

Ministry of Finance

Compliance Branch
Tax Compliance & Benefits Division
PO Box 625
33 King Street West
Oshawa ON L1H 8H9
Tel: 1 866 ONT-TAXS
Fax: 905 433-5770

Ministère des Finances

Direction de l'observation fiscale
Division de l'observation fiscale et des
avantages fiscaux
C.P. 625
33, rue King Ouest
Oshawa ON L1H 8H9
Tél: 1 866 ONT-TAXS
Télééc: 905 433-5770



Modifications de l'impôt sur la spéculation pour les non-résidents (Droits supplémentaires imposés aux entités étrangères et aux fiduciaires imposables)

L'impôt sur la spéculation pour les non-résidents (ISNR) est un impôt en sus des droits de cession immobilière (DCI) applicable à l'achat ou l'acquisition d'un intérêt dans un bien immobilier résidentiel par des particuliers qui ne sont ni des citoyens canadiens ni des résidents permanents du Canada ou par des sociétés étrangères (entités étrangères) et des fiduciaires imposables.

À partir du 30 mars 2022, l'impôt sur la spéculation pour les non-résidents a été augmenté à 20 % et sa portée a été élargie de manière à s'appliquer à toutes les cessions de biens-fonds applicables en Ontario.

Ces modifications sont applicables aux cessions de biens-fonds au moment de leur présentation aux fins d'enregistrement après le 29 mars 2022.

Dispositions transitoires sur les droits supplémentaires

Droits supplémentaires de 15 %

Les droits supplémentaires s'élèvent à 15 % si tous les critères suivants sont remplis :

- la cession concerne un bien-fonds désigné situé dans la région élargie du Golden Horseshoe ;
- la cession du bien-fonds est effectuée en vertu d'une convention d'achat et de vente, ou de la cession d'une telle convention, conclue entre le 21 avril 2017 et le 29 mars 2022, inclusivement ; et
- le bien-fonds n'est pas cédé à une entité étrangère ou à un fiduciaire imposable autre qu'un acheteur, ou le conjoint d'un acheteur, aux termes de la convention d'achat et de vente, ou à un particulier, ou au conjoint d'un particulier, à qui la convention d'achat et de vente a été cédée.

Droits supplémentaires non exigibles

Le droit supplémentaire n'est pas exigible si tous les critères suivants sont remplis :

- la cession concerne un bien-fonds situé en dehors de la région élargie du Golden Horseshoe ;
- la cession du bien-fonds est effectuée en vertu d'une convention d'achat et de vente, ou de la cession d'une telle convention, conclue au plus tard le 29 mars 2022 ; et
- le bien-fonds n'est pas cédé à une entité étrangère ou à un fiduciaire imposable autre qu'un acheteur, ou le conjoint d'un acheteur, aux termes de la convention d'achat et de vente, ou à un particulier, ou au conjoint d'un particulier, à qui la convention d'achat et de vente a été cédée.

Pour plus de clarté, les deux dispositions transitoires ne sont pas applicables si le bien-fonds est cédé à une entité étrangère ou à une fiduciaire imposable autre qu'un acheteur, ou le conjoint d'un acheteur, aux termes de la convention d'achat et de vente, ou à un particulier, ou au conjoint d'un particulier, à qui la convention d'achat et de vente a été cédée. Le taux d'imposition applicable est de 20 %.

Mise à jour des déclarations concernant les droits de cession immobilière

Les déclarations concernant l'ISNR ont été mises à jour afin d'intégrer ces modifications :

- | | | |
|--------------------------|------|---|
| <input type="checkbox"/> | 9170 | Après avoir examiné les définitions de « bien-fonds désigné », « personne morale étrangère », « entité étrangère », « étranger », « région élargie du Golden Horseshoe », « région déterminée », « conjoint » et « fiduciaire imposable » au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les droits de cession immobilière et Règl. de l'Ont. 182/17, le ou les cessionnaires déclare ou déclarent ce qui suit : |
| <input type="checkbox"/> | 9171 | Cette cession est assujettie à des droits supplémentaires en vertu du paragraphe 2 (2.1) de la Loi ET |
| <input type="checkbox"/> | 9189 | (a) Le bien-fonds qui fait l'objet de la cession se situe dans la région élargie du Golden Horseshoe et est visé par une convention de vente ou par une cession de convention de vente conclue AU PLUS TARD le 29 mars 2022, ET LE BIEN-FONDS NE SERA PAS CÉDÉ à une personne morale étrangère autre qu'un acheteur précisé dans la convention de vente ou une personne morale à qui la convention de vente a été cédée, ou à un étranger ou fiduciaire imposable autre qu'un acheteur, ou le conjoint d'un acheteur précisé dans la convention de vente, ou une personne ou le conjoint d'une personne à qui la convention de vente a été cédée. |
| <input type="checkbox"/> | 9190 | (b) Cette cession de bien-fonds est visée par une convention de vente ou par une cession de convention de vente conclue AU PLUS TARD le 29 mars 2022, et LE BIEN-FONDS SERA CÉDÉ à une personne morale étrangère autre qu'un acheteur précisé dans la convention de vente ou une personne morale à qui la convention de vente a été cédée, ou à un étranger ou fiduciaire imposable autre qu'un acheteur, ou le conjoint d'un acheteur précisé dans la convention de vente, ou une personne ou le conjoint d'une personne à qui la convention de vente a été cédée. |
| <input type="checkbox"/> | 9191 | (c) Cette cession de bien-fonds est visée par une convention de vente ou par une cession de convention de vente conclue APRÈS le 29 mars 2022. |
| <input type="checkbox"/> | 9172 | Cette cession est assujettie à des droits supplémentaires en vertu du paragraphe 2 (2.1) de la Loi. Il s'agit de la cession d'un « bien-fonds désigné » et d'un bien-fonds non désigné combinés. Le ou les cessionnaires a ou ont donc réparti la valeur de la contrepartie attribuable à la cession du bien-fonds désigné, soit <u>MONTANT</u> , compte tenu du fait que le reste du bien-fonds est utilisé aux fins suivantes : <u>TEXTE</u> , ET |
| <input type="checkbox"/> | 9193 | (a) Le bien-fonds qui fait l'objet de la cession se situe dans la région élargie du Golden Horseshoe et est visé par une convention de vente ou par une cession de convention de vente conclue AU PLUS TARD le 29 mars 2022, ET LE BIEN-FONDS NE SERA PAS CÉDÉ à une personne morale étrangère autre qu'un acheteur précisé dans la convention de vente ou une personne morale à qui la convention de vente a été cédée, ou à un étranger ou fiduciaire imposable autre qu'un acheteur, ou le conjoint d'un acheteur précisé dans la convention de vente, ou une personne ou le conjoint d'une personne à qui la convention de vente a été cédée. |
| <input type="checkbox"/> | 9194 | (b) Cette cession de bien-fonds est visée par une convention de vente ou par une cession de convention de vente conclue AU PLUS TARD le 29 mars 2022, et LE BIEN-FONDS SERA CÉDÉ à une personne morale étrangère autre qu'un acheteur précisé dans la convention de vente ou une personne morale à qui la convention de vente a été cédée, ou à un étranger ou fiduciaire imposable autre qu'un acheteur, ou le conjoint d'un acheteur précisé dans la convention de vente, ou une personne ou le conjoint d'une personne à qui la convention de vente a été cédée. |
| <input type="checkbox"/> | 9195 | (c) Cette cession de bien-fonds est visée par une convention de vente ou par une cession de convention de vente conclue APRÈS le 29 mars 2022. |

- | | | |
|--------------------------|------|---|
| <input type="checkbox"/> | 9173 | Après avoir examiné les définitions de « bien-fonds désigné », « personne morale étrangère », « entité étrangère », « étranger », « région élargie du Golden Horseshoe », « région déterminée », « conjoint », et « fiduciaire imposable » au paragraphe 1 (1) de la Loi sur les droits de cession immobilière et Règl. de l'Ont. 182/17, le ou les cessionnaires déclare ou déclarent que cette cession n'est pas assujettie aux droits supplémentaires prévus au paragraphe 2 (2.1) de la Loi parce que : |
| <input type="checkbox"/> | 9197 | (a) Le bien-fonds qui fait l'objet de la cession se situe à l'extérieur de la région élargie du Golden Horseshoe et est visé par une convention de vente ou par une cession de convention de vente conclue AU PLUS TARD le 29 mars 2022, ET LE BIEN-FONDS NE SERA PAS CÉDÉ à une personne morale étrangère autre qu'un acheteur précisé dans la convention de vente ou une personne morale à qui la convention de vente a été cédée, ou à un étranger ou fiduciaire imposable autre qu'un acheteur, ou le conjoint d'un acheteur précisé dans la convention de vente, ou une personne ou le conjoint d'une personne à qui la convention de vente a été cédée. |
| <input type="checkbox"/> | 9175 | b) Le bien-fonds qui fait l'objet de la cession n'est pas un « bien-fonds désigné ». |
| <input type="checkbox"/> | 9176 | c) Le « cessionnaire » n'est pas une « entité étrangère » ni un « fiduciaire imposable ». |
| <input type="checkbox"/> | 9177 | d) Le paragraphe 2.1 (3) de la Loi s'applique à cette cession (le bien-fonds a été cédé conformément à une convention de vente conclue le 20 avril 2017 ou avant cette date et toute cession de la convention de vente à une autre personne a été conclue le 20 avril 2017 ou avant cette date). |
| <input type="checkbox"/> | 9178 | e) Le paragraphe 2.1 (4) de la Loi s'applique à cette cession en ce que le bien-fonds a été cédé à un « candidat désigné » au sens du Règlement de l'Ontario 182/17 et que la cession satisfait aux exigences de l'article 2 du Règlement. |
| <input type="checkbox"/> | 9179 | f) Le paragraphe 2.1 (4) de la Loi s'applique à cette cession en ce que le bien-fonds a été cédé à une « personne protégée » au sens du Règlement de l'Ontario 182/17 et que la cession satisfait aux exigences de l'article 3 du Règlement. |
| <input type="checkbox"/> | 9180 | g) Le paragraphe 2.1 (4) de la Loi s'applique à cette cession en ce que le bien-fonds a été cédé à un « étranger » et au « conjoint » de l'étranger au sens du paragraphe 1 (1) de la Loi et que la cession satisfait aux exigences de l'article 4 du Règlement. |
| <input type="checkbox"/> | 9181 | h) AUTRE [INSÉRER TEXTE] |

NOTE : La capacité de solliciter une exemption pour les biens-fonds ne se trouvant pas dans la région déterminée (Déclaration 9174) a été enlevée. Les déclarations restantes permettant d'obtenir d'autres exemptions n'ont pas été modifiées.

Toutes les cessions doivent être accompagnées d'une déclaration concernant l'exigibilité de l'ISNR.

Si la cession est assujettie à l'ISNR, le déclarant doit sélectionner les déclarations 9170 ET

- 9171 ET (9189 OU 9190 OU 9191) OU
- 9172 ET (9193 OU 9194 OU 9195)

Si la cession est exemptée de l'ISNR, le déclarant doit choisir la déclaration 9173 ET (9197 OU 9175 OU 9176 OU 9177 OU 9178 OU 9179 OU 9180 OU 9181).

Remises des droits supplémentaires

On a également apporté des modifications à la capacité de réclamer des remises de droits supplémentaires. Les remises pour étudiants internationaux et pour étrangers travaillant en Ontario ne sont pas disponibles pour les cessions réalisées après le 29 mars 2022. Il y a lieu de dispositions transitoires.

Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le site Web du Ministère des Finances (<https://www.fin.gov.on.ca/fr/tax/ltt/index.html>) ou téléphoner au 1 866 668-8297.