

2019 numéro 19
23 avril 2019

FiscAlerte – Canada

La *Land Owner Transparency Act* de la Colombie-Britannique franchit l'étape de la première lecture

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.

Dans son budget de 2018-2019 déposé le 20 février 2018, la Colombie-Britannique a annoncé un programme en 30 points pour répondre à la crise provinciale de l'abordabilité du logement et pour favoriser un marché immobilier plus équitable. Selon les documents budgétaires, il est actuellement possible en Colombie-Britannique de dissimuler le véritable propriétaire d'un bien immobilier, de sorte que des sociétés à numéro, des fiducies étrangères et canadiennes, et des prête-noms peuvent cacher la provenance des fonds sur le marché immobilier. En conséquence, le gouvernement de la Colombie-Britannique a indiqué qu'il établirait, dans le cadre de ce programme, un registre contenant des renseignements sur les propriétaires effectifs de biens immobiliers dans la province. Ce registre permettra aux autorités fiscales et aux responsables de l'application de la loi d'accéder aux renseignements dont ils ont besoin pour sévir contre l'évasion fiscale, et pour déceler la fraude fiscale et le blanchiment d'argent.

Le 2 avril 2019, le projet de loi 23, *Land Owner Transparency Act* (la «LOTA»), a franchi l'étape de la première lecture à l'assemblée législative de la Colombie-Britannique. Si elle est adoptée, la LOTA établira un registre des propriétaires effectifs des biens immobiliers en Colombie-Britannique, qui sera administré par la Land Title and Survey Authority (la «LTSA»). Bien que la LOTA ne soit pas une loi fiscale, les renseignements contenus dans le registre qu'elle établit seront à la disposition du public et pourraient être transmis aux autorités fiscales et aux responsables de l'application de la loi afin de faciliter la conduite des enquêtes.

Objet de la LOTA

L'objet énoncé de la LOTA est d'empêcher la «propriété occulte» des biens immobiliers en Colombie-Britannique. Les obligations de divulgation et les dispositions d'application de la LOTA permettront 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* qui en fait possède et contrôle le bien immobilier.

Entités déclarantes

Dans les grandes lignes, la LOTA obligera certains propriétaires inscrits de biens immobiliers en Colombie-Britannique (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.

L'expression *société visée (relevant corporation)* s'entend d'une société ou d'une société à responsabilité limitée, à l'exclusion d'une entité indiquée à l'annexe 1 de la LOTA (dont il est question à la rubrique **Exemptions**, ci-après).

L'expression *société de personnes visée (relevant partnership)* comprend, notamment, une société en nom collectif, une société en commandite, une société à responsabilité limitée, une société de personnes de professionnels ou une société de personnes étrangère au sens de la *Partnership Act*, ainsi que toute autre relation juridique établie dans une autre administration, qui est semblable à l'une ou l'autre de ces relations de partenariat.

L'expression *fiducie visée (relevant trust)* s'entend d'une fiducie expresse (y compris, une simple fiducie), de même que toute autre relation juridique établie dans une autre administration, qui est semblable à une fiducie expresse; sont cependant exclues de la définition, les fiducies indiquées à l'annexe 2 de la LOTA (dont il est question à la rubrique **Exemptions**, ci-après).

Détenteurs d'un intérêt

Aux fins de la LOTA, un détenteur d'un intérêt comprend un propriétaire effectif, un détenteur d'une participation dans une entité constituée et un détenteur d'une participation dans une société de personnes. Un *propriétaire effectif (beneficial owner)* s'entend d'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, ou qui a le pouvoir de révoquer la fiducie visée et de recevoir l'intérêt dans ce bien-fonds.

Un *détenteur d'une participation dans une entité constituée (corporate interest holder)* comprend un particulier qui détient le contrôle direct ou indirect d'au moins 10 % des actions émises d'une société visée et/ou des droits en matière d'élection, de nomination ou de destitution des administrateurs de la société.

En règle générale, un particulier est réputé être un *détenteur d'une participation dans une société de personnes* (*partnership interest holder*) à l'égard d'un intérêt dans un bien-fonds qui appartient à une société de personnes :

- ▶ si ce particulier est un associé de la société de personnes visée; ou
- ▶ si ce particulier est un détenteur d'une participation dans une entité constituée d'une société visée qui est elle-même un associé de la société de personnes visée.

Obligation de produire des déclarations et des rapports de transparence

La LOTA obligera un cessionnaire, qui présente une demande d'inscription à titre de propriétaire d'un intérêt dans un bien-fonds en vertu de la *Land Title Act*, à produire une déclaration de transparence. Dans sa déclaration, le cessionnaire devra indiquer s'il est ou non une entité déclarante, et, le cas échéant, son type d'entité déclarante.

Un cessionnaire qui est une entité déclarante sera tenu de produire un rapport de transparence auprès du registraire des titres fonciers, en même temps que la demande visant à inscrire l'intérêt dans le bien-fonds. De manière générale, le rapport de transparence devra contenir les renseignements suivants :

- ▶ Les principaux renseignements d'identification de l'entité déclarante, comme son nom d'entreprise et l'adresse de son siège social
- ▶ Les renseignements concernant chacun des particuliers détenteurs d'un intérêt, dont leur date de naissance, leur numéro d'assurance sociale et une description de la façon dont le particulier est détenteur d'un intérêt
- ▶ La cote foncière attribuée au bien-fonds visé par le rapport

Le registraire sera tenu de refuser la demande d'inscription de l'intérêt dans le bien-fonds si le cessionnaire omet de produire une déclaration de transparence ou un rapport de transparence, ou s'il omet de certifier et de signer la déclaration ou le rapport.

Rapports de transparence pour les propriétaires préexistants

Une entité déclarante qui est l'actuelle propriétaire inscrite d'un intérêt dans un bien-fonds (c.-à-d. qu'elle était une entité déclarante avant l'entrée en vigueur de la LOTA) sera tenue de produire un rapport de transparence dans un délai prescrit (qui n'est pas encore fixé). La LOTA exigera également la production d'un rapport de transparence dans les cas suivants :

- ▶ Le propriétaire inscrit d'un intérêt dans un bien-fonds est devenu une entité déclarante après l'inscription de l'intérêt.
- ▶ Le rapport de transparence, qui a été produit antérieurement, n'a pas divulgué les actuels détenteurs d'un intérêt.
- ▶ L'actuel détenteur d'un intérêt a été déclaré inapte.

Dans ces circonstances, le délai de production d'un rapport de transparence sera de deux mois. Par exemple, une entité déclarante sera tenue de produire un rapport de transparence dans les deux mois suivant la date à laquelle elle a été informée qu'un rapport antérieur n'est plus exact. Toutefois, si elle le juge nécessaire, une entité déclarante pourra, à tout moment, produire un nouveau rapport afin de compléter ou de corriger des renseignements figurant dans un rapport produit antérieurement.

Exemptions

Les annexes 1 et 2 de la LOTA excluent un certain nombre d'entités de l'obligation de produire des déclarations et des rapports de transparence, dont les suivantes :

- ▶ Sociétés inscrites à la cote d'une bourse de valeurs désignée
- ▶ Société de copropriété
- ▶ Caisses d'épargne
- ▶ Sociétés d'assurance
- ▶ Sociétés de fiducie
- ▶ Fiducies caritatives
- ▶ Fiducies testamentaires
- ▶ Fiducies en faveur de soi-même, ou fiducies mixtes au profit de l'époux ou du conjoint de fait
- ▶ Fiducies de régimes de pension
- ▶ Fiducies de fonds commun de placement
- ▶ Fiducies intermédiaires de placement déterminées

Par ailleurs, la LOTA ne s'applique pas à certaines terres autochtones y compris, par exemple, les terres cédées en vertu d'un traité signé par une Première Nation.

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 sera tenue de conserver les renseignements fournis en vertu de la LOTA et de les rendre accessibles aux fins d'inspection et de recherche.

Recherches par des agents publics

Un agent d'exécution (désigné en vertu de la LOTA) peut effectuer des recherches dans les dossiers et les renseignements afin d'établir la conformité générale à la LOTA et à la réglementation. Toutefois, la LOTA définit aussi les paramètres de recherche pour divers agents publics. Par exemple, un employé ou un représentant du ministère des Finances de la Colombie-Britannique peut effectuer des recherches afin de compiler des données statistiques, ou d'élaborer une politique fiscale ou des politiques visant à lutter contre le blanchiment d'argent.

La LOTA permet à un employé ou à un représentant d'une autorité fiscale d'effectuer des recherches dans le but de veiller à l'application ou à l'exécution d'une loi britanno-colombienne ou fédérale qui impose ou exige la perception d'une taxe, d'une redevance ou d'un droit.

Un employé ou un représentant d'un organisme de réglementation peut effectuer des recherches afin de veiller à l'application ou à l'exécution d'une loi dont cet organisme est responsable. Dans ce contexte, l'expression *organisme de réglementation (regulator)* vise la British Columbia Securities Commission, la Financial Institutions Commission, la Law Society of British Columbia et le Centre d'analyse des opérations et déclarations financières du Canada.

Les responsables de l'application de la loi peuvent avoir accès aux renseignements afin de mener une enquête au Canada, y compris des opérations policières ou des opérations de renseignements criminels au pays.

En règle générale, les renseignements obtenus par les autorités fiscales, les organismes de réglementation et les responsables de l'application de la loi des suites de recherches effectuées dans le registre peuvent être transmis à des autorités semblables à l'extérieur du Canada, si la législation provinciale ou fédérale le permet.

Recherches par le public

En plus des agents publics, toute personne peut effectuer des recherches dans les renseignements mis à la disposition du public afin d'obtenir de l'information sur :

- ▶ La cote foncière d'une parcelle de terrain, afin de déterminer quelles personnes sont les détenteurs d'un intérêt ou les constituants à l'égard de la parcelle
- ▶ Le nom d'une personne, afin de déterminer les intérêts dans un bien-fonds à l'égard desquels elle est un détenteur d'un intérêt ou un constituant

La LOTA comporte certaines mesures de protection de la vie privée. Par exemple, l'administrateur désigné sera tenu de ne pas divulguer les principaux renseignements d'identification d'un particulier si un rapport de transparence indique que celui-ci est âgé de moins de 19 ans ou qu'il a été jugé incapable de gérer lui-même ses affaires financières. Un particulier pourra également demander à l'administrateur d'omettre ou de masquer certains des renseignements publiquement accessibles, si sa santé ou sa sécurité peut être menacée.

Règles administratives

La LOTA prévoit un éventail de règles administratives énonçant les pouvoirs d'application et d'exécution ainsi que les pénalités relatives aux nouvelles exigences de déclaration. La LOTA confèrera à un agent d'exécution le pouvoir de pénétrer dans les locaux commerciaux d'une entité déclarante, ou dans un lieu où des dossiers sont conservés, afin de procéder à une inspection pour vérifier la conformité à la LOTA. Si des dossiers sont conservés dans un cabinet d'avocats, le droit de les inspecter sera subordonné au secret professionnel invoqué à

leur égard. L'agent d'exécution pourra aussi envoyer un avis de demande précisant le délai dans lequel une déclaration écrite ou un document doit être produit.

Un agent d'exécution pourra également imposer des pénalités administratives importantes dans un certain nombre de situations. Par exemple, une société qui omet de produire un rapport de transparence à titre de propriétaire préexistant d'un intérêt dans un bien-fonds pourra être tenue de payer une pénalité de 5 % de la valeur foncière de l'immeuble (la pénalité minimale étant de 50 000 \$). Avant d'imposer une pénalité administrative, l'agent d'exécution doit tenir compte de plusieurs facteurs, dont les mesures d'exécution qui ont été antérieurement prises à l'encontre de la personne concernée. Une fois la pénalité imposée, la personne encourant cette pénalité aura 14 jours pour la payer ou la contester en déposant un avis écrit auprès de l'agent d'exécution. Les décisions de l'agent d'exécution de confirmer ou de modifier une pénalité administrative peuvent faire l'objet d'un appel au ministre.

Par ailleurs, une personne qui ne se conforme pas à certaines dispositions de la LOTA pourrait être poursuivie pour une infraction à la loi et être passible d'une amende. La même contravention ne peut donner lieu qu'à une pénalité ou à une accusation pour infraction, et non aux deux. Par exemple, dans la situation dont il est question ci-dessus, une société qui omet de produire un rapport de transparence à titre de propriétaire préexistant d'un intérêt dans un bien-fonds pourra être poursuivie pour avoir commis une infraction et être tenue de payer une amende de 15 % de la valeur foncière de l'immeuble (l'amende minimale étant de 50 000 \$), et aucune pénalité administrative ne lui sera alors infligée.

Incidence pour les propriétaires effectifs de biens immobiliers

La LOTA obligera, pour la première fois, les propriétaires effectifs de biens immobiliers en Colombie-Britannique à être déclarés auprès de la LTSA. Cette nouvelle obligation de déclaration est particulièrement intéressante lorsqu'elle est examinée en parallèle avec d'autres lois fiscales provinciales qui prescrivent des impôts sur des biens immobiliers. Par exemple, par le passé, les transferts de la propriété effective de biens immobiliers ne devaient jamais faire l'objet d'une inscription auprès de la LTSA et n'étaient donc pas assujettis à la taxe prescrite par la *Property Transfer Tax Act* (la «PTTA») de la Colombie-Britannique. Bien que l'introduction des obligations de déclaration aux termes du projet de LOTA n'entraînera pas directement l'assujettissement des transferts de la propriété effective au droit de mutation immobilière (*Property Transfer Tax*), les autorités fiscales provinciales utiliseront assurément les renseignements recueillis en vertu de la LOTA afin d'appliquer des dispositions fiscales qui font abstraction du détenteur du titre juridique pour remonter aux propriétaires effectifs, en vue de déterminer l'application de la taxe. Parmi les exemples de telles dispositions fiscales, mentionnons le droit de mutation immobilière supplémentaire de 20 % imposé en vertu de la PTTA sur le transfert du titre juridique d'un immeuble résidentiel à un cessionnaire qui est une société contrôlée par des ressortissants étrangers ou à une fiducie dont le bénéficiaire est une entité étrangère, ainsi que la nouvelle taxe sur la spéculation et l'inoccupation imposée en vertu de la *Speculation and Vacancy Tax Act* à

l'égard de spéculateurs étrangers et canadiens qui possèdent des résidences en Colombie-Britannique sans y payer d'impôt. De plus, si la province décidait un jour d'assujettir les transferts de propriété effective de biens immobiliers au droit de mutation immobilière, elle pourrait facilement commencer à imposer de telles opérations grâce aux renseignements recueillis en vertu de la LOTA.

Enfin, les renseignements obtenus en vertu de la LOTA pourront également servir aux autorités fiscales dans le cadre d'examen visant à déterminer si une opération donnée constitue une opération d'évitement fiscal selon les règles générales anti-évitement prévues par diverses lois fiscales.

L'obligation de produire des rapports de transparence et d'information entraînera une augmentation des coûts d'observation engagés par des entités qui détiennent des biens immobiliers. Des délais dans les transactions immobilières sont aussi à prévoir, puisque le bureau d'enregistrement des titres fonciers pourra refuser d'inscrire un intérêt dans un bien-fonds lorsque les rapports de transparence nécessaires ne sont pas produits ou ne sont pas conformes aux exigences de la LOTA. Étant donné que l'inobservation de la LOTA peut entraîner des pénalités considérables et même une poursuite pour infraction pénale, les propriétaires fonciers devraient examiner leur situation avec leur conseiller EY pour s'assurer qu'ils sont prêts à produire toutes les informations nécessaires une fois que la LOTA entrera en vigueur. De plus, nous vous recommandons de consulter un conseiller EY si vous envisagez une planification fiscale ou une réorganisation qui pourrait entraîner le transfert d'un intérêt dans un bien immobilier, afin de vous assurer que les obligations de déclaration prévues par le projet de LOTA n'ont pas de conséquences fiscales indésirables.

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

Allison Blackler

+1 604 891 8394 | allison.blackler@ca.ey.com

Deidre Feist

+1 604 891 8452 | deidre.a.feist@ca.ey.com

Dalbir Rai

+1 604 648 3605 | dalbir.s.raï@ca.ey.com

Rodger So

+1 604 891 8210 | rodger.so@ca.ey.com

Perry Yuen

+1 604 643 5451 | perry.yuen@ca.ey.com

À propos d'EY

EY est un chef de file mondial des services de certification, services de fiscalité, services transactionnels et services consultatifs. 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. Pour en savoir davantage sur notre organisation, visitez le site 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 ey.com/ca/fiscalite.

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 eylaw.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 eylaw.ca/taxlaw.

© 2019 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.