

En raison de contenu connexe, le présent bulletin est aussi envoyé aux personnes qui s'intéressent au droit immobilier.

L'immobilier et la taxe de vente harmonisée en Colombie-Britannique et en Ontario

ALAN KENIGSBURG (akenigsberg@stikeman.com) ET
JEAN-GUILLAUME SHOONER (jgshooner@stikeman.com)

Le présent bulletin porte sur l'effet de l'harmonisation de la taxe de vente en Ontario et en Colombie-Britannique sur les opérations immobilières. En effet, l'Ontario a annoncé qu'il harmonisera sa taxe de vente au détail de 8 % (la « TVD ») avec la taxe fédérale sur les produits et services de 5 % (la « TPS ») pour créer une taxe de vente harmonisée de 13 % (la « TVH ») à compter du 1^{er} juillet 2010, soit la même date d'entrée en vigueur que celle de l'harmonisation de la taxe sur les services sociaux de 7 % de la Colombie-Britannique avec la TPS (pour créer une TVH de 12 %).

La gestion de la transition est l'une des principales difficultés de la mise en oeuvre de la TVH. À cette fin, la Colombie-Britannique et l'Ontario ont publié en octobre 2009 les règles transitoires proposées qui régiront l'application de la TVD, de la TSS et de la TVH aux futures opérations. Le 18 novembre 2009, la Colombie-Britannique a aussi publié les règles transitoires relatives aux habitations. Ces règles traitent de nombreux types de produits et services, mais nous nous concentrerons ici sur l'effet de la mise en oeuvre de la TVH sur les opérations immobilières. Nous commencerons par un certain nombre de questions relatives aux biens résidentiels avant de passer aux biens non résidentiels. Nous concluons par une brève description de l'application de la TVH aux acomptes.

Biens résidentiels – Règles transitoires relatives à la TVH

a) Transfert de propriété ou de possession avant le 1^{er} juillet 2010

En général, la vente d'une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures (une « habitation neuve ») en Ontario ou en Colombie-Britannique ne sera pas assujettie à la TVH si, aux termes d'une convention écrite d'achat et de vente (une « convention »), la propriété ou la possession de l'habitation est transférée avant le 1^{er} juillet 2010.

Bulletin rédigé par des membres
du groupe de droit fiscal de
Stikeman Elliott.

b) Transfert de propriété et de possession à compter du 1^{er} juillet 2010

En Ontario ou en Colombie-Britannique, les ventes d'habitations neuves aux termes d'une convention seront généralement assujetties à la TVH si la propriété et la possession de l'habitation neuve sont transférées à l'acheteur à compter du 1^{er} juillet 2010.

c) Exception à l'alinéa b) si la convention est conclue au plus tard le 18 juin 2009 en Ontario

Si une convention visant une habitation neuve a été conclue en Ontario au plus tard le 18 juin 2009, la vente bénéficiera généralement de droits acquis de sorte que seule la TPS de 5 %, au lieu de la TVH complète, s'appliquera même si la propriété et la possession de l'habitation sont transférées à l'acheteur à compter du 1^{er} juillet 2010. Toutefois, les acheteurs d'une habitation neuve bénéficiant de droits acquis ne pourront pas demander le remboursement pour habitations neuves de l'Ontario (voir ci-après). Par ailleurs, les constructeurs d'habitations bénéficiant de droits acquis seront généralement tenus de payer un redressement fiscal transitoire (le « RFT ») (voir ci-après) si la construction de l'habitation neuve chevauche le 1^{er} juillet 2010.

Les immeubles d'habitation traditionnels, les maisons modulaires, les maisons mobiles et les habitations construites ou ayant fait l'objet de rénovations majeures par les propriétaires pour leur usage personnel ne bénéficieront pas de droits acquis étant donné que les règles transitoires générales s'appliquent différemment à ces habitations. L'Ontario a déclaré que des renseignements supplémentaires concernant la vente de ces types d'habitations (et d'autres circonstances) seront donnés prochainement.

d) Exception à l'alinéa b) si la convention est conclue au plus tard le 18 novembre 2009 en Colombie-Britannique

Si une convention visant une habitation neuve a été conclue en Colombie-Britannique au plus tard le 18 novembre 2009, la vente bénéficiera généralement de droits acquis de sorte que seule la TPS de 5 %, au lieu de la TVH complète, s'appliquera même si la propriété et la possession de l'habitation sont transférées à l'acheteur à compter du 1^{er} juillet 2010. Toutefois, les acheteurs d'une habitation neuve bénéficiant de droits acquis ne pourront pas demander le remboursement pour habitations neuves de la Colombie-Britannique étant donné qu'ils n'auront pas payé la partie provinciale de la TVH (voir ci-après). En outre, les constructeurs d'habitations bénéficiant de droits acquis seront tenus généralement de payer un RFT (voir ci-après) si la construction chevauche le 1^{er} juillet 2010.

Veillez noter que, comme en Ontario, les immeubles d'habitation traditionnels, les duplex, les maisons mobiles, les maisons flottantes et les habitations construites par les propriétaires pour leur usage personnel ne bénéficieront pas de droits acquis étant donné que les règles transitoires générales s'appliquent différemment à ces habitations. Toutefois, d'autres remboursements (comme le remboursement pour immeubles d'habitation neufs) pourraient s'appliquer aux ventes de ces habitations.

e) Attributions d'ententes conclues au plus tard le 18 juin 2009 (Ontario) ou le 18 novembre 2009 (Colombie-Britannique)

Si une convention conclue au plus tard le 18 juin 2009 en Ontario ou le 18 novembre 2009 en Colombie-Britannique est attribuée à une personne désignée qui reçoit du constructeur d'origine la propriété et la possession de l'habitation à compter du 1^{er} juillet 2010, la vente à la personne désignée bénéficiera généralement de droits acquis si certaines conditions spécifiées sont respectées (par exemple, la convention n'opère pas novation entre les parties, l'acheteur et le constructeur d'origine font affaire de façon indépendante, et le constructeur et certaines personnes apparentées ne rachètent pas d'intérêt dans l'habitation).

f) Reventes d'habitations bénéficiant de droits acquis (Colombie-Britannique)

L'Ontario et la Colombie-Britannique ont aussi publié des règles transitoires proposées qui offrent un allègement à l'égard de la partie provinciale de la TVH dans les cas où une habitation neuve bénéficiant de droits acquis

passer par une série de revendeurs avant qu'un particulier n'en fasse son lieu de résidence, sous réserve de certaines conditions. Si ces dispositions d'allègement ne s'appliquent pas et que la composante provinciale de la TVH s'applique à la vente de l'habitation bénéficiant de droits acquis, il se pourrait que le premier revendeur récupère, au moyen du crédit de taxe sur les intrants ou d'un remboursement, 2 % de la contrepartie établie pour la TPS en ce qui concerne la vente de l'habitation bénéficiant de droits acquis (c.-à-d. le RFT estimatif compris dans le prix de l'habitation). Pour bénéficier de ces dispositions, le revendeur doit se conformer à d'autres obligations d'information. Si le constructeur acquiert une participation dans une habitation bénéficiant déjà de droits acquis, des règles spéciales pourront s'appliquer pour l'obliger à établir lui-même la tranche de la composante provinciale de la TVH.

À ce jour, l'Ontario n'a publié aucun projet de règles semblables.

g) Redressement fiscal transitoire

Le constructeur qui vend, en Ontario ou en Colombie-Britannique, une habitation neuve bénéficiant de droits acquis (c.-à-d. si la convention a été conclue au plus tard, respectivement, le 18 juin 2009 ou le 18 novembre 2009 et que la propriété et la possession sont transférées à l'acheteur à compter du 1^{er} juillet 2010), à l'exception des unités condominiales résidentielles et des condominiums résidentiels bénéficiant de droits acquis, n'aura pas normalement à imposer à l'acheteur la partie provinciale de la TVH, mais il pourra demander les crédits de taxe sur les intrants pour les frais engagés après le 1^{er} juillet 2010. Dans ces cas-là, l'Ontario et la Colombie-Britannique ont créé le RFT que le constructeur doit payer si l'habitation neuve vendue est terminée à moins de 90 % au 1^{er} juillet 2010. Le RFT est censé être égal à la taxe qui n'a pas été payée par l'acheteur (et pour laquelle un crédit a été demandé) et qui aurait été payée sur la construction d'une habitation neuve aux termes des régimes de la TVD ou de la TSS.

Le RFT payable en Ontario et en Colombie-Britannique est calculé d'après la contrepartie totale¹ payable pour l'habitation neuve, établie pour les besoins de la TPS et d'après le niveau d'achèvement des travaux de construction ou des rénovations majeures de l'habitation neuve le 1^{er} juillet 2010 comme suit :

Niveau d'achèvement des travaux de construction ou des rénovations majeures au 1 ^{er} juillet 2010	Taux RFT en pourcentage de la contrepartie
Moins de 10 %	2,0 %
10 % ou plus et moins de 25 %	1,5 %
25 % ou plus et moins de 50 %	1,0 %
50 % ou plus et moins de 75 %	0,5 %
75 % ou plus et moins de 90 %	0,2 %
90 % ou plus	0,0 %

En Ontario et en Colombie-Britannique, le RFT est également payable par le constructeur sur les ventes bénéficiant de droits acquis d'unités condominiales résidentielles ou de condominiums résidentiels neufs ou ayant fait l'objet de rénovations majeures. Le RFT sera généralement égal à 2 % de la contrepartie totale payable pour l'unité ou l'ensemble résidentiel et calculée pour les besoins de la TPS. Toutefois, dans ces cas-là, le constructeur devrait être admissible au remboursement transitoire de la TVD pour les habitations (le « RTH de l'Ontario ») ou au remboursement transitoire de la TSS pour les habitations (le « RTH de

¹ En Colombie-Britannique, si la contrepartie totale payée pour une habitation neuve bénéficiant de droits acquis est inférieure à ce que la juste valeur marchande de l'habitation aurait été si l'habitation avait été presque terminée le 1^{er} juillet 2010, la contrepartie pour le calcul du RFT est réputée être égale à la juste valeur marchande de l'habitation comme si les travaux de construction ou les rénovations majeures de l'habitation étaient presque terminés le 1^{er} juillet 2010.

Colombie-Britannique »), selon le cas, si les travaux de construction sont terminés à au moins 10 % au 1^{er} juillet 2010 (voir ci-après).

Le constructeur de l'Ontario ou de la Colombie-Britannique qui doit payer le RFT indique celui-ci dans sa déclaration de TPS/TVH relative à la période qui comprend la date à laquelle la possession de l'habitation neuve, de l'unité condominiale résidentielle ou du condominium résidentiel bénéficiant de droits acquis est transférée à l'acheteur.

Remboursements pour habitations neuves et immeubles d'habitation neufs

Ontario

En Ontario, pour veiller à ne pas alourdir le fardeau fiscal des acheteurs d'habitations neuves en raison de la TVH, le budget 2009 de l'Ontario propose un nouveau remboursement à concurrence de 24 000 \$, remboursement qui peut généralement être obtenu si l'habitation neuve est achetée comme lieu de résidence principale et si la vente est assujettie à la TVH (c'est-à-dire que la vente ne bénéficie pas de droits acquis et que la propriété et la possession sont transférées après le 1^{er} juillet 2010). Le remboursement sera égal à 75 % de la composante provinciale de la TVH (c'est-à-dire 6 % de la TVH combinée de 13 %), à concurrence de 24 000 \$. Il est aussi question d'accorder un remboursement pour les immeubles d'habitation neufs, dont les biens de placement donnés en location, qui seront utilisés comme lieux de résidence principale. Les propriétaires qui achètent des immeubles d'habitation neufs seront admissibles au remboursement à concurrence de 24 000 \$ par logement.

Colombie-Britannique

En Colombie-Britannique, on propose d'offrir un remboursement pour les habitations neuves achetées comme lieux de résidence principale ou comme logements locatifs si la TVH est appliquée à la vente, sous réserve de certaines conditions. Le remboursement sera de 71,43 % de la composante provinciale de la TVH (c'est-à-dire 5 % de la TVH combinée de 12 %), à concurrence de 26 250 \$. Dans le cas d'achats d'actions habilitantes dans une coopérative d'habitation ou d'une habitation neuve sur des terres cédées à bail, le remboursement sera généralement de 4,47 % du prix d'achat, à concurrence de 26 250 \$.

Remboursement transitoire pour habitations (le « RTH »)

Pour obtenir un allègement de la TVD (Ontario) ou de la TSS (Colombie-Britannique) intégrée dans la TVH, les acheteurs de certaines habitations neuves bénéficiant de droits acquis pourraient être en mesure de demander le RTH proposé de l'Ontario ou de la Colombie-Britannique, selon le cas, si les travaux de construction ou les rénovations majeures de l'habitation chevauchent le 1^{er} juillet 2010 et que la TVH est payable sur la vente. Il faut noter que le RTH de l'Ontario ne pourra généralement pas être obtenu pour les maisons mobiles, les maisons modulaires et les habitations neuves construites par les propriétaires pour leur usage personnel. Au même titre, le RTH de la Colombie-Britannique ne pourra généralement pas être obtenu pour les habitations neuves construites par les propriétaires pour leur usage personnel, ainsi que pour les maisons mobiles et les maisons flottantes.

Dans les deux provinces, l'habitation doit être terminée à au moins 10 % le 1^{er} juillet 2010 pour donner droit au RTH. En Ontario, l'acheteur pourra demander le remboursement au constructeur ou le demander directement à l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC »). L'acheteur qui s'adresse à l'ARC devra généralement obtenir du constructeur un certificat indiquant le niveau d'achèvement des travaux de construction ou des rénovations majeures le 1^{er} juillet 2010.

Le constructeur peut aussi demander le RTH de l'Ontario ou celui de la Colombie-Britannique, selon le cas, si les travaux de construction ou les rénovations de l'habitation chevauchent le 1^{er} juillet 2010 et que le constructeur a

été tenu de déclarer et de payer lui-même la TVH sur l'habitation (par exemple, si elle est donnée en location) ou de payer le RFT sur l'habitation. Pour que l'habitation soit admissible, les travaux de construction ou les rénovations majeures doivent être terminés à au moins 10 % le 1^{er} juillet 2010.

En général, l'acheteur ou le constructeur admissible au RTH de l'Ontario ou de la Colombie-Britannique peut le demander en plus du remboursement de l'Ontario ou de la Colombie-Britannique pour habitations neuves (s'il y a lieu).

Le RTH de l'Ontario et celui de la Colombie-Britannique seront calculés proportionnellement à la TVD ou à la TSS estimative comprise dans la TVH sur la nouvelle habitation, en fonction du niveau d'achèvement (travaux de construction ou rénovations majeures) de l'habitation au 1^{er} juillet 2010 et s'appliqueront comme suit :

Niveau d'achèvement de l'habitation le 1 ^{er} juillet 2010	Pourcentage de la TVD ou de la TSS qui sera remboursé
Moins de 10 %	0 %
10 % ou plus et moins de 25 %	25 %
25 % ou plus et moins de 50 %	50 %
50 % ou plus et moins de 75 %	75 %
75 % ou plus et moins de 90 %	90 %
90 % ou plus	100 %

Les demandeurs admissibles pourront calculer la TVD ou la TSS estimative intégrée, selon le cas : (i) au montant prescrit² par mètre carré de surface utile de l'habitation; (ii) selon le prix de vente de l'habitation, à 2 % de la contrepartie totale ou de la juste valeur marchande, selon le cas, établie pour les besoins de la TPS.

La demande de RTH de l'Ontario ou de la Colombie-Britannique doit généralement être déposée avant le 1^{er} juillet 2014. Toutefois, si le RTH est calculé selon la surface utile, la demande pourra être déposée à tout moment à compter du 1^{er} juillet 2010. Si le RTH est calculé selon le prix de vente, la demande ne peut être présentée avant le jour où la TVH est exigible ni avant le jour où le RFT est réputé avoir été encaissé, selon le cas.

Obligations d'information du constructeur

Si une convention relative à une habitation neuve (ou un immeuble d'habitation en Ontario) est conclue par écrit après le 18 juin 2009 en Ontario ou le 18 novembre 2009 en Colombie-Britannique, mais avant le 1^{er} juillet 2010, le constructeur devra indiquer dans la convention si la partie provinciale de la TVH s'applique à la vente et si le prix indiqué dans la convention comprend la partie provinciale applicable de la TVH proposée, déduction faite du remboursement provincial pour habitations neuves. En Colombie-Britannique, le constructeur devra aussi préciser si le RTH provincial est déduit du prix. Si le constructeur ne précise pas que l'opération sera assujettie à la partie provinciale de la TVH, le prix indiqué dans la convention sera réputé comprendre la partie provinciale de la TVH. Dans ce cas, l'acheteur ne sera pas tenu de payer la partie provinciale de la TVH en plus du prix indiqué dans la convention.

² En Colombie-Britannique, le montant prescrit est de 60,00 \$ par mètre carré. En Ontario, le montant prescrit est de 45,00 \$ par mètre carré.

Biens non résidentiels – Règles transitoires relatives à la TVH

En Ontario et en Colombie-Britannique, la TVH s'appliquera généralement aux ventes de biens immobiliers non résidentiels (les « biens commerciaux ») si la propriété et la possession des biens sont transférées à l'acheteur à compter du 1^{er} juillet 2010. La vente de biens immobiliers qui sont actuellement exonérés de TPS ne sera pas, au même titre, assujettie à la TVH.

Biens non résidentiels – Baux

En Ontario et en Colombie-Britannique, la TVH s'appliquera généralement aux biens commerciaux qui sont fournis en vertu d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable (les « biens loués ») en ce qui concerne la partie d'une période de location qui commence le 1^{er} juillet 2010 ou par la suite. Toutefois, la TVH ne s'appliquera pas à la fourniture d'un bien en vertu d'un bail, d'une licence ou d'un accord semblable si la période de location commence avant juillet 2010 et se termine avant le 31 juillet 2010. Toutefois, les biens loués qui sont actuellement exonérés de TPS seront au même titre exonérés de TVH.

Contrepartie exigible ou payée après le 14 octobre 2009 et avant mai 2010

En Ontario et en Colombie-Britannique, si le locateur n'est pas un consommateur (comme une entreprise), la TVH s'appliquera généralement à tout paiement de loyer qui devient exigible ou qui est payé sans être devenu exigible après le 14 octobre 2009 et avant mai 2010. Toutefois, seule la partie du paiement qui s'appliquera à la partie d'une période de location commençant le 1^{er} juillet 2010 ou par la suite sera assujettie à la TVH. Si la période de location commence avant juillet 2010 et se termine avant le 31 juillet 2010, la TVH ne s'appliquera pas.

Dans les deux provinces, le locataire qui n'est pas consommateur pourra être tenu de déclarer lui-même la partie provinciale de la TVH, selon le cas : (i) dans sa déclaration de TPS/TVH relative à la période qui comprend le 1^{er} juillet 2010, si la date d'échéance de cette déclaration est antérieure à novembre 2010; (ii) dans les autres cas, avant novembre 2010.

Contrepartie exigible ou payée à compter du 1^{er} mai 2010 et avant juillet 2010

En Ontario et en Colombie-Britannique, la TVH s'appliquera généralement à tout paiement de location qui devient exigible ou qui est payé sans être devenu exigible à compter du 1^{er} mai 2010 et avant juillet 2010. Toutefois, seule la partie du paiement qui se rapporte à la partie d'une période de location commençant le 1^{er} juillet 2010 ou par la suite est assujettie à la TVH (sauf si la période de location commence avant juillet 2010 et se termine avant le 31 juillet 2010, auquel cas la TVH ne s'applique pas). Dans ce cas, le locateur doit inclure la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration de TPS/TVH relative à la période qui comprend le 1^{er} juillet 2010 et demander la TVH au locataire. En général, le locataire pourra demander les crédits de taxe sur les intrants pour la TVH payée s'il a normalement le droit de demander des crédits de taxe sur les intrants pour la TPS qu'il paie.

Contrepartie exigible ou payée à compter du 1^{er} juillet 2010

En Ontario et en Colombie-Britannique, la TVH s'applique généralement au paiement de location qui devient exigible ou qui est payé sans être devenu exigible à compter du 1^{er} juillet 2010 dans la mesure où la contrepartie se rapporte à la partie d'une période de location qui commence le 1^{er} juillet 2010 ou par la suite, à moins que la période de location commence avant juillet 2010 et se termine avant le 31 juillet 2010.

Acomptes

Paiement au plus tard le 14 octobre 2009

En Ontario et en Colombie-Britannique, la composante provinciale de la TVH ne s'appliquera pas aux acomptes qui deviennent exigibles ou qui sont payés au plus tard le 14 octobre 2009.

Paiement après le 14 octobre 2009

En Ontario et en Colombie-Britannique, la TVH s'appliquera généralement aux acomptes prévus dans les contrats de construction, de rénovation, de modification ou de réparation de biens immobiliers (les « contrats de construction ») si l'acompte devient exigible après le 14 octobre 2009 dans la mesure où il peut être attribué de manière raisonnable aux biens livrés ou aux services rendus à compter du 1^{er} juillet 2010. Si l'acompte peut être attribué aux biens livrés ou aux services rendus avant le 1^{er} juillet 2010, il ne sera pas assujéti à la composante provinciale de la TVH.

Si l'acompte devient exigible ou est payé sans être devenu exigible après le 14 octobre 2009 et avant juillet 2010, il sera réputé devenir exigible et être payé le 1^{er} juillet 2010. Dans la mesure où l'acompte s'applique aux biens livrés ou aux services rendus à compter du 1^{er} juillet 2010, la TVH sera réputée devenir payable le 1^{er} juillet 2010. Dans ces cas-là, le fournisseur doit inclure la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration de TPS/TVH relative à la période qui comprend le 1^{er} juillet 2010 et, s'il est admissible, le payeur peut demander un crédit de taxe sur les intrants pour la composante provinciale de la TVH dans sa déclaration qui comprend le 1^{er} juillet 2010.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec votre avocat de Stikeman Elliott, les auteurs indiqués plus haut ou un autre membre de notre groupe de fiscalité (www.stikeman.com).

À propos du groupe de droit fiscal de Stikeman Elliott

Depuis sa fondation en 1952, Stikeman Elliott se range parmi les grands cabinets d'avocats spécialisés en fiscalité. Le cabinet offre des services de conseil, de planification, de défense des intérêts et de représentation devant les tribunaux toujours à la pointe du domaine fiscal.

Les membres du groupe de droit fiscal de Stikeman Elliott sont hautement cotés. Dans sa dernière édition du palmarès *The World's Leading Lawyers*, Chambers Global qualifie d'« exceptionnel » le groupe de droit fiscal de Stikeman Elliott et classe certains de nos associés en fiscalité parmi les chefs de file dans leur domaine.

Les services du groupe portent sur les conseils fiscaux, la planification fiscale et les questions litigieuses en fiscalité qui intéressent les entreprises canadiennes ou internationales; ils sont fournis en réponse à une demande ponctuelle ou s'inscrivent dans le cadre de dossiers plus vastes en droit des sociétés et des affaires.

Nos clients bénéficient du savoir conjugué d'un groupe expérimenté de fiscalistes, dotés d'une solide expérience dans tous les domaines du droit fiscal, notamment la planification internationale transfrontalière, les fiducies, l'imposition des marchandises, les douanes, le financement d'entreprises, les réorganisations et les restructurations, la représentation d'un gouvernement, les prix de transfert, la conformité, les règlements, les appels, l'imposition des assurances, les régimes de retraite et les avantages sociaux ainsi que l'imposition des ressources.

Le groupe de fiscalité donne des conseils à propos de l'établissement de prix de transfert, des douanes, des approvisionnements, de la taxe sur les produits et services et de la taxe de vente. Les membres du groupe de droit fiscal et d'autres membres du cabinet ont aussi une grande connaissance de la législation canadienne qui régit le commerce et les accords commerciaux internationaux ainsi qu'une vaste expérience en relation gouvernementale et affaires législatives. Nous représentons des gouvernements, des associations de l'industrie et de grandes sociétés en ce qui concerne des conventions internationales comme l'*Accord de libre échange nord-américain* et celles qui relèvent de l'Organisation mondiale du commerce.

STIKEMAN ELLIOTT