23 DÉCEMBRE 2022

Nouvelles règles et nouvelles obligations de déclaration en perspective pour le secteur immobilier

Auteurs : Marc André Gaudreau Duval et Olivia Khazam

La fin de l'année 2022 nous incite à attirer votre attention sur de nouvelles lois et de nouveaux projets de loi introduits par le gouvernement fédéral qui auront des implications importantes pour le secteur immobilier canadien, et plus particulièrement pour le segment résidentiel. Nous présentons ici une analyse générale (i) de l'interdiction faite aux non Canadiens d'acheter des immeubles résidentiels, (ii) de la taxe sur les logements sous utilisés et (iii) des nouvelles limites à la déductibilité des intérêts qui concernent notamment le secteur immobilier.

Interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens

Le Parlement a adopté la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non Canadiens* (la « Loi sur l'interdiction ») le 23 juin 2022.

Cette loi interdit aux non Canadiens d'acheter (directement ou indirectement) des immeubles résidentiels (au sens attribué à ce terme dans la Loi sur l'interdiction) au Canada pendant une période de deux ans commençant le 1er janvier 2023. L'interdiction s'applique aux « non-Canadiens », à savoir, de façon générale (i) des personnes physiques autres que des citoyens canadiens, des résidents permanents du Canada et des personnes inscrites à titre d'Indien sous le régime de la *Loi sur les Indiens*, (ii) les sociétés qui ne sont pas constituées au Canada, et (iii) les sociétés constituées au Canada qui sont « contrôlées » par des non Canadiens.

Selon un règlement publié le 21 décembre 2022 :

- un « achat » s'entend de l'acquisition (avec ou sans condition) d'un intérêt légal ou en equity ou d'un droit réel dans un immeuble résidentiel, et peut donc s'appliquer à l'acquisition de droits moindres dans un immeuble que le droit de propriété, sauf exception limitée;
- le « contrôle » d'une société ou d'une entité prend un sens large et s'entend de la propriété directe ou indirecte d'actions ou de participations qui représentent 3 % ou plus de la valeur des titres de participation ou qui confèrent 3 % ou plus des droits de vote;
- un « immeuble résidentiel » comprend un fonds vacant situé dans une région urbaine et zoné pour usage résidentiel ou mixte;
- l'interdiction ne s'applique pas aux immeubles résidentiels situés dans certaines régions non urbaines.

L'interdiction ne s'applique pas si le non-Canadien devient responsable de l'immeuble résidentiel ou en assume la responsabilité avant le 1er janvier 2023 aux termes d'une convention d'achat et de vente.

Taxe sur les logements sous-utilisés

La taxe sur les logements sous utilisés (la « TLSU ») est une nouvelle taxe de 1 % imposée annuellement, partout au pays, sur la valeur des immeubles résidentiels appartenant à des non Canadiens et qui sont considérés par la législation comme étant « sous utilisés ». Ces nouvelles règles sont en vigueur pour l'année civile 2022 et pourraient avoir des incidences sur certains propriétaires canadiens d'immeubles résidentiels canadiens (ainsi que sur les propriétaires non canadiens), même si l'immeuble résidentiel n'est pas réellement « vacant » ou « sous utilisés » au sens de ces termes dans le langage courant.

Obligation de produire une déclaration. Toute personne qui est propriétaire d'un immeuble résidentiel (au sens attribué à ce terme dans la législation) le 31 décembre d'une année civile doit produire une déclaration pour la TLSU pour l'année civile au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante, à moins d'être un « propriétaire exclu ». L'une des catégories de propriétaires exclus regroupe les particuliers qui sont des citoyens canadiens ou des résidents permanents du Canada, à condition qu'ils soient propriétaires de l'immeuble résidentiel directement, en leur qualité personnelle. Toutefois, si le particulier est propriétaire de l'immeuble résidentiel par l'intermédiaire d'une société par actions, d'une fiducie ou d'une société de personnes, l'entité concernée n'est généralement pas un propriétaire exclu et doit produire une déclaration pour la TLSU même si l'immeuble n'est pas « sous utilisé » pour les besoins de la TLSU.

Taxe à payer. La personne qui est propriétaire (sauf un propriétaire exclu) d'un immeuble résidentiel le 31 décembre d'une année civile est assujettie à une taxe de 1 % de la « valeur imposable » de l'immeuble résidentiel, à moins d'en être exemptée. De manière générale, des exemptions sont offertes dans certains cas aux propriétaires canadiens, aux nouveaux propriétaires (lorsque l'immeuble a été acquis au cours de l'année civile), et à l'égard des immeubles résidentiels qui répondent aux critères d'« occupation admissible », des immeubles qui sont « inaccessibles durant certaines saisons », des immeubles résidentiels qui sont inhabitables pendant un certain nombre de jours en raison d'un sinistre ou de rénovations et des propriétés de vacances situées dans des régions non urbaines. D'autres exemptions s'appliquent selon le moment de l'année civile où la construction de l'immeuble résidentiel a été terminée pour l'essentiel.

Les personnes qui sont propriétaires le 31 décembre 2022 d'« immeubles résidentiels » pour les besoins de la législation relative à la TLSU doivent être conscientes qu'elles pourraient devoir produire une déclaration et, sauf exemption, payer la taxe de 1 % d'ici le 30 avril 2023.

Nouvelles règles concernant la déductibilité des intérêts

Le 3 novembre 2022, le ministère des Finances du Canada a publié des révisions de l'avant projet de loi relatif au projet de règles sur la restriction des dépenses excessives d'intérêts et de financement (les « règles sur la RDEIF »). En bref, les règles sur la RDEIF limitent la déduction, pour les besoins de l'impôt sur le revenu, des « dépenses d'intérêts et de financement » des sociétés et des fiducies (qui ne sont pas des « entités exclues ») à un taux fixe, ou « ratio fixe », des bénéfices avant les intérêts, les impôts et les amortissements (le « BAIIA »). Sous réserve de l'application des règles relatives au ratio de groupe, le ratio est de 40 % pour les années d'imposition commençant le 1er octobre 2023 ou après cette date, et de 30 % pour les années d'imposition commençant le 1er janvier 2024 ou après cette date.

Les règles sur la RDEIF révisées ne tiennent généralement pas compte de leurs répercussions disproportionnées sur certains secteurs capitalistiques, comme l'immobilier. Le seul allègement potentiel réside dans le fait que les groupes consolidés admissibles peuvent choisir d'être imposés selon les règles du ratio de groupe. Ces règles sont très complexes et, en règle générale, exigent la production d'états financiers consolidés audités. Il reste à voir si le Canada adoptera des exceptions explicites similaires pour tous les investissements en immobilier et en infrastructures, à l'instar des États Unis. À défaut, les investisseurs pourraient être portés à augmenter leurs investissements à l'extérieur du Canada et à diminuer leurs investissements au Canada.

Un allègement est généralement offert pour les opérations de cession bail relatives à des immeubles, mais l'incertitude demeure à l'égard des opérations de cession bail relatives à des terrains ou à des terrains et aux immeubles qui s'y trouvent.

Pour notre bulletin d'information sur les propositions révisées : Le Canada publie un projet de loi révisé relatif aux nouvelles règles de déductibilité des intérêts. La date limite pour soumettre des observations sur les propositions révisées est le 6 janvier 2023.

Personnes-ressources : Anthony Arquin, Marc André Gaudreau Duval, Olivia Khazam et Christopher Anderson

Les renseignements et commentaires fournis aux présentes sont de nature générale et ne se veulent pas des conseils ou des opinions applicables à des cas particuliers. Nous invitons le lecteur qui souhaite obtenir des précisions sur l'application de la loi à des situations particulières à s'adresser à un conseiller professionnel.

© 2025 DAVIES WARD PHILLIPS & VINEBERG S.E.N.C.R.L., s.r.l.