

DANS CETTE ÉDITION

- Acheter un bien auprès d'un non-résident **1**
- Paiements à des non-résidents - attention à la retenue d'impôt! **2**
- Remboursement de la TPS/TVH pour les habitations neuves - mise à jour technique dans le budget fédéral du 19 avril 2021 **5**
- Devez-vous facturer la TPS/TVH si vous n'avez qu'un modeste revenu d'entreprise? **7**

ACHETER UN BIEN AUPRÈS D'UN NON-RÉSIDENT

Si vous achetez un bien immobilier - tel une maison ou un appartement en copropriété, ou un immeuble commercial - auprès d'un non-résident du Canada, vous devez être au fait de votre **obligation de retenue d'impôt** à moins que le vendeur ne vous fournisse un « certificat de conformité en vertu de l'article 116 » délivré par l'Agence du revenu du Canada (ARC).

Les non-résidents ne sont en général assujettis à l'impôt sur le revenu canadien que sur certains revenus de source canadienne. Constituent une telle source de revenu les gains en capital sur les « biens canadiens imposables », qui comprennent en général les immeubles canadiens, les actions de société dont la valeur est principalement attribuable à des immeubles canadiens, et certains autres biens.

Bien sûr, un non-résident qui vend un bien canadien peut ne pas détenir d'autres biens au Canada, ce qui fait que l'ARC pourrait ne pas être en mesure de procéder au recouvrement de l'impôt à payer. Pour régler ce problème, l'article 116 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (LIR) rend l'acheteur potentiellement redevable de l'impôt sur les gains en capital du vendeur.

Si vous achetez un bien canadien imposable auprès d'un non-résident, vous avez l'obligation d'effectuer une **retenue de 25 % du prix d'achat**, et de remettre la somme à l'ARC. Si vous ne le faites pas, vous

7

Qu'en disent les tribunaux?

pouvez être imposé sur ce montant. (Le chiffre de 25 % reflète le taux d'imposition maximal usuel d'environ 50 % des gains en capital imposables, à savoir la moitié des gains en capital réels.)

Pour vous éviter d'avoir à retenir ainsi 25 %, le non-résident peut demander à l'ARC un « certificat de conformité en vertu de l'article 116 », lequel libère l'acheteur de son obligation de retenue. Le non-résident doit calculer le montant de l'impôt à payer sur le gain, et verser ce montant à l'ARC, afin d'obtenir le certificat.

Normalement, votre avocat spécialisé en immobilier sera bien au fait de cette question et s'assurera, si le vendeur est un non-résident, que vous obteniez un certificat de conformité en vertu de l'article 116 avant de payer le prix d'achat au vendeur.

Cette règle peut aussi s'appliquer à la **vente du droit d'un acheteur en vertu d'un contrat d'achat-vente**, à savoir le « droit » d'acquérir un bien immobilier qui, du coup, est visé par la définition de *bien canadien imposable*.

Supposons, par exemple, que vous envisagiez d'acheter un appartement en copropriété dont la construction est en cours depuis un moment mais n'est pas encore terminée. Il y a trois ans, une non-résidente a conclu avec le constructeur une promesse d'achat de l'appartement dont le coût était alors de 200 000 \$, et elle a versé un acompte de 20 000 \$. Compte tenu des hausses de prix de l'immobilier local, l'appartement vaudra 300 000 \$ lorsque la construction sera achevée. La non-résidente accepte de vous « vendre » les droits que lui confère l'entente contractuelle, avec le consentement du constructeur, pour 120 000 \$ (soit l'augmentation de la valeur de l'appartement, plus l'acompte de 20 000 \$ qui sera porté à votre crédit au moment de la conclusion de l'opération).

Comme il s'agit de la vente d'un bien canadien imposable, votre avocat devrait vous conseiller de retenir 25 % des 120 000 \$, pour éviter que l'ARC ne vous adresse un avis de cotisation pour ce montant. (Il pourrait arriver que la convention fiscale entre le Canada et le pays de résidence de la non-résidente vous dispense de cette obligation mais, même en pareils cas, l'allègement ne peut s'appliquer que si vous informez l'ARC de l'achat dans les 30 jours suivant la conclusion de l'opération.) Pour s'exempter de cette retenue, le non-résident doit obtenir de l'ARC un certificat de conformité en vertu de l'article 116.

Certains avocats ne sont pas au fait de l'obligation d'obtenir un certificat de conformité en vertu de l'article 116 lors du transfert des droits conférés par une convention d'achat.

PAIEMENTS À DES NON-RÉSIDENTS, ATTENTION À LA RETENUE D'IMPÔT!

En vertu de notre LIR, les non-résidents du Canada sont assujettis à un impôt de retenue canadien sur divers types de revenus qui leur sont versés par des résidents canadiens. Si vous êtes résident canadien et faites de tels paiements à un non-résident, vous **devez retenir** le montant exigé et le remettre à l'ARC dans un délai prescrit. Ces règles couvrent notamment :

- le **loyer** relatif à l'usage d'un bien au Canada

Exemple : vous louez une maison auprès d'un propriétaire habitant à Hong Kong qui a acheté le bien à titre de placement et qui n'a pas recours aux services d'un agent de location au Canada pour la perception des loyers.

- les **redevances** (sauf sur les livres)

Exemple : votre entreprise utilise, moyennant redevances, un film d'une société en Italie.

- les **dividendes**

Exemple : votre société verse des dividendes à un résident des États-Unis qui a investi dans l'entreprise en qualité d'actionnaire.

(Les avantages imposables accordés aux actionnaires sont réputés être des dividendes à cette fin.)

- le **revenu d'une succession ou d'une fiducie**

Exemple : vous êtes liquidateur d'une succession, et le revenu gagné par la succession depuis le décès du défunt est payable à un héritier au Mexique.

- le **revenu d'une pension**

- les **sommes retirées d'un REER/FERR**

- les **commissions ou honoraires** pour services fournis au Canada. (Alors que toutes les autres règles relatives à la retenue d'impôt applicable aux non-résidents sont consignées à l'article 212 de la LIR, cette règle est cachée dans l'article 105 du *Règlement de l'impôt sur le revenu* et souvent négligée, souvent même par les comptables.)

Exemple : un conférencier motivateur qui habite maintenant aux Bahamas vient au Canada pour donner une conférence à vos employés.

Les paiements d'**intérêts** étaient auparavant assujettis à l'impôt de retenue dans tous les cas. Depuis 2008, l'impôt ne s'applique plus que rarement. Il continue toutefois de s'appliquer aux intérêts payés à une personne avec laquelle vous avez un lien de dépendance, comme un proche parent, ou si l'intérêt se rapporte à un « titre d'emprunt participatif », ce qui signifie (de manière très générale) que le taux d'intérêt est calculé en fonction du revenu, du profit, des flux de trésorerie, du prix de marchandises ou de dividendes.

Les **pensions pour obligation alimentaire, pensions alimentaires pour conjoint et pensions alimentaires pour enfant** étaient

antérieurement assujetties à l'impôt de retenue. Cette exigence a été éliminée en 1997, ce qui fait que vous n'avez plus à vous soucier de l'impôt de retenue à l'égard de tels paiements que vous versez à un conjoint ou ex-conjoint qui habite maintenant à l'extérieur du Canada.

Les règles relatives à l'impôt de retenue auquel sont assujettis les non-résidents sont fort complexes, et de nombreuses exceptions et conditions d'application sont prévues tant dans la LIR que dans les conventions fiscales conclues entre le Canada et d'autres pays.

Montant à retenir

Conformément à ce qu'indique la LIR, le montant à retenir est de **25 %** (15 % dans le cas des commissions ou honoraires pour services fournis au Canada). Si le bénéficiaire est résident d'un pays avec lequel le Canada n'a pas de convention fiscale (par exemple, les Bahamas, la Bolivie, les îles Caïmans, le Paraguay, l'Arabie saoudite), vous devez normalement retenir le plein taux de 25 % et remettre la somme à l'ARC.

Vous devez, toutefois, pour la plupart des pays, déterminer si la **convention fiscale** entre le Canada et le pays en cause prévoit une réduction de l'impôt de retenue. Le taux qui s'applique dépendra de la nature du paiement ainsi que du pays de résidence du bénéficiaire. Le Canada a des conventions fiscales avec 94 pays ou territoires (y compris Hong Kong et Taïwan).

Voici, par exemple, quelques-uns des taux d'impôt de retenue prévus dans la convention fiscale **Canada-États-Unis** :

Dividendes

15 % (ramené à 5 % si l'actionnaire est une société qui détient au moins 10 % des actions avec droit de vote de la société canadienne)

Revenu de succession ou de fiducie

15 % (pour un revenu généré au Canada)

Intérêts

15 % sur les intérêts d'un « titre d'emprunt participatif »; 0 % par ailleurs (sur des intérêts versés à une personne ayant un lien de dépendance qui serait autrement assujettie à l'impôt de retenue canadien)

Paiements de pension

15 % (pour un « paiement de pension périodique », incluant une distribution d'un FERR à hauteur de certains montants chaque année)

Loyers (immeuble)

25 % (pas de réduction, car la convention ne traite pas de ces paiements)

Redevances

10 % (0 % pour la plupart des paiements relatifs à l'usage d'un brevet, d'un logiciel ou d'une technologie)

Vous trouverez le texte de toutes les conventions fiscales du Canada sur le site Web du ministère des Finances sous « Conventions fiscales : En vigueur ».

Le non-résident peut-il se faire rembourser l'impôt?

En général, le non-résident ne peut pas obtenir que l'impôt lui soit remboursé. L'impôt de retenue d'un non-résident sur un revenu passif correspond normalement à l'impôt *réel*, et non à un paiement anticipé d'un impôt qui sera calculé plus tard (comme c'est le cas pour les déductions salariales retenues à la source, ou l'impôt de retenue sur les sommes retirées d'un REER ou d'un FERR par

les résidents canadiens). Le non-résident ne produit habituellement pas de déclaration de revenus au Canada, ni ne peut le faire, pour rendre compte du revenu.

Quelques exceptions sont prévues, toutefois. La plus importante vise les **loyers de biens immeubles**. Le non-résident peut faire le choix de produire une déclaration de revenus canadienne ordinaire pour faire connaître le revenu, et payer l'impôt aux taux canadiens progressifs normaux (qui s'appliquent aux résidents canadiens) sur le revenu *net* du bien, plutôt que d'acquiescer au prélèvement de 25 % sur le *revenu de location brut*. Lorsque les dépenses relatives au bien sont importantes (par exemple, les intérêts hypothécaires, les services publics, les impôts fonciers, les frais de gestion du bien et les assurances), c'est normalement ce que fera le non-résident. En pareils cas, des ententes peuvent être conclues à l'avance afin de réduire le montant qui doit être retenu sur chaque paiement de loyer.

Dans le cas des commissions ou honoraires pour services fournis au Canada, le non-résident produit une déclaration de revenus au Canada, et paie l'impôt canadien ordinaire, obtenant un crédit pour l'impôt de 15 % retenu par le payeur.

Qu'arrive-t-il si vous n'effectuez pas la retenue ou ne remettez pas les sommes en cause?

Si vous omettez de prélever le pourcentage exigé sur chaque paiement, vous êtes redevable de ce pourcentage (voire davantage, si le montant que vous payez est considéré comme étant un montant « net » après déduction de l'impôt de retenue). Vous êtes également redevable des **intérêts et pénalités**, qui peuvent être assez importants. L'intérêt est capitalisé chaque jour à un taux prescrit qui change à chaque trimestre (actuellement de 5 %). La pénalité

est normalement calculée à un taux uniforme de 10 % du montant que vous avez omis de payer, mais elle peut être beaucoup plus élevée en cas de violations répétées ou d'omission intentionnelle d'effectuer la retenue. Des sanctions criminelles peuvent également s'appliquer si vous connaissez les règles et que votre défaut d'effectuer la retenue est délibéré.

De même, si vous retenez l'impôt mais que vous omettez de remettre les sommes à l'ARC à l'échéance, vous serez redevable de l'impôt majoré des intérêts et pénalités. Les sommes que vous avez retenues sont réputées être détenues en fiducie pour l'administration fédérale; vous ne devez pas les considérer comme de l'argent vous appartenant.

Si vous faites des paiements à des non-résidents, il est important que vous obteniez un avis éclairé quant à votre possible obligation d'effectuer une retenue et de remettre les sommes en cause.

REMBOURSEMENT DE LA TPS/TVH POUR LES HABITATIONS NEUVES – MISE À JOUR TECHNIQUE DANS LE BUDGET FÉDÉRAL DU 19 AVRIL 2021

Historique

Nous avons traité en détail du remboursement de la TPS/TVH pour les habitations neuves dans notre Bulletin de fiscalité de septembre 2018. De manière générale, si vous achetez une maison ou un appartement en copropriété neuf auprès d'un constructeur, vous pouvez normalement demander un remboursement si vous remplissez les conditions suivantes :

- La vente de la maison est assujettie à la taxe sur les produits et services (TPS) ou à la taxe de vente harmonisée (TVH).

- Au moment où vous signez le contrat d'achat-vente, vous acquérez l'habitation avec l'**intention** qu'elle soit votre « **résidence habituelle** » (ou celle d'un proche parent). (Si vous avez plutôt l'intention de la louer pendant au moins une année, il existe normalement un remboursement parallèle du propriétaire.)
- Vous payez la totalité de la TPS/TVH à l'égard de l'achat.
- La construction est « **achevée en grande partie** » au moment où la propriété de l'habitation vous est transférée.
- La maison **n'a pas encore été habitée** (si elle l'a été, le constructeur aurait dû payer la TPS/TVH correspondante et il ne devrait y avoir aucune TPS/TVH ajoutée au prix de la maison lorsque vous l'achetez). Cependant, l'occupation d'une unité condominiale en vertu d'un contrat d'achat-vente avant la signature du contrat est permise – il arrive souvent qu'une unité soit louée temporairement avant que le projet ne soit enregistré et prêt à être transféré.
- Vous-même (ou un proche parent) êtes la **première personne à vivre dans l'habitation** après l'achèvement en grande partie, OU vous revendez l'habitation sans facturer la TPS/TVH avant que quiconque n'y emménage.

Vous pourriez obtenir un remboursement semblable si vous construisez votre propre maison.

Le remboursement **fédéral** (d'une partie de la TPS de 5 %) n'est offert que si le **prix d'achat total de l'habitation (incluant le terrain) est inférieur à 450 000 \$**. Jusqu'à hauteur de 350 000 \$, le remboursement correspond à 36 % de la TPS de 5 %. Au-delà de 350 000 \$, il diminue graduellement jusqu'à zéro lorsque le prix atteint 450 000 \$. Comme les seuils monétaires n'ont pas changé depuis leur introduction en 1991, ce remboursement n'est plus utile

dans la plupart des cas d'achats d'une habitation neuve dans certaines villes canadiennes, les maisons étant devenues plus dispendieuses.

L'Ontario accorde un remboursement supplémentaire, qui correspond à 75 % de la portion ontarienne de 8 % de la TVH, jusqu'à concurrence d'un prix d'achat de 400 000 \$. Le remboursement maximum est donc de 24 000 \$. **Le remboursement n'est pas diminué graduellement pour les maisons plus coûteuses**, comme c'est le cas du remboursement fédéral. Par conséquent, en pratique, dans une ville comme Toronto où presque toutes les maisons ou les unités condominiales neuves coûtent maintenant plus de 400 000 \$, le remboursement est un montant forfaitaire de 24 000 \$.

Le remboursement est normalement crédité par le constructeur à l'acheteur au moment de la signature du contrat et il est pris en considération dans le prix de vente demandé par la plupart des constructeurs.

Le problème de l'« ami de la famille »

Comme nous l'avons vu plus haut, l'une des conditions d'obtention du remboursement est que vous acquériez l'habitation avec l'intention de l'utiliser comme votre « **résidence habituelle** » (ou celle d'un proche parent).

Jusqu'à maintenant, cette condition s'appliquait à **tout co-acheteur**, si plusieurs personnes étaient données comme acheteurs dans le contrat d'achat-vente.

Cela pose un problème dans des cas où l'acheteur n'est pas admissible à un financement hypothécaire et que la banque ou le prêteur hypothécaire insiste pour qu'il trouve un proche ou un ami ayant une bonne cote de solvabilité qui cosignerait le contrat d'emprunt. Si la personne qui consent cette aide est un proche parent comme un père ou une sœur, la condition dite de l'« intention de résidence

habituelle » est satisfaite puisqu'un proche parent est admissible. Cependant, si la personne est simplement un ami ou une amie, ou un parent plus éloigné comme un oncle ou une cousine, la condition n'est satisfaite pour aucun acheteur. L'acheteur « véritable » perd son droit au remboursement!

Pour cette raison, **de nombreux acheteurs, contre toute attente, perdent leur droit au remboursement** - l'ARC leur adresse des mois voire des années après l'achat un avis de cotisation visant le recouvrement de milliers de dollars.

Le problème est corrigé

Le gouvernement s'est enfin penché sur l'iniquité de telles situations. Dans le budget fédéral du 19 avril 2021, il est dit ceci :

Le budget de 2021 propose d'éliminer la condition selon laquelle deux particuliers ou plus qui achètent une habitation neuve ensemble soient tous tenus de l'acquérir afin qu'elle leur serve de résidence habituelle ou qu'elle serve de résidence habituelle à un proche. Le remboursement de la TPS pour habitations neuves serait plutôt disponible pourvu que l'habitation neuve soit acquise pour servir de résidence habituelle **à l'un des acheteurs** ou d'un proche de l'un des acheteurs.

Cette modification est incluse dans le projet de loi C-30, soit le projet de loi budgétaire qui a été adopté en première lecture à la Chambre des communes le 30 avril 2021 et, au moment de rédiger le présent bulletin, on prévoyait qu'il serait adopté de façon définitive vers la mi-juin. La nouvelle règle ne s'appliquera toutefois que si **le contrat d'achat est signé après le 19 avril 2021**.

DEVEZ-VOUS FACTURER LA TPS/TVH SI VOUS N'AVEZ QU'UN MODESTE REVENU D'ENTREPRISE?

La plupart des gens savent qu'en vertu des règles de la TPS/TVH, une entreprise ayant un chiffre d'affaires annuel qui ne dépasse pas 30 000 \$ n'est pas tenue de facturer la TPS/TVH sur ses ventes. (L'entreprise est alors considérée comme un « petit fournisseur ».)

L'application de la règle n'est toutefois pas simple.

En premier lieu, **si vous êtes inscrit aux fichiers de la TPS/TVH**, vous devez facturer et percevoir la TPS/TVH sur vos ventes et remettre les sommes perçues à l'ARC (à Revenu Québec dans le cas de la TVQ). Vous pouvez être inscrit parce que vous avez franchi le seuil de 30 000 \$ dans une année antérieure et que vous n'avez pas annulé votre inscription. Ou vous pouvez même avoir choisi de vous inscrire malgré votre statut de petit fournisseur, de façon à pouvoir demander les crédits de taxe sur intrants à l'égard de vos achats (et parce que vos clients sont des entreprises qui ne se soucient pas que vous leur facturiez la TPS/TVH). De toute façon, une fois que vous êtes inscrit, vous êtes « dans le système » et le seuil de 30 000 \$ n'est pas pertinent, tant que votre inscription n'est pas annulée (votre inscription unique s'applique à vous personnellement et, en conséquence, à toutes les entreprises que vous exploitez). Vous devez facturer la TPS/TVH sur toutes vos ventes (à moins qu'elles ne soient exonérées ou « détaxées »).

En second lieu, lorsque vous calculez le seuil de 30 000 \$, vous devez totaliser non seulement vos propres ventes, mais aussi celles des autres personnes auxquelles vous êtes « **associé** », ce qui comprend **toute société que vous contrôlez**, ainsi que toute société de personnes dans laquelle vous (et des personnes associées à vous) avez droit à plus de la moitié des profits, et certaines fiducies.

Votre conjoint n'est habituellement pas « associé » à vous, mais vous serez vraisemblablement « associé » à une société que vous et votre conjoint contrôlez ensemble.

Exemple : Vous n'êtes pas inscrit aux fichiers de la TPS/TVH. Vous avez une petite entreprise de consultation à l'égard de laquelle vous ne facturez que 5 000 \$ par année. Vous détenez toutefois aussi 60 % des actions d'une société exploitant une entreprise de menuiserie dont le chiffre d'affaires est de 100 000 \$ chaque année.

Comme vous et la société êtes « associés », et avez des ventes combinées supérieures à 30 000 \$, vous devez vous inscrire aux fins de la TPS/TVH et facturer la TPS ou la TVH sur vos honoraires de consultation.

Si vous négligez de le faire, et du coup ne produisez pas de déclarations de TPS/TVH, l'ARC peut vous imposer **sans limite de temps**, même si vous avez correctement déclaré les revenus aux fins de l'impôt sur le revenu. Si l'ARC découvre la situation 10 ans plus tard, vous pourriez vous retrouver avec un avis de cotisation imposant pour la totalité de la taxe non perçue, majorée des intérêts et des pénalités pour non-production.

Gare à ce genre de situation!

QU'EN DISENT LES TRIBUNAUX?

Déductions de pertes d'entreprise : des gagnants et des perdants

Les contribuables qui déduisent d'importantes pertes d'entreprises de leurs revenus d'autres sources font habituellement l'objet d'un audit de l'ARC qui met souvent en doute ces pertes. Du point de vue de l'ARC, ladite « entreprise » n'est souvent qu'un passe-temps,

ou une activité personnelle, ou n'est pas encore assez sérieuse pour être une entreprise véritable. En conséquence, l'ARC adresse au contribuable un avis de nouvelle cotisation refusant la déduction des pertes. Nombre de ces contribuables soumettent un avis d'opposition à l'avis de nouvelle cotisation de l'ARC et, si le responsable des appels de l'ARC maintient la décision de l'auditeur, certains vont jusqu'à interjeter l'appel devant la Cour canadienne de l'impôt (CCI) - qui est indépendante.

Les résultats de ces démarches sont mitigés. Le contribuable aura davantage de chance de succès si les activités de l'« entreprise » ne peuvent pas être assimilées à un passe-temps ou à une activité personnelle.

Dans d'autres cas, les activités ne réunissaient tout simplement pas les « caractéristiques » de l'exploitation d'une entreprise, puisqu'il n'y avait pas d'activités de type commercial.

Dans certains cas, l'entreprise a été considérée comme n'ayant pas amorcé son exploitation.

Par ailleurs, certains contribuables ont réussi à convaincre la CCI qu'ils exploitaient une entreprise « véritable » dans l'année d'imposition considérée.

Bien sûr, toute situation dépend des faits qui lui sont propres et de la façon dont elle est présentée au tribunal. Néanmoins, lorsque l'ARC refuse la déduction d'une perte, cette décision peut parfois être portée en appel avec succès.

Marcil Lavallée

OTTAWA

400-1420 place Blair Towers Place
Ottawa ON K1J 9L8
T 613 745-8387
F 613 745-9584

GATINEAU

100-200 rue Montcalm St
Gatineau QC J8Y 3B5
T 819 778-2428
F 613 745-9584

Marcil-Lavallee.ca

Marcil Lavallée, S.E.N.C. | G.P.

Société de comptables professionnels agréés
Partnership of Chartered Professional Accountants

Le présent bulletin résume les faits nouveaux survenus en fiscalité ainsi que les occasions de planification qui en découlent. Nous vous recommandons, toutefois, de consulter un expert avant de décider de moyens d'appliquer les suggestions formulées, pour concevoir avec lui des moyens adaptés à votre cas particulier.



Marcil Lavallée est un cabinet indépendant membre de Moore North America qui, à son tour, est membre régional de Moore Global Network Limited (MGNL). MGNL est devenu l'un des plus importants réseaux mondiaux de comptabilité et de services-conseils, comprenant aujourd'hui 260 cabinets établis dans 112 pays, ce qui représente plus de 30 000 personnes et des honoraires de plus de 2,742 milliards USD.