

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
Télec : 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.

En attendant les mises à jour, Teraview calculera seulement l'ISNR jusqu'à 20 %. Pour les cessions assujetties au taux de 25 %, le 5 % supplémentaire doit être payé directement au ministère des Finances. Vous trouverez des directives ci-dessous.

Dispositions transitoires

Droits supplémentaires de 20 %

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

- la cession 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 25 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 25 %.

Déclarations d'ISNR

Toutes les cessions doivent inclure une déclaration de l'ISNR à payer. Les déclarations actuelles applicables sont :

- 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 :
- 9171 Cette cession est assujettie à des droits supplémentaires en vertu du paragraphe 2 (2.1) de la Loi ET
- 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.
- 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.
- 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.
- 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
- 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.
- 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.
- 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.

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

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

Directives pour les paiements transitoires – 25 %

En plus de sélectionner les déclarations applicables indiquées ci-dessus pour le taux d'imposition de 20 %, le déclarant doit préciser dans la déclaration 9151 (autres remarques et explications) que les droits supplémentaires de 5 % seront soumis au ministère après l'enregistrement.

Les documents suivants doivent être soumis après l'enregistrement :

- un chèque pour l'ISNR supplémentaire (chèque certifié si ce n'est pas un chèque tiré du compte du procureur) fait à l'ordre du « ministère des Finances »
- une copie de la convention d'achat et de vente et des annexes et de toutes cessions
- une copie de la version provisoire de l'état des rajustements (le cas échéant)
- si la valeur de la contrepartie est fondée sur la juste valeur marchande du bien-fonds, toute évaluation ou documentation qui prouve la juste valeur marchande du bien-fonds
- tout autre document qui peut être exigé pour déterminer la valeur de la contrepartie

- des formulaires [Autorisation ou annulation d'un\(e\) représentant\(e\)](#) remplis par chaque cessionnaire (le cas échéant)
- une preuve de paiement des droits de cession immobilière et de l'ISNR (comme le sommaire du dossier de Teraview)
- un [affidavit sur les droits de cession immobilière](#) dûment rempli avec une déclaration précisant que la cession est assujettie au taux d'ISNR de 25 %

Veillez prendre note que le paiement de l'ISNR supplémentaire après l'enregistrement d'une cession est assujetti à de l'intérêt.

L'adresse de soumission est la suivante :

Ministère des Finances
Direction de l'observation fiscale
Section des taxes à la consommation et des impôts fonciers
33, rue King Ouest, 3^e étage
CP 625
Oshawa (ON) L1H 8H9

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-immobilier>) ou téléphoner au 1 866 668-8297