

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



Modification de l'impôt sur la spéculation pour les non-résidents En vigueur le 27 mars 2024

(Remarque : *Les modifications apportées à la législation sur les droits de cession immobilière ayant un effet sur l'impôt sur la spéculation pour les non-résidents (ISNR) entrent en vigueur le 27 mars 2024. Toutefois, les changements applicables aux déclarations de droits de cession immobilière dans Teraview ne seront pas mis en œuvre avant le 8 avril 2024. Des instructions provisoires sont fournies dans la présente note.)*

L'impôt sur la spéculation pour les non-résidents (ISNR) est un impôt qui s'ajoute aux droits de cession immobilière (DCI) généraux imposés sur l'achat ou l'acquisition d'un bien-fonds désigné 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.

Un bien-fonds désigné s'entend actuellement d'un bien-fonds qui contient au moins une et pas plus de six résidences unifamiliales.

L'ISNR représente 25 % de la valeur de contrepartie sous réserve des dispositions transitoires suivantes :

Le taux est de 20 % pour les cessions fondées sur une convention de vente conclue après le 29 mars 2022, mais le 24 octobre 2022 ou avant;

Le taux est de 15 % pour les cessions de bien-fonds désignées situés dans la région élargie du Golden Horseshoe fondées sur une convention de vente conclue le 29 mars 2022 ou avant et le 21 avril 2017 ou après.

Les cessions ne sont pas assujetties à l'ISNR si :

- la cession se rapporte à un bien-fonds situé dans la région élargie du Golden Horseshoe et est fondée sur une convention de vente conclue avant le 21 avril 2017.

- la cession se rapporte à un bien-fonds situé à l'extérieur de la région élargie du Golden Horseshoe et est fondée sur une convention de vente conclue avant le 29 mars 2022 ou avant.

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, en vertu de la convention de vente, ou qu'une personne, ou le conjoint d'une personne, à qui la convention de vente a été cédée. Le taux d'imposition applicable est de 25 %.

Modifications apportées à la législation sur l'ISNR

Les modifications suivantes s'appliquent aux cessions enregistrées après le 27 mars 2024 :

- La définition de « bien-fonds désigné » est élargie pour inclure une partie privative actuelle ou proposée en vertu de la *Loi de 1998 sur les condominiums* conçue pour être utilisée par un résident de l'immeuble d'habitation en copropriété comme stationnement ou à des fins d'entreposage.
 - La définition élargie ne s'applique pas à un bien-fonds qui est cédé en vertu d'une convention de vente ou de la cession d'une telle convention conclue avant le 27 mars 2024.
- L'exigence relative à la résidence requise pour demander l'exemption de l'ISNR en vertu des articles 2, 3 et 4 du Règlement de l'Ontario 182/17 a été modifiée pour exiger que chaque cessionnaire atteste qu'il occupera le bien-fonds à titre de résidence principale dans les 60 jours qui suivent le dépôt de la cession à des fins d'enregistrement.
 - Cette exigence s'applique à des étrangers qui demandent l'exemption pour les motifs suivants :
 - L'étranger est un candidat en vertu du Programme ontarien des candidats à l'immigration (article 2).
 - L'étranger est une personne protégée en vertu de la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés (Canada)* (article 3).
 - La cession est à un étranger et au conjoint de l'étranger qui est un candidat, une personne protégée, un citoyen canadien ou un résident permanent du Canada (article 4).
- Un déclarant qui demande une exemption en vertu de l'article 2, 3 ou 4 du Règlement en ce qui concerne la cession de la partie privative d'un immeuble d'habitation en copropriété destinée à des fins de stationnement ou d'entreposage doit attester que, dans les 60 jours suivant le jour où la cession est déposée aux fins de l'enregistrement, chaque cessionnaire utilisera le bien-

fonds en lien avec sa résidence principale située dans le même immeuble d'habitation en copropriété que le stationnement ou l'unité d'entreposage.

- Aux fins de l'ISNR à payer, il est précisé qu'on doit déterminer si une personne est effectivement un conjoint en fonction du jour de l'enregistrement de la cession.
- Il est précisé que l'exemption de l'ISNR en vertu des articles 2, 3 ou 4 du Règlement et que la remise en vertu de l'article 5, 6 ou 7 du Règlement ne peut pas être demandée pour un bien-fonds qui est cédé à un fiduciaire imposable.
 - Les remises peuvent être demandées par des étrangers qui satisfont aux exigences suivantes :
 - L'étranger devient par la suite un résident permanent du Canada (article 5).
 - L'étranger doit être inscrit comme étudiant à temps plein dans un établissement agréé situé sur un campus en Ontario pendant une période ininterrompue d'au moins deux ans après le dépôt de la cession à des fins d'enregistrement (article 6).
 - L'étranger doit travailler à temps plein en Ontario en pendant une période ininterrompue d'au moins un an après la présentation de la cession à l'enregistrement (article 7).
- L'exigence prévue à l'article 6 d'être inscrit comme étudiant à temps plein est modifiée en exigeant que l'inscription commence dans les 30 jours suivant la date à laquelle la cession est déposée à des fins d'enregistrement.
- L'exigence prévue à l'article 7 d'être employé à temps plein pendant un an est modifiée en exigeant que l'emploi commence dans les 30 jours suivant la date à laquelle la cession est déposée à des fins d'enregistrement.

Changements aux déclarations sur l'ISNR dans TERAVIEW

Les déclarations sur l'ISNR ont été mises à jour pour tenir compte des modifications :

- Une nouvelle déclaration 9204 a été ajoutée et doit être sélectionnée lorsqu'une exemption de l'ISNR est demandée en fonction de la cession d'une partie privative actuelle ou proposée d'un immeuble d'habitation en copropriété en vertu d'une convention de vente ou de la cession d'une convention de vente conclue avant le 27 mars 2024.
- Les déclarations relatives aux exemptions pour les « candidats », les « personnes protégées » et les conjoints (9178, 9179 et 9180) ont été modifiées pour exiger expressément :
 - une attestation que la cession n'est pas à une fiducie imposable (référence au paragraphe 4.3)
 - que chaque cessionnaire atteste que si la cession porte uniquement sur un bien-fonds qui est une partie privative d'un immeuble d'habitation en copropriété utilisée pour le stationnement ou l'entreposage dans les 60 jours du dépôt de la cession à des fins d'enregistrement, il utilisera le bien-fonds en lien avec sa résidence principale situé dans le même immeuble d'habitation en copropriété que le stationnement ou l'unité d'entreposage.

Il n'était pas nécessaire de modifier la déclaration pour que le déclarant confirme qu'un cessionnaire était son conjoint au moment de la cession, car les cessionnaires sont déjà tenus de confirmer qu'ils ont lu la définition du terme « conjoint » telle qu'elle figure dans la *Loi sur les droits de cession immobilière*.

Les nouvelles déclarations sur les exemptions de l'ISNR sont les suivantes:

<input checked="" 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 des articles 2 et 4.3 du Règlement. Si cette cession s'applique uniquement à un bien-fonds s'agissant d'une unité privative réelle ou proposée en vertu de la Loi de 1998 sur les condominiums, qui est destinée à l'utilisation par un résident de l'immeuble d'habitation pour fin de stationnement ou de rangement, le cessionnaire atteste que, dans les 60 jours suivant le jour où la cession est présentée pour enregistrement, il utilisera le bien-fonds en relation avec sa résidence principale située dans le même immeuble d'habitation que le bien-fonds.
<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 des articles 3 et 4.3 du Règlement. Si cette cession s'applique uniquement à un bien-fonds s'agissant d'une unité privative réelle ou proposée en vertu de la Loi de 1998 sur les condominiums, qui est destinée à l'utilisation par un résident de l'immeuble d'habitation pour fin de stationnement ou de rangement, le cessionnaire atteste que, dans les 60 jours suivant le jour où la cession est présentée pour enregistrement, il utilisera le bien-fonds en relation avec sa résidence principale située dans le même immeuble d'habitation que le bien-fonds.
<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, et 4.3 du Règlement de l'Ontario 182/17. Si cette cession s'applique uniquement à un bien-fonds s'agissant d'une unité privative réelle ou proposée en vertu de la Loi de 1998 sur les condominiums, qui est destinée à l'utilisation par un résident de l'immeuble d'habitation pour fin de stationnement ou de rangement, le cessionnaire atteste que, dans les 60 jours suivant le jour où la cession est présentée pour enregistrement, il utilisera le bien-fonds en relation avec sa résidence principale située dans le même immeuble d'habitation que le bien-fonds.
<input type="checkbox"/>	9204	h) Cette cession s'applique à une partie privative réelle ou proposée en vertu de la Loi de 1998 sur les condominiums, à être utilisé par un résident de l'immeuble d'habitation pour fin de stationnement ou de rangement, et est visée par une convention de vente ou par une cession de convention de vente conclue AU PLUS TARD le 27 mars 2024 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"/>	9181	i) AUTRE : [INSÉRER TEXTE].

Si la cession est exemptée de l'ISNR, le déclarant doit sélectionner la déclaration 9173 ET (9197 OU 9175 OU 9176 OU 9177 OU 9178 OU 9179 OU 9180 OU 9204 OU 9181).

Instructions provisoires – Demande d'exemption de l'ISNR pour les cessions qui sont uniquement des parties privatives d'immeubles d'habitation en copropriété utilisées pour le stationnement ou l'entreposage

En attendant l'incorporation dans Teraview de la déclaration 9204, les déclarants qui demandent une exemption parce que la cession est effectuée conformément à une convention de vente ou à la cession d'une convention de vente conclue avant le 27 mars 2024 doivent demander l'exemption dans la déclaration 9081 (OTHER INSERT TEXT).

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