu'aux comtés de Peterborough et de Northumberland.
- Les conventions d'achat-vente exécutoires conclues le 20 avril 2017 ou avant cette date ne seront pas assujetties à l'impôt.
- Un bien résidentiel s'entend d'un immeuble comportant au plus six résidences familiales et comprend les condominiums (sans égard au nombre d'unités acquises). Sont expressément exclus de la définition de bien résidentiel les immeubles multirésidentiels à usage locatif.
- Une entité étrangère est un « étranger » ou une « société étrangère ».
- Un étranger est une personne physique autre qu'un citoyen canadien ou un résident permanent du Canada.
- On entend par société étrangère non seulement les sociétés par actions non incorporées au Canada mais également certaines sociétés par actions incorporées au Canada. Plus particulièrement, est assimilée à une société étrangère la société incorporée au Canada dont les actions ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse canadienne et qui est contrôlée « en tout ou en partie » par un étranger ou une autre société étrangère. Aucune précision n'est fournie qui permettrait de déterminer à quoi correspond une société contrôlée en partie par une personne. Est également considérée comme une société étrangère une société incorporée au Canada qui est « contrôlée » par une entité étrangère au sens de l'article 256 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada). La définition de contrôle prévue à l'article 256 a une portée plus large que le strict contrôle *de jure* correspondant à plus de 50 % des voix. Par exemple, la personne qui exerce un contrôle de fait sur une société ou qui détient des actions représentant plus de 50 % de la valeur de la société sera considérée comme contrôlant cette société pour l'application de l'article 256.

- Un fiduciaire imposable est un citoyen canadien, un résident permanent du Canada ou une société qui détient un titre en fiducie pour des bénéficiaires qui sont des entités étrangères, ou encore une entité étrangère détenant un titre en fiducie pour le compte de bénéficiaires.
- L'impôt s'applique à la cession d'un bien résidentiel dès qu' *au moins un* des cessionnaires est une entité étrangère ou un fiduciaire imposable. Par conséquent, si le bien résidentiel est cédé à plusieurs cessionnaires, l'impôt s'appliquera à la valeur totale de la contrepartie sur la cession même si un seul des cessionnaires du bien est une entité étrangère ou un fiduciaire imposable. Chaque cessionnaire sera solidairement responsable du paiement de l'impôt.
- L'impôt ne s'applique pas quand une personne achète ou acquiert un bien résidentiel à titre de fiduciaire d'une fiducie de fonds commun de placement, d'un fonds de placement immobilier ou d'une fiducie intermédiaire de placement déterminée. Un doute plane sur la question de savoir si cette exemption vise également les fonds de placement immobilier étrangers.
- À condition que le bien résidentiel acquis soit utilisé comme résidence principale, des exemptions limitées peuvent être accordées à des étrangers confirmés dans le cadre du Programme ontarien des candidats à l'immigration, à des réfugiés et à des étrangers qui sont coacquéreurs du bien avec un conjoint qui est un citoyen canadien, un résident permanent du Canada ou une autre personne admissible. Une remise peut également être accordée à l'étranger qui devient citoyen canadien ou résident permanent du Canada dans les quatre ans suivant l'acquisition, qui, au moment de l'acquisition, était un étudiant inscrit à plein temps depuis au moins deux ans, ou qui a légitimement occupé un emploi à temps plein en Ontario pendant une période ininterrompue d'un an à partir de l'acquisition.
- Le projet de loi à venir prévoira des dispositions anti-évitement dont la portée n'est pas déterminée à cette étape-ci.
- Il n'est pas encore possible de payer le nouvel impôt au moyen du système Teranet; d'ici à ce que les paiements puissent être effectués au moyen de ce système, tous les actes de cession inscrits après le 20 avril 2017 (ainsi que les déclarations de cession d'un intérêt de la propriété véritable) doivent inclure une déclaration indiquant qu'il a été tenu compte de l'application du nouvel impôt, et celle-ci doit être payée directement au ministre des Finances (selon toute vraisemblance, même avant que la législation donnant effet à cet impôt soit rédigée ou adoptée).

Contrôle des loyers

- Selon le Plan pour le logement équitable, tous les logements locatifs privés, y compris ceux ayant été construits après 1991 (ces logements bénéficiaient auparavant d'une exemption), seraient dorénavant assujettis au contrôle des loyers, aux termes duquel les augmentations de loyer ne pourraient dépasser le taux légal d'augmentation des loyers provincial annuel, qui est plafonné à un pourcentage maximal de 2,5 % par année. Les locateurs seront autorisés à mettre en application l'élimination du contrôle des loyers et à demander des augmentations de loyer supérieures au taux légal dans la mesure où cela est permis. Un projet de loi sera déposé et, s'il est adopté, ce changement entrera en vigueur le 20 avril 2017.
- Dans le but d'atténuer l'incidence de ces changements sur la construction de nouveaux logements locatifs privés, le gouvernement de l'Ontario propose de lancer un programme quinquennal doté d'une enveloppe de 125 millions de dollars dont le but serait d'encourager la construction d'immeubles à logements locatifs en offrant la remise d'une partie des droits d'aménagement. Cependant, il se pourrait que ce programme ne soit offert que dans les régions qui, selon le gouvernement de l'Ontario, ont le plus besoin de nouveaux logements locatifs.

Autres mesures

Parmi les autres mesures que propose le Plan pour le logement équitable, on compte les suivantes :

- déposer des mesures législatives qui, si elles étaient adoptées, permettraient aux municipalités d'instaurer une taxe sur les propriétés vacantes;

- veiller à ce que l'impôt foncier imposé sur les immeubles multirésidentiels à usage locatif soit comparable à celui qui est imposé sur les autres types de propriétés résidentielles;
- donner aux municipalités la possibilité d'utiliser les outils fiscaux pour favoriser la construction de projets immobiliers; par exemple, celles-ci pourraient être autorisées à imposer un impôt plus élevé sur les terrains vacants dont le gouvernement a approuvé la désignation pour la construction de nouveaux projets immobiliers;
- s'employer à comprendre les pratiques qui peuvent contribuer à l'évitement fiscal et à la spéculation excessive sur le marché immobilier et s'y attaquer, notamment le « flip immobilier sur papier », qui inclut, entre autres, le fait d'être partie à une entente contractuelle d'achat d'une habitation, puis de céder l'entente à un tiers avant la conclusion de la transaction.

Personnes-ressources : [Neal H. Armstrong](#), [Gregory G. Southam](#) et [Paul Lamarre](#)

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.