

Personnes-ressources

Colombie-Britannique
Directeur des
opérations de la
Fiscalité
Colin Erb
604-640-3348

Leader nationale
des taxes indirectes
Janice Roper
604-640-3353

Colombie-Britannique
Alison Brady
604-640-3071

Norma Orellana
604-640-3142

Québec
Robert Demers
514-393-5156

Est du Canada
Michael Matthews
613-751-5310

Toronto
Danny Cisterna
416-601-6362

Doug Myrden
416-601-6197

Prairies
Jason Riche
403-267-1702

Liens connexes :
**Taxes indirectes
canadiennes –
Archives**

**Services de fiscalité de
Deloitte**

Alerte sur les taxes indirectes Nouvelle taxe de 15 % sur le transfert de propriété en Colombie-Britannique Questions clés et points à considérer

28 juillet 2016

Le 25 juillet 2016, le gouvernement de la Colombie-Britannique a apporté des modifications législatives qui touchent le marché immobilier résidentiel de la province, notamment l'instauration d'une taxe supplémentaire de 15 % sur le transfert de propriété. Cette taxe, qui entrera en vigueur le 2 août 2016, s'appliquera au transfert de propriétés résidentielles situées dans le district régional du Grand Vancouver (DRGV) à des entités étrangères ou à des fiduciaires imposables.

Voici les questions clés à se poser pour déterminer si cette taxe supplémentaire de 15 % s'applique :

1. La propriété est-elle située dans la zone visée?
2. S'agit-il d'une « propriété résidentielle »?
3. L'acheteur est-il une « entité étrangère » ou un « fiduciaire imposable »?

Si vous répondez par l'affirmative aux trois questions ci-dessus, il est probable que la taxe supplémentaire de 15 % s'applique.

Le présent document examine ces questions clés ainsi que les points à considérer pour déterminer l'applicabilité de la nouvelle taxe supplémentaire de 15 %.

La propriété est-elle située dans la zone visée?

Pour être assujettie à la taxe supplémentaire de 15 %, la propriété doit être située dans la zone visée, c'est-à-dire le DRGV qui englobe Anmore, Belcarra, Bowen Island, Burnaby, Coquitlam, Delta, Langley (ville et canton), Lion's Bay, Maple Ridge, New Westminster, North Vancouver (ville et district), Pitt Meadows, Port Coquitlam, Port Moody, Richmond, Surrey, Vancouver, West Vancouver, White Rock et le secteur électoral A. La taxe supplémentaire ne s'applique pas aux propriétés situées sur le territoire de la Première Nation de Tsawwassen.

Le ministère est autorisé à désigner des secteurs au sein du DRGV qui seront exclus de la zone visée ou des secteurs à l'extérieur du DRGV qui seront inclus dans cette zone. À ce jour, aucun secteur n'a été visé.

S'agit-il d'une propriété résidentielle?

La taxe supplémentaire de 15 % s'appliquera uniquement aux propriétés considérées comme des « propriétés résidentielles ». Les nouvelles règles se réfèrent à la définition de propriété résidentielle de catégorie 1 énoncée à l'article 1 du règlement de la Colombie-Britannique intitulé **Prescribed Classes of Property Regulation**.

Sauf quelques exceptions, une propriété résidentielle de catégorie 1 comprend ce qui suit :

- terrains ou améliorations, ou les deux, utilisés à des fins résidentielles (p. ex., habitation unifamiliale ou multifamiliale, duplex, immeuble d'habitation et d'appartements en copropriété, maison de repos ou de soins de longue durée);
- améliorations d'un terrain considéré comme une exploitation agricole aux termes du paragraphe 23(2) de l'**Assessment Act** et utilisé comme telle;
- terrains inutilisés qui ne font pas l'objet d'un zonage particulier et qui ne sont pas détenus à des fins commerciales, industrielles ou d'affaires;
- terrains ou améliorations, ou les deux, servant à des garderies.

Il convient de noter que la définition de « propriété résidentielle » énoncée dans le nouvel article 2.01 de la **Property Transfer Tax Act** prévoit l'exclusion de toute propriété ou de tout terrain visé par règlement. Même si aucun terrain ni aucune propriété n'a encore été ainsi visé par règlement, le ministère des Finances de la Colombie-Britannique est autorisé à le faire et à exclure une propriété résidentielle ou un terrain visé par règlement de la taxe supplémentaire.

L'acheteur est-il une entité étrangère ou un fiduciaire imposable?

Une entité étrangère est une personne qui n'est ni un citoyen canadien ni un résident permanent, ou une société étrangère, notamment une société canadienne sous contrôle étranger.

Lorsque le cessionnaire est un fiduciaire, la taxe supplémentaire s'applique si celui-ci est considéré comme un « fiduciaire imposable ». Un fiduciaire imposable est un fiduciaire d'une fiducie qui satisfait à l'un des critères suivants :

- un des fiduciaires est une entité étrangère;
- aucun des fiduciaires n'est une entité étrangère, mais un bénéficiaire de la fiducie qui est une entité étrangère acquiert un droit de propriété immédiatement après l'enregistrement du transfert.

Les fiducies de fonds communs de placement (FFCP), les fiducies de placement immobilier (FPI) et les fiducies intermédiaires de placement déterminées (FIPD) ne sont pas considérées comme des fiducies selon la définition de fiduciaire imposable. Par conséquent, les nouvelles règles ne touchent pas les entités étrangères qui sont des fiduciaires de FFCP, de FPI et de FIPD.

Comment la taxe supplémentaire s'appliquera-t-elle?

En règle générale, la taxe supplémentaire de 15 % s'appliquera à la juste valeur marchande d'une propriété résidentielle située dans le DRGV transférée à un cessionnaire qui est une entité étrangère ou un fiduciaire imposable. Une déclaration de revenus supplémentaire (**Additional Property Transfer Tax Return**) devra être produite au moment de l'enregistrement du transfert de la propriété au bureau des titres fonciers.

Lorsque les cessionnaires ne sont pas tous des fiduciaires imposables ou des entités étrangères, la taxe supplémentaire ne s'appliquera qu'à la quote-part de la juste valeur marchande de la propriété attribuable au fiduciaire imposable ou à l'entité étrangère.

Un calcul au prorata sera effectué lorsqu'un transfert de propriété vise une propriété ayant une vocation à la fois résidentielle et non résidentielle. La taxe supplémentaire s'appliquera alors uniquement à la partie résidentielle de la propriété.

À quel moment la taxe supplémentaire s'appliquera-t-elle?

La nouvelle loi ne comporte pas de clause de droits acquis, ce qui signifie que la taxe supplémentaire de 15 % sera exigée à l'enregistrement des transferts applicables au bureau des titres fonciers à partir du 2 août 2016, quelle que soit la date de signature du contrat d'achat-vente.

Autres points à considérer

Soulignons que tous les cessionnaires sont responsables conjointement et individuellement de la taxe supplémentaire de 15 %. Autrement dit, les citoyens canadiens ou les résidents permanents peuvent être responsables de toute taxe non payée par un cessionnaire qui est un fiduciaire imposable ou une entité étrangère.

De plus, la loi renferme des dispositions anti-échappatoires très générales.

Elle prévoit des pénalités en cas de non-conformité, notamment une pénalité d'un montant égal à la taxe impayée, plus les intérêts, ainsi que des amendes de 200 000 \$ pour les sociétés et de 100 000 \$ pour les particuliers. Une peine d'emprisonnement maximale de deux ans peut également être imposée. Le délai de prescription pour les transferts de propriété est de six ans à partir de la date de l'enregistrement du transfert au bureau des titres fonciers.

Parmi les autres modifications législatives annoncées le 25 juillet 2016, mentionnons la création d'un fonds d'initiatives prioritaires en matière d'habitation, la modification de la Real Estate Services Act ainsi que la modification de la charte de Vancouver pour permettre à la ville d'imposer une taxe sur les maisons inoccupées.

Communiquez avec votre conseiller de Deloitte pour savoir si ces changements vous concernent.

Janice Roper, Vancouver

Alison Brady, Vancouver

**Nous vous invitons à télécharger notre application
mobile**

Téléchargez Deloitte tax@hand

iOS

Android

BlackBerry

Accueil | Avis juridique | Confidentialité

Bay Adelaide Centre, tour Est
22, rue Adelaide Ouest, bureau 200
Toronto (Ontario) M5H 0A9

© Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. et ses sociétés affiliées.

Ce document est publié par Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. à l'intention des clients et amis du Cabinet et ne doit pas remplacer les conseils judiciaires d'un professionnel. Aucune mesure ne devrait être prise sans avoir consulté préalablement un spécialiste. Vous utilisez le présent document à vos propres risques.

Deloitte, l'un des cabinets de services professionnels les plus importants au Canada, offre des services dans les domaines de la certification, de la fiscalité, de la consultation et des conseils financiers. Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l., société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois de l'Ontario, est le cabinet membre canadien de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte désigne une ou plusieurs entités parmi Deloitte Touche Tohmatsu Limited, société fermée à responsabilité limitée par garanties du Royaume-Uni, ainsi que son réseau de cabinets membres dont chacun constitue une entité juridique distincte et indépendante. Pour obtenir une description détaillée de la structure juridique de Deloitte Touche Tohmatsu Limited et de ses sociétés membres, voir www.deloitte.com/ca/apropos.

www.deloitte.ca

 **Fil de nouvelles RSS**

Si vous ne voulez pas recevoir d'autres messages électroniques commerciaux de Deloitte à l'avenir, veuillez envoyer ce courriel à l'adresse unsubscribe@deloitte.ca.

Veuillez ajouter « @deloitte.ca » à votre liste d'expéditeurs autorisés afin d'assurer la livraison à votre boîte de réception et de visualiser les images.