

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



Changements à l'impôt sur la spéculation pour les non-résidents (Impôt supplémentaire pour les entités étrangères et les fiduciaires imposables)

L'impôt sur la spéculation pour les non-résidents (ISNR) est un impôt qui s'ajoute aux droits de cession immobilière imposés sur l'achat ou l'acquisition d'un bien résidentiel par des particuliers qui ne sont pas des citoyens ou des résidents permanents du Canada ou par des sociétés étrangères (entités étrangères) et des fiduciaires imposables.

À partir du 25 octobre 2022, l'impôt sur la spéculation pour les non-résidents a été augmenté à 25 %.

Ces changements s'appliquent aux cessions de bien-fonds présentées à l'enregistrement après le 24 octobre 2022.

Teraview a maintenant été mis à jour pour calculer le nouveau taux. Consultez les directives ci-dessous.

Dispositions transitoires sur les droits supplémentaires

Droits supplémentaires de 20 %

Les droits supplémentaires s'élèvent à 20 % si tous les critères ci-dessous s'appliquent :

- 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 après le 29 mars 2022, mais le 24 octobre 2022 ou avant,
- 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 une personne, ou le conjoint d'une personne, à qui la convention d'achat et de vente a été cédée.

Droits supplémentaires de 15 %

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

- la cession concerne un bien-fonds 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 le 29 mars 2022 ou avant, et le 21 avril 2017 ou après;
- 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 une personne, ou le conjoint d'une personne, à qui la convention d'achat et de vente a été cédée.

Droits supplémentaires non exigibles

Les droits supplémentaires ne sont pas exigibles si l'ensemble des critères suivants s'appliquent :

- 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 le 29 mars 2022 ou avant;
- 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 une personne, ou le conjoint d'une personne, à qui la convention d'achat et de vente a été cédée.

Pour plus de clarté, les dispositions transitoires ne s'appliqueront pas si le bien-fonds est 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 une personne, ou le conjoint d'une personne, 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 sur les droits de cession immobilière

Les déclarations d'ISNR ont été mises à jour pour tenir compte des changements :

<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 APRÈS le 29 mars 2022, MAIS AU PLUS TARD le 24 octobre 2022, ET LE BIEN-FONDS NE SERA PAS CÉDÉ à un étranger 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 AU PLUS TARD le 24 octobre 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"/>	9202	(d) Cette cession de bien-fonds est visée par une convention de vente ou par une cession de convention de vente conclue APRÈS le 24 octobre 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 MONTANT , compte tenu du fait que le reste du bien-fonds est utilisé aux fins suivantes : TEXTE , 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 APRÈS le 29 mars 2022, MAIS AU PLUS TARD le 24 octobre 2022, ET LE BIEN-FONDS NE SERA PAS CÉDÉ à un étranger 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 AU PLUS TARD le 24 octobre 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"/>	9203	(d) Cette cession de bien-fonds est visée par une convention de vente ou par une cession de convention de vente conclue APRÈS le 24 octobre 2022.

Toutes les cessions doivent inclure une déclaration de l'ISNR à payer.

Si la cession est assujettie à l'ISNR, le déclarant doit choisir la déclaration 9170 ET

- 9171 ET (9189 OU 9190 OU 9191 OU 9202) OU
- 9172 ET (9193 OU 9194 OU 9195 OU 9203)

Si la cession est exonérée 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).

Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le site Web du ministère des Finances de l'Ontario (<https://www.ontario.ca/fr/document/droits-de-cession-immobiliere>) ou téléphoner au 1 866 668-8297.