

2020 numéro 49  
7 octobre 2020

# FiscAlerte – Canada

## Entrée en vigueur de la *Land Owner Transparency Act* de la Colombie-Britannique

Nos bulletins *FiscAlerte* traitent des nouvelles, événements et changements législatifs de nature fiscale touchant les entreprises canadiennes. Ils présentent des analyses techniques sommaires vous permettant de rester bien au fait de l'actualité fiscale. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec votre conseiller EY ou EY Cabinet d'avocats.

Le 30 septembre 2020, la Colombie-Britannique (la « C.-B. ») a déposé un règlement faisant entrer en vigueur la *Land Owner Transparency Act* (la « LOTA ») à compter du 30 novembre 2020. La LOTA établit un registre des propriétaires effectifs de biens immobiliers en C.-B., administré par la Land Title and Survey Authority (la « LTSA »). Les premiers rapports de transparence auxquels sont tenus les propriétaires préexistants de biens-fonds doivent être déposés d'ici le 30 novembre 2021.

### Objet de la LOTA

Les obligations de divulgation et les dispositions d'application de la LOTA permettent aux parties intéressées de faire abstraction du propriétaire juridique (soit, la personne dont le nom est inscrit sur le titre de propriété), pour remonter jusqu'au *propriétaire effectif* (*beneficial owner*) qui en fait possède et contrôle le bien immobilier.

La LOTA oblige certains propriétaires inscrits de biens immobiliers en C.-B. (les « entités déclarantes ») à fournir des renseignements sur les particuliers qui détiennent un intérêt à titre de bénéficiaire dans le bien (les « détenteurs d'un intérêt »). Sont inclus dans la définition d'entité déclarante (*reporting body*), une société visée, un fiduciaire d'une fiducie visée et un associé d'une société de personnes visée.

Aux fins de la LOTA, un détenteur d'un intérêt comprend un propriétaire effectif (un particulier qui a un intérêt à titre bénéficiaire dans un bien-fonds qui est inscrit ou qui sera inscrit au nom d'un fiduciaire d'une fiducie visée), un détenteur d'une participation dans une entité constituée (un particulier qui détient le contrôle direct ou indirect de 10 % ou plus des actions ou des droits en matière d'élection d'une société qui est ou qui doit être le propriétaire inscrit d'un bien-fonds) et un détenteur d'une participation dans une société de personnes (un particulier qui a un intérêt en tant qu'associé ou un détenteur d'une participation dans une entité constituée d'une société visée qui est elle-même un associé d'une société de personnes qui est ou doit être le propriétaire inscrit d'un bien-fonds). Un certain nombre d'entités sont expressément exclues de l'obligation de produire des déclarations et des rapports.

## Rapports de transparence

En vertu de la LOTA, une entité déclarante est tenue, en règle générale, de produire un rapport de transparence, si elle est :

- ▶ un propriétaire préexistant d'un bien-fonds (c.-à-d., qu'elle était une entité déclarante avant l'entrée en vigueur de la LOTA); ou
- ▶ un cessionnaire présentant une demande d'inscription à titre de propriétaire d'un intérêt dans un bien-fonds en vertu de la *Land Title Act*.

Des rapports de transparence sont aussi exigés dans d'autres circonstances, par exemple lorsqu'un propriétaire inscrit d'un intérêt dans un bien-fonds devient une entité déclarante après l'inscription de l'intérêt. La LOTA prévoit les pouvoirs d'application et d'exécution ainsi que les pénalités relatives aux nouvelles exigences de déclaration.

## Recherches de renseignements

La partie 3 de la LOTA énonce des dispositions relatives à l'inspection des dossiers en matière de transparence et aux recherches possibles dans les renseignements déclarés. De façon générale, la LTSA est tenue de conserver les renseignements fournis en vertu de la LOTA et de les rendre accessibles aux fins d'inspection et de recherche par des agents publics et le public.

Pour des renseignements plus détaillés sur le contenu de la LOTA, consultez le bulletin [FiscAlerte 2019 numéro 19 d'EY, La Land Owner Transparency Act de la Colombie-Britannique franchit l'étape de la première lecture.](#)

## Modifications à la LOTA

La C.-B. a apporté diverses modifications à la LOTA conformément au projet de loi 13, *Miscellaneous Statutes Amendment Act, 2020*, qui a été sanctionné le 14 août 2020. Plus précisément, une société, une société de personnes ou une fiducie sera tenue de produire un avis auprès de l'administrateur si :

- ▶ L'entité a produit un rapport de transparence auprès de l'administrateur en tant que société visée, société de personnes visée ou fiducie visée. L'entité cesse par la suite d'être une société visée, une société de personnes visée ou une fiducie visée.

L'avis doit être déposé auprès de l'administrateur dans les deux mois suivant la date à laquelle l'entité a cessé d'être une société visée, une société de personnes visée ou une fiducie visée.

Des modifications ont également été adoptées par règlement afin d'exclure d'autres entités des définitions de « société visée » (*relevant corporation*) et de « fiducie visée » (*relevant trust*) de la LOTA, exemptant ces entités de l'obligation de produire des déclarations et des rapports de transparence. Par exemple, les sociétés d'État sont exclues de la définition de société visée, tandis que les fiducies de placement immobilier [au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada)] sont exclues de la définition de fiducie visée.

Le 20 septembre 2020, la C.-B. a déposé le *Land Owner Transparency Regulation* (le « LOTR »). La partie 2 du LOTR prévoit les règles servant à déterminer à quel moment un particulier exerce un contrôle indirect sur les actions d'une société visée ou les administrateurs d'une société visée. En vertu de la LOTA, un particulier qui détient le contrôle indirect dans de telles circonstances est reconnu comme détenteur d'une participation dans une entité constituée d'une société visée. Le LOTR prescrit également les renseignements supplémentaires requis aux fins des déclarations et des rapports de transparence et prévoit les règles pour invoquer le secret professionnel relativement aux dossiers saisis en vertu de la LOTA à des fins d'inspection.

## Dates d'entrée en vigueur de la LOTA

La LOTA entrera généralement en vigueur le 30 novembre 2020 par voie réglementaire. Toutefois, diverses dispositions administratives relatives à l'obligation de l'administrateur de rendre les dossiers en matière de transparence accessibles aux fins d'inspection et de rendre les renseignements déclarés disponibles aux fins de recherche n'entreront pas en vigueur avant le 1<sup>er</sup> avril 2021.

Conformément au LOTR, certains propriétaires préexistants d'un bien-fonds seront tenus de produire un rapport de transparence au plus tard le 30 novembre 2021. Cette obligation s'applique à un propriétaire inscrit qui est une société visée, un associé d'une société de personnes visée ou un fiduciaire d'une fiducie visée. Toutefois, le LOTR prévoit aussi qu'aucun rapport de transparence ne doit pas être produit :

- ▶ si la société visée, le fiduciaire de la fiducie visée ou l'associé d'une société de personnes visée est le propriétaire inscrit d'un bail; et
- ▶ si la durée résiduelle du bail est de 10 ans ou moins au 30 novembre 2020.

## Autres développements récents en matière de règles de transparence corporative

La LOTA n'est pas la seule mesure législative en matière de transparence à entrer en vigueur en C.-B. cet automne. À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020, les modifications apportées à la *Business Corporations Act* de la C.-B. (la « BCACB ») exigent, de manière générale, qu'une société privée de la C.-B. tienne un registre de transparence indiquant certains renseignements concernant les « particuliers ayant un contrôle important » (*significant individuals*) de la société, au sens du paragraphe 119.11(2) de la BCACB. Les modifications apportées à la BCACB permettent également aux autorités fiscales d'inspecter un registre de transparence aux fins de veiller à l'application et à l'exécution des lois fiscales provinciales ou fédérales, ou de fournir des renseignements à d'autres administrations canadiennes ou étrangères conformément aux accords ou conventions conclus avec ces dernières<sup>1</sup>.

Des modifications ultérieures visant à établir des registres de transparence centralisés à l'échelle provinciale et fédérale sont également à l'étude. La C.-B. a lancé une consultation en janvier 2020 sur l'établissement d'un registre tenu par le gouvernement des propriétaires effectifs des sociétés pour les sociétés régies par la BCACB. Le gouvernement fédéral a aussi lancé une consultation semblable en février 2020 en ce qui a trait à la création d'un registre fédéral des propriétaires effectifs des sociétés. Ces propositions découlent de l'entente fédérale-provinciale de 2017 visant à renforcer la transparence de la propriété effective afin de lutter contre l'évasion fiscale et d'autres activités criminelles, comme le blanchiment d'argent.

## Pour en savoir davantage

Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec votre conseiller EY ou EY Cabinet d'avocats ou avec l'un des professionnels suivants :

**Lokesh Chaudhry**

+1 604 899 3532 | [lokesh.chaudhry@ca.ey.com](mailto:lokesh.chaudhry@ca.ey.com)

**Deidre Feist**

+1 604 891 8452 | [deidre.a.feist@ca.ey.com](mailto:deidre.a.feist@ca.ey.com)

**Dalbir Rai**

+1 604 648 3605 | [dalbir.s.raai@ca.ey.com](mailto:dalbir.s.raai@ca.ey.com)

**Rodger So**

+1 604 891 8210 | [rodger.so@ca.ey.com](mailto:rodger.so@ca.ey.com)

**Perry Yuen**

+1 604 643 5451 | [perry.yuen@ca.ey.com](mailto:perry.yuen@ca.ey.com)

---

<sup>1</sup> Pour des renseignements sur les mesures fédérales semblables en vigueur au 13 juin 2019, consultez le bulletin [FiscAlerte 2019 numéro 29 d'EY, Modifications à la Loi canadienne sur les sociétés par actions : incidences fiscales](#).

### À propos d'EY

EY est un chef de file mondial des services de certification, de fiscalité, de stratégie et transactions et de consultation. Les points de vue et les services de qualité que nous offrons contribuent à renforcer la confiance à l'égard des marchés financiers et des diverses économies du monde. Nous formons des leaders exceptionnels, qui unissent leurs forces pour assurer le respect de nos engagements envers toutes nos parties prenantes. Ce faisant, nous jouons un rôle crucial en travaillant ensemble à bâtir un monde meilleur pour nos gens, nos clients et nos collectivités.

EY désigne l'organisation mondiale des sociétés membres d'Ernst & Young Global Limited, lesquelles sont toutes des entités juridiques distinctes, et peut désigner une ou plusieurs de ces sociétés membres. Ernst & Young Global Limited, société à responsabilité limitée par garanties du Royaume-Uni, ne fournit aucun service aux clients. Des renseignements sur la façon dont EY collecte et utilise les données à caractère personnel ainsi qu'une description des droits individuels conférés par la réglementation en matière de protection des données sont disponibles sur le site [ey.com/fr\\_ca/privacy-statement](https://ey.com/fr_ca/privacy-statement). Pour en savoir davantage sur notre organisation, visitez le site [ey.com](https://ey.com).

### À propos des Services de fiscalité d'EY

Les professionnels de la fiscalité d'EY à l'échelle du Canada vous offrent des connaissances techniques fondamentales, tant sur le plan national qu'international, alliées à une expérience sectorielle, commerciale et pratique. Notre éventail de services axés sur la réalisation d'économies d'impôts est soutenu par des connaissances sectorielles approfondies. Nos gens de talent, nos méthodes convergentes et notre engagement indéfectible envers un service de qualité vous aident à établir des assises solides en matière d'observation et de déclarations fiscales ainsi que des stratégies fiscales viables pour favoriser la réalisation du potentiel de votre entreprise. Voilà comment EY se distingue.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site [https://www.ey.com/fr\\_ca/tax](https://www.ey.com/fr_ca/tax).

### À propos d'EY Cabinet d'avocats

EY Cabinet d'avocats s.r.l./S.E.N.C.R.L. est un cabinet d'avocats national, affilié à EY au Canada, spécialisé en droit fiscal, en immigration à des fins d'affaires et en droit des affaires.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site [https://www.eylaw.ca/fr\\_ca](https://www.eylaw.ca/fr_ca).

### À propos des Services en droit fiscal d'EY Cabinet d'avocats

EY Cabinet d'avocats compte l'une des plus grandes équipes spécialisées en matière de planification et de contestation fiscales du pays. Le cabinet a de l'expérience dans tous les domaines de la fiscalité, dont la fiscalité des sociétés, le capital humain, la fiscalité internationale, la fiscalité transactionnelle, les taxes de vente, les douanes et l'accise.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site [https://www.eylaw.ca/fr\\_ca/services/tax-law-services](https://www.eylaw.ca/fr_ca/services/tax-law-services).

© 2020 Ernst & Young s.r.l./S.E.N.C.R.L. Tous droits réservés.

Société membre d'Ernst & Young Global Limited.

*La présente publication ne fournit que des renseignements sommaires, à jour à la date de publication seulement et à des fins d'information générale uniquement. Elle ne doit pas être considérée comme exhaustive et ne peut remplacer des conseils professionnels. Avant d'agir relativement aux questions abordées, communiquez avec EY ou un autre conseiller professionnel pour en discuter dans le cadre de votre situation personnelle. Nous déclinons toute responsabilité à l'égard des pertes ou dommages subis à la suite de l'utilisation des renseignements contenus dans la présente publication.*