

Questions FISCALES@EY

JUIN 2024



Questionsfiscales@EY

Questionsfiscales@EY est un bulletin canadien qui fait le point sur les nouveautés en fiscalité, l'évolution jurisprudentielle, les publications et plus encore.

Nouvelles mesures pour remédier à la pénurie de logements et à la hausse du prix des logements

Krista Fox et Alan Roth, Toronto

La pénurie de logements et la hausse du prix des logements au Canada continuent de faire les manchettes et ont récemment été au premier plan des préoccupations des gouvernements en matière de politique. Dans le but de remédier à ces problèmes, le gouvernement fédéral et certains gouvernements provinciaux mettent en œuvre des mesures qui visent notamment à décourager la revente précipitée de biens immobiliers résidentiels, la spéculation et la location à court terme.

Jetons un œil aux développements récents relatifs aux propositions fédérales de refuser la déduction des dépenses liées à la location à court terme non conforme et à la récente adoption de l'impôt sur la revente précipitée de biens immobiliers de la Colombie-Britannique (*BC home flipping tax*).

Location à court terme non conforme

Dans l'*Énoncé économique de l'automne de 2023*, le gouvernement fédéral avait annoncé son intention d'instaurer une mesure visant à refuser la déduction de dépenses de location engagées relativement à des locations à court terme non conformes. Des propositions législatives ont été publiées à la fin de 2023, puis incluses dans le projet de loi C-69, *Loi n° 1 d'exécution du budget de 2024*, déposé le 2 mai 2024¹.

¹ Pour en savoir plus sur le projet de loi C-69, *Loi n° 1 d'exécution du budget de 2024*, consultez le bulletin [FiscAlerte 2024 numéro 27](#) d'EY.

Détermination de la non-conformité

En vertu des propositions législatives, les propriétaires de biens résidentiels ne pourraient plus déduire leurs dépenses de location engagées depuis le 1^{er} janvier 2024 pour tirer un revenu de location à court terme d'un bien résidentiel canadien offert en location pour une durée inférieure à 90 jours consécutifs si, selon le cas² :

- ▶ le bien est situé dans une province ou une municipalité qui a interdit la location à court terme;
- ▶ le propriétaire du bien a omis de se conformer à l'ensemble des exigences applicables en matière d'enregistrement, de licence et de permis de la province ou de la municipalité pour l'exploitation d'une location à court terme³.

Un « bien résidentiel » comprend tout ou partie d'une maison, d'un appartement, d'une unité de copropriété, d'un chalet, d'une maison mobile, d'une roulotte, d'une maison flottante ou d'un autre bien, situé au Canada, dont l'utilisation est autorisée à des fins résidentielles par les lois applicables. Le propriétaire d'un bien peut être un particulier, une société, une fiducie ou une société de personnes.

À titre de délai de grâce transitoire, un propriétaire de bien qui se conforme à l'ensemble des exigences applicables en matière d'enregistrement, de licence et de permis de la province et de la municipalité d'ici le 31 décembre 2024 serait réputé s'y être conformé pour toute l'année d'imposition 2024⁴.

Autrement dit, si un bien résidentiel fait actuellement l'objet d'une location à court terme non conforme parce que la location ne respecte pas l'ensemble des exigences applicables en matière d'enregistrement, de licence et de permis, le propriétaire aurait jusqu'à la fin de décembre pour satisfaire à ces exigences⁵. Ainsi, la location à court terme serait considérée comme conforme, et toute dépense engagée au cours de l'année d'imposition 2024 pour tirer un revenu de location du bien serait déductible.

Calcul des dépenses de location non déductibles

Pour une année d'imposition, les dépenses de location non déductibles d'une location à court terme non conforme correspondraient au total des dépenses effectuées ou engagées relativement à l'utilisation du bien résidentiel en tant que location à court terme dans l'année d'imposition, multiplié par le nombre de jours de non-conformité dans l'année, divisé par le nombre de jours dans l'année durant lesquels le bien résidentiel a été une location à court terme⁶.

Exemple 1

Alex, un résident de l'Ontario, possède un chalet en Ontario qu'il décide de louer à la semaine du 1^{er} juin au 30 septembre 2024 à divers locataires par l'intermédiaire d'un exploitant de plateforme numérique⁷.

Au cours de ces mois, Alex tire du chalet un revenu de location de 20 000 \$ et engage des dépenses de location de 5 000 \$, ce qui englobe l'impôt foncier, les coûts des services publics, les assurances, l'entretien et les réparations. Bien que l'Ontario permette la location à court terme de biens résidentiels, Alex ne sait pas qu'il doit enregistrer son chalet en vertu d'exigences particulières de la municipalité. Par conséquent, il n'enregistre pas le chalet pour la période où il est loué⁸.

En l'absence de la restriction proposée relativement aux locations à court terme non conformes, Alex aurait pu déduire les dépenses de 5 000 \$ engagées à titre de dépenses de location de son revenu de location du chalet et n'aurait ainsi eu à payer l'impôt que sur le revenu net de 15 000 \$ (soit le revenu de location à court

² Projet d'article 67.7 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

³ Définitions de « location à court terme » et de « location à court terme non conforme » au projet de paragraphe 67.7(1).

⁴ Projet de paragraphe 67.7(3).

⁵ On tient pour acquis que le bien résidentiel est situé dans une province ou une municipalité qui autorise l'exploitation d'une location à court terme.

⁶ Définition de « montant non conforme » au projet de paragraphe 67.7(1).

⁷ Dans l'exemple, on tient pour acquis que l'Ontario adoptera les mêmes propositions aux fins de l'impôt sur le revenu provincial.

⁸ Dans l'exemple, on tient pour acquis qu'Alex n'a pas enregistré son chalet avant la fin de 2024, de sorte que la règle de conformité réputée pour l'année d'imposition 2024 qui est prévue au projet de paragraphe 67.7(3) ne s'applique pas.

terme de 20 000 \$ moins les dépenses de location de 5 000 \$). Si l'on suppose qu'en 2024, le revenu d'Alex est imposé au taux marginal combiné fédéral et ontarien maximal de 53,53 %, l'impôt fédéral à payer pour l'année d'imposition 2024 se serait élevé à 8 030 \$ (soit 15 000 \$ × 53,53 %).

Toutefois, en vertu des nouvelles règles proposées, le chalet serait considéré comme une location à court terme non conforme pour toute la période de location à court terme puisqu'Alex n'a pas respecté l'exigence de la municipalité d'enregistrer son chalet.

Alex ne pourrait pas déduire les dépenses de location de 5 000 \$ pour l'année d'imposition 2024 (soit les dépenses de location de 5 000 \$, multiplié par les 122 jours de non-conformité en 2024, divisé par les 122 jours durant lesquels le chalet était une location à court terme en 2024).

Par conséquent, Alex aurait à payer 2 677 \$ de plus en impôt sur le revenu (soit 5 000 \$ × 53,53 %) pour un total d'impôt à payer de 10 707 \$ (soit 8 030 \$ + 2 677 \$) pour la location de son chalet.

Exemple 2

Supposons que les faits sont identiques à ceux de l'exemple 1 à la différence qu'Alex se conforme à l'ensemble des exigences de la province et de la municipalité en matière d'enregistrement, de licence et de permis, et qu'à compter du 1^{er} septembre 2024, la municipalité où se situe le chalet ne permet plus la location à court terme.

Dans cet exemple, le chalet serait considéré comme une location à court terme non conforme seulement pour 30 jours dans l'année d'imposition 2024. Ainsi, pour l'année d'imposition 2024, Alex ne pourrait pas déduire une tranche de 1 230 \$ des dépenses de location engagées (soit les dépenses de location de 5 000 \$, multiplié par les 30 jours de non-conformité, divisé par les 122 jours durant lesquels le chalet était une location à court terme en 2024).

Alex devrait payer 658 \$ de plus en impôt sur le revenu (soit 1 230 \$ × 53,53 %) pour un total d'impôt à payer de 8 688 \$ (soit 8 030 \$ + 658 \$) pour la location de son chalet.

Administration

Le projet de loi comprend aussi une disposition permettant à l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») d'établir, à tout moment, une cotisation ou une nouvelle cotisation concernant l'impôt, les intérêts et les pénalités découlant de la non-conformité pour toute année d'imposition⁹. Par conséquent, le délai normal de prescription pour les cotisations ou les nouvelles cotisations ne s'appliquerait pas¹⁰.

Impôt sur la revente précipitée de biens immobiliers de la Colombie-Britannique

La Colombie-Britannique a récemment adopté la *Residential Property (Short-Term Holding) Profit Tax Act* (la « Loi »), laquelle prévoit un nouvel impôt maximal de 20 % sur le « revenu imposable net » (*net taxable income*) tiré de la disposition d'un bien immobilier résidentiel situé dans la province¹¹. Cet impôt, communément appelé *BC home-flipping tax* (l'impôt sur la revente précipitée de biens immobiliers de la Colombie-Britannique) (l'« impôt »), entrera en vigueur après 2024.

⁹ Projet de paragraphe 67.7(4).

¹⁰ En ce qui concerne un particulier ou une société privée sous contrôle canadien (« SPCC »), la période normale de nouvelle cotisation est, en général, de trois ans à compter de la date d'envoi du premier avis de cotisation ou, si elle est antérieure, de la date d'une première notification portant qu'aucun impôt n'est payable. En ce qui concerne une société qui n'est pas une SPCC ou une fiducie de fonds commun de placement, la période normale de nouvelle cotisation est, en général, de quatre ans à compter de la première de ces deux dates (paragraphe 152(3.1)).

¹¹ Le 25 avril 2024, le projet de loi 15 (2024, c. 14), *Budget Measures Implementation (Residential Property (Short-Term Holding) Profit Tax) Act, 2024*, de la Colombie-Britannique a été sanctionné.

Annoncé dans le budget provincial de 2024, l'impôt est entièrement distinct de la règle fédérale sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels et n'est ni harmonisé ni administré avec l'impôt sur le revenu fédéral ou provincial¹².

Assujettissement à l'impôt

L'impôt s'applique au particulier, à la société, à la fiducie ou à la société de personnes (le « vendeur ») qui vend, le 1^{er} janvier 2025 ou après cette date, un bien immobilier résidentiel situé en Colombie-Britannique qui lui a appartenu pendant moins de 730 jours après son acquisition, à moins qu'une exemption s'applique¹³. Un bien acheté avant le 1^{er} janvier 2025 est aussi assujéti à l'impôt s'il est vendu le 1^{er} janvier 2025 ou après cette date et que le vendeur en était propriétaire depuis moins de 730 jours. L'impôt peut s'appliquer que le vendeur soit ou non résident de la Colombie-Britannique.

Aux fins de l'impôt, un « bien immobilier résidentiel » (*residential property*) s'entend d'un logement situé dans la province, y compris le fonds de terre sous-jacent ou adjacent, et d'un fonds de terre situé dans la province et dont le zonage est entièrement ou partiellement résidentiel. Les biens imposables peuvent aussi comprendre le droit d'acquérir un bien immobilier résidentiel (comme un contrat de prévente pour l'achat d'un bien en construction)¹⁴.

Calcul de l'impôt

L'impôt est calculé à un taux de 20 % du revenu imposable net du vendeur tiré de la disposition imposable d'un bien ayant lieu dans les 365 jours suivant l'acquisition du bien. Pour les dispositions ayant lieu entre 365 jours et 730 jours suivant l'acquisition, le taux est réduit de façon proportionnelle à la période de détention du bien¹⁵. Il n'y a aucun impôt à payer sur la disposition d'un bien qui a été détenu au moins 730 jours.

Aux fins de l'impôt, le revenu imposable net correspond au produit de disposition, moins le coût d'acquisition et le coût des améliorations de nature durable admissibles¹⁶.

Un vendeur qui est un particulier (ou une fiducie) pourrait aussi pouvoir demander, dans le calcul de son revenu imposable net, une déduction pour résidence principale allant jusqu'à 20 000 \$ si le bien lui a appartenu pendant au moins 365 jours consécutifs avant la disposition et si le bien comprenait un logement qu'il a habité (ou qu'un bénéficiaire de la fiducie a habité) à titre de résidence principale pendant la période de propriété.

Exemptions

L'impôt est assorti d'un certain nombre d'exemptions, notamment dans les cas suivants :

- ▶ Certains événements de la vie, comme l'échec d'un mariage ou d'une union de fait, une blessure ou une invalidité graves, le décès du contribuable ou d'une personne qui lui est liée, la réinstallation pour le travail, la forclusion, la faillite et l'insolvabilité
- ▶ L'acquisition du bien en raison d'un décès
- ▶ Les transactions entre personnes liées
- ▶ Le fait pour un constructeur ou un promoteur de vendre des biens immobiliers dans le cours normal des activités de son entreprise
- ▶ Un retard de plus de 365 jours dans la construction ou la mise en place d'un logement

¹² Pour en savoir davantage concernant la règle fédérale sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels, consultez l'article « [Pleins feux sur le logement](#) » paru dans le numéro de février 2023 du bulletin *Questionsfiscales@EY : spécial patrimoine familial*.

¹³ Le vendeur doit avoir un droit de bénéficiaire sur le bien immobilier résidentiel pour que le bien soit imposable.

¹⁴ Aux fins de l'impôt, la date d'acquisition du bien correspond à la date à laquelle le contrat de prévente pour l'achat du bien a été conclu.

¹⁵ La formule pour calculer le taux de l'impôt dans ce cas est la suivante : $20\% \times [1 - (\text{jours de possession} - 365) / 365]$.

¹⁶ À cette fin, les améliorations peuvent aussi comprendre le coût des gros électroménagers, comme un réfrigérateur, une laveuse ou une sècheuse, si ceux-ci sont vendus avec le bien immobilier résidentiel.

- ▶ Les rénovations majeures d'un logement ou sa démolition et la construction d'un autre logement sur le fonds de terre au cours de la période pendant laquelle le bien imposable appartenait au contribuable
- ▶ Les entités exonérées, comme les organismes de bienfaisance enregistrés et les organismes à but non lucratif, les organismes gouvernementaux et les organismes publics locaux, les nations autochtones, certaines sociétés d'habitation et sociétés appartenant à des municipalités ou à des districts régionaux
- ▶ Les biens situés à certains endroits, comme les réserves¹⁷ et les terres visées par un traité d'une Première Nation signataire d'un traité

Exemple

Carla achète une maison en Colombie-Britannique pour une somme de 1,2 million de dollars le 1^{er} février 2024 et dépense 50 000 \$ pour rénover la cuisine de la maison en décembre 2024. Elle vend la maison le 31 mars 2025 pour une somme de 1,3 million de dollars. La maison n'était pas la résidence principale de Carla pendant la période de propriété. On tient pour acquis qu'aucune des exemptions à l'impôt ne s'applique.

La maison a appartenu à Carla pour un total de 425 jours. Puisque la maison lui a appartenu pendant moins de 730 jours, Carla est assujettie à l'impôt.

Le taux de l'impôt applicable à la disposition de la maison de Carla est de 16,71 %. Il est calculé comme suit :

$$20\% \times \left[1 - \frac{(425 \text{ jours} - 365 \text{ jours})}{365 \text{ jours}} \right]$$

Le taux d'impôt de 16,71 % s'applique au revenu imposable net de Carla tiré de la disposition de la maison, lequel correspond au produit de disposition tiré de la vente de la maison (1,3 million de dollars), moins le coût d'acquisition (1,2 million de dollars) et le coût des travaux de rénovation de la cuisine (50 000 \$). Le coût des travaux de rénovation de la cuisine est soustrait dans le calcul puisqu'il s'agit d'une amélioration de nature durable.

Carla n'a pas droit à la déduction pour résidence principale puisque la maison n'était pas sa résidence principale au cours de la période pendant laquelle elle lui appartenait. L'impôt s'applique donc à un revenu imposable net de 50 000 \$.

Ainsi, Carla doit payer un impôt de 8 355 \$ (soit 16,71 % × 50 000 \$) pour avoir disposé de la maison dans les 730 jours suivant son acquisition.

Administration

Un vendeur qui effectue une « transaction assujettie à l'impôt » [*taxable transaction*] est tenu de produire une déclaration fiscale dans les 90 jours suivant la disposition, sous réserve de certaines exceptions¹⁸. Une déclaration distincte doit être produite à l'égard de chaque transaction assujettie à l'impôt. L'impôt est exigible au plus tard à la date d'échéance de production de cette déclaration pour le contribuable.

Des pénalités peuvent être imposées pour défaut de produire une déclaration, défaut répété de produire une déclaration, défaut de fournir les renseignements requis, défaut de se conformer aux exigences de fournir des renseignements ou des registres, entrave à une vérification et faute lourde.

En vertu de la loi, une pénalité administrative peut aussi être imposée à un tiers qui fait un faux énoncé ou une omission à l'égard d'une autre personne¹⁹.

¹⁷ Terme défini au paragraphe 2(1) de la *Loi sur les indiens* (Canada).

¹⁸ Si le vendeur est une entité exonérée comme il a été mentionné plus haut, s'il existe un bénéficiaire d'une fiducie de placement immobilier (*real estate investment trust*) à l'égard de la transaction imposable, si le bien est situé à certains endroits déterminés ou si le bien est utilisé exclusivement pour un « usage commercial » (*commercial purpose*), une exemption est prévue à la fois à l'égard de l'impôt et à l'égard de l'obligation de production. Si le vendeur est exonéré de l'impôt en raison d'autres circonstances, comme certains événements de la vie mentionnés plus haut, l'obligation de production tient toujours.

¹⁹ En vertu de l'article 163.2 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* fédérale.

Conclusion

Les propriétaires et les futurs propriétaires de biens immobiliers résidentiels ainsi que les investisseurs doivent toujours être au fait de l'évolution des règles fiscales en matière de logement. Le défaut de se conformer aux lois fédérales, provinciales et municipales peut entraîner une facture d'impôt indésirable.

Pour en savoir davantage sur d'autres mesures fédérales récentes visant à accroître l'abordabilité du logement, consultez l'article « [Pleins feux sur le logement](#) » paru dans le numéro de février 2023 du bulletin *Questionsfiscales@EY : spécial patrimoine familial*.

Communiquez avec votre conseiller EY pour en savoir plus sur la manière dont ces mesures pourraient s'appliquer à votre situation.

Dernières modifications au Régime d'accession à la propriété

Lucie Champagne, Toronto

Dans les jours précédant le dépôt du budget fédéral le 16 avril 2024, le gouvernement s'est employé à annoncer certaines mesures visant les particuliers et les entreprises qui seraient incluses dans le budget. L'une de ces mesures concernait le Régime d'accession à la propriété (le « RAP »).

Si vous êtes un acheteur d'une première habitation, le RAP vous permet de retirer des fonds - jusqu'à la limite de retrait permise - d'un régime enregistré d'épargne-retraite (« REER ») pour financer l'achat d'une habitation. Avant l'annonce précédant le dépôt du budget de 2024, la limite de retrait permise au titre du RAP s'élevait à 35 000 \$.

Vous êtes considéré comme achetant pour la première fois une habitation si ni vous, ni votre époux ou conjoint de fait n'étiez propriétaire d'une habitation vous servant de résidence principale au cours de l'une des cinq années civiles commençant avant la date du retrait. Si vous achetez une nouvelle habitation d'accès plus facile ou mieux adaptée pour une personne handicapée, vous pouvez vous prévaloir du RAP sans avoir à respecter les conditions susmentionnées.

Comme il a été confirmé dans le budget fédéral de 2024, la limite de retrait au titre du RAP est augmentée de 25 000 \$ de sorte que les acheteurs admissibles peuvent retirer jusqu'à 60 000 \$ de leur REER. Cette mesure s'applique aux années civiles 2024 et suivantes relativement aux retraits effectués après le 16 avril 2024²⁰.

De plus, les particuliers qui ont effectué ou qui effectueront un retrait de leur REER en vertu du RAP entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 décembre 2025 profiteront d'un délai supplémentaire de trois ans (pour un total de cinq ans) avant de devoir commencer à rembourser les fonds retirés.

Pour en savoir plus sur le RAP, consultez le chapitre 9, « Familles », dans la plus récente version du guide [Comment gérer vos impôts personnels - Une perspective canadienne](#).

La CCI confirme que la TPS/TVH s'applique à la vente d'un immeuble résidentiel non neuf

Minhoo Kim, Calgary, et Jeanne Posey, Vancouver
1351231 Ontario Inc. v. The King, 2024 TCC 37

Dans l'affaire *1351231 Ontario Inc. v. The King*, la Cour canadienne de l'impôt (la « CCI ») a conclu que la vente d'un logement en copropriété loué au moyen de baux à court terme sur une plateforme de location en ligne était assujettie à la taxe sur les produits et services / taxe de vente harmonisée (la « TPS/TVH »). La CCI s'est penchée sur ce qui constitue une fourniture exonérée en vertu de l'annexe V de la *Loi sur la taxe d'accise* (la « LTA ») et sur l'application de la règle sur le changement d'utilisation prévue au paragraphe 206(2) de la LTA.

²⁰ Les mesures concernant le RAP sont incluses dans le projet de loi C-69, *Loi n° 1 d'exécution du budget de 2024*. Pour en savoir plus, consultez le bulletin [FiscAlerte 2024 numéro 27](#) d'EY.

Contexte et faits

Le 29 février 2008, la contribuable avait acheté, à titre de bien de placement, un logement en copropriété non neuf situé à Ottawa. Durant les neuf premières années de propriété, la contribuable avait loué le logement en copropriété à un certain nombre de locataires ayant signé des baux à long terme (plus de 60 jours chacun). Toutefois, du 25 février 2017 à avril 2018, le logement en copropriété avait été affiché sur une plateforme de location en ligne et loué à court terme. Un certain nombre de baux, tous d'une durée de moins de 60 jours, avaient été signés.

La contribuable avait tiré de ces locations à court terme un revenu brut de 11 200 \$ en 2017 et de 43 179 \$ en 2018.

En décembre 2017, la contribuable avait mis le logement en copropriété en vente, et le logement avait été vendu en janvier 2018 à un acheteur sans lien de dépendance. La vente avait été conclue en avril 2018. À la conclusion de la vente, ni la contribuable ni l'acheteur n'avaient remis la TPS à l'égard de la vente.

Dans sa cotisation établie à l'endroit de la contribuable pour la période de déclaration annuelle de la TPS du 1^{er} juin 2017 au 31 mai 2018, la ministre du Revenu national avait réclamé à la contribuable une somme de 77 080 \$ au titre de la TPS/TVH percevable sur la vente du logement en copropriété.

Question en litige

La CCI était saisie de la question de savoir si la vente du logement en copropriété était assujettie à la TPS au motif que le logement ne constituait pas un « immeuble d'habitation » et qu'il pouvait plutôt être assimilé à un hôtel, à un motel, à une auberge, à une pension ou à un gîte semblable, lesquels sont exclus de la définition d'« immeuble résidentiel » et assujettis à la TPS au moment de la vente.

Analyse et décision de la CCI

De façon générale, l'acquéreur d'une fourniture taxable effectuée au Canada doit payer la TPS/TVH au taux de 5 %. Si la fourniture est effectuée dans une province participante, le taux de la taxe est majoré de façon à englober le taux de la taxe provinciale, sauf si la fourniture remplit les critères d'exonération prévus par la LTA. Dans cette affaire, puisque le logement en copropriété est situé en Ontario, la vente de celui-ci serait assujettie à la TVH au taux de 13 %, sauf s'il remplit les critères d'exonération.

Dans le jugement, la CCI s'est demandé si le logement en copropriété était une fourniture taxable au sens du paragraphe 123(1) de la LTA et, dans l'affirmative, si la fourniture était exonérée en vertu de l'article 2 de la partie I de l'annexe V de la LTA.

Le logement en copropriété était une fourniture taxable

Selon le paragraphe 123(1) de la LTA, une « fourniture taxable » s'entend d'une « [f]ourniture effectuée dans le cadre d'une activité commerciale ». Ainsi, la plupart des biens et services – des nouveaux appareils ménagers aux maisons neuves en passant par les repas au restaurant et les services d'un coiffeur ou d'un avocat – constituent des fournitures taxables.

Le paragraphe 123(1) de la LTA définit également l'expression « activité commerciale », qui s'entend à l'alinéa c) de « la réalisation d'une fourniture, sauf une fourniture exonérée, d'un immeuble de la personne, y compris les actes qu'elle accomplit dans le cadre ou à l'occasion de la fourniture ».

Par conséquent, la vente d'un immeuble constitue une activité commerciale, à moins que la fourniture ne soit expressément exonérée en vertu de la LTA.

Le logement en copropriété n'était pas une fourniture exonérée

L'annexe V de la LTA contient la liste des fournitures exonérées aux fins de la TPS; certaines fournitures d'immeuble sont notamment visées. En vertu de la disposition pertinente, la vente du logement en copropriété aurait été exonérée si les trois conditions suivantes avaient été remplies :

- ▶ Aux fins de la vente, le logement en copropriété constituait un « immeuble d'habitation ».
- ▶ La contribuable n'était pas le constructeur du logement en copropriété.
- ▶ La contribuable n'a pas demandé de crédit de taxe sur les intrants relativement à l'acquisition du logement en copropriété ou relativement à des améliorations apportées à celui-ci.

La deuxième condition était remplie, puisque, au moment de l'achat par la contribuable, le logement en copropriété était un immeuble résidentiel non neuf.

La troisième condition était également remplie, étant donné que la contribuable n'avait pas payé la TPS à l'achat du logement en copropriété et qu'elle n'avait pas non plus demandé de crédit de taxe sur les intrants relativement à des améliorations apportées au logement en copropriété.

Par conséquent, l'affaire se résumait à déterminer si le logement en copropriété constituait un « immeuble d'habitation » au sens du paragraphe 123(1) de la LTA. Plus particulièrement, la CCI a axé la plus grande partie de son analyse sur la question de savoir si l'exclusion prévue dans la définition s'appliquait au logement en copropriété. Par définition, un « immeuble d'habitation » exclut « tout ou partie d'un bâtiment qui est un hôtel, un motel, une auberge, une pension ou un gîte semblable [...] si la totalité ou la presque totalité des baux [...] aux termes desquels les habitations dans le bâtiment ou dans la partie de bâtiment sont fournies, prévoient, ou sont censés prévoir, des périodes de possession ou d'utilisation continues de moins de 60 jours ».

La CCI a conclu qu'au moment de la vente, le logement en copropriété était loué d'une manière semblable à un hôtel, à un motel, à une auberge ou à une pension, étant donné que le logement était fourni à des tiers à titre d'hébergement à court terme moyennant une contrepartie. Pour étayer sa conclusion, la CCI a invoqué le fait que le chauffage, la climatisation, l'électricité, l'Internet sans fil et les meubles étaient inclus dans les baux à court terme.

La CCI a ensuite examiné le critère mentionné dans l'exclusion selon lequel un bien n'est pas un immeuble d'habitation si « la totalité ou la presque totalité » des baux ont une durée de moins de 60 jours. Plus précisément, elle s'est demandé si, au moment où la contribuable avait vendu le logement en copropriété, « la totalité ou la presque totalité » des baux aux termes desquels le logement en copropriété était fourni prévoyaient des périodes de possession continue d'au moins 60 jours.

La CCI a déclaré que le logement en copropriété ne répondait pas à la définition d'« immeuble d'habitation », car, au moment de sa vente, le logement était assimilable à un hôtel ou à un motel et tous les baux à court terme avaient une durée de moins de 60 jours. La CCI a statué que la définition d'« immeuble d'habitation » ne fournissait aucune précision sur la période visée, puisque l'appréciation de l'application du critère de « la totalité ou la presque totalité » ne porte pas sur une période précise. Plutôt, la décision devait être prise en fonction de l'utilisation du logement en copropriété au moment de sa vente.

De plus, la contribuable n'était pas un particulier, de sorte que le logement en copropriété ne pouvait pas constituer un « immeuble d'habitation » au sens de l'alinéa c) de la définition de cette expression au paragraphe 123(1) de la LTA.

Pour en arriver à cette conclusion, la CCI a également examiné la règle sur le changement d'utilisation prévue au paragraphe 206(2) de la LTA. Cette règle s'applique lorsqu'un contribuable acquiert un immeuble en vue de l'utiliser comme immobilisation en dehors du cadre de ses activités commerciales et qu'il commence ensuite à l'utiliser dans ce cadre. Si la règle s'applique, le contribuable est réputé avoir acheté de nouveau l'immeuble au moment du changement d'utilisation et avoir payé à ce moment, au titre de la TPS, une somme équivalente à la taxe payée à l'acquisition de l'immeuble qui n'a jamais été recouvrée par voie de remboursement ou de remise. La CCI a conclu qu'en vertu de l'alinéa 141.1(3)a) de la LTA, la contribuable était réputée avoir commencé à exercer des activités commerciales lorsque le logement en copropriété avait commencé à être offert sur la plateforme de location en ligne.

Selon l'article 197 de la LTA, pour que la règle s'applique, le changement d'utilisation doit représenter un changement d'au moins 10 % par rapport à l'utilisation totale du bien. La période pertinente pour évaluer si un

changement d'utilisation d'au moins 10 % a eu lieu commence au dernier en date du jour où le contribuable a acquis l'immeuble la dernière fois et du jour où la règle sur le changement d'utilisation s'est appliquée à l'immeuble pour la dernière fois et se termine après ce jour.

En réponse à l'argument de la contribuable selon lequel le logement en copropriété était visé par l'exception à l'application de la règle sur le changement d'utilisation prévue à l'article 197 de la LTA, la CCI a précisé que l'utilisation réelle ou la proportion d'utilisation durant la période de propriété n'avait aucune importance au moment de décider si la règle sur le changement d'utilisation doit s'appliquer. Il convient plutôt de tenir compte du changement cumulatif d'utilisation du bien à partir du jour où l'immeuble a été acquis la dernière fois. La contribuable avait changé l'utilisation du logement en copropriété le 25 février 2017 et, à partir de ce moment, le logement en copropriété avait été utilisé dans une proportion de plus de 10 % dans le cadre d'activités commerciales. Ainsi, le critère pour l'application de l'exception n'était pas rempli, et le logement en copropriété était assujéti à la règle sur le changement d'utilisation.

Décision

La CCI a rejeté l'appel de la contribuable et a conclu que la vente du logement en copropriété était une fourniture taxable, de sorte qu'elle était assujéti à la TPS/TVH. La CCI a ainsi confirmé que la règle sur le changement d'utilisation constitue un critère temporel qui permet de déterminer la mesure du changement d'utilisation au moment donné.

Leçons tirées

Cette décision rappelle aux vendeurs d'immeubles de se renseigner au sujet de l'éventuelle application de la TPS/TVH à une vente future. Si vous êtes propriétaire d'un immeuble locatif et que vous envisagez d'offrir votre propriété en location à court terme, vous devriez tenir compte de l'interprétation de la CCI selon laquelle le critère de « la totalité ou la presque totalité » s'applique au moment de la vente et non à toute la durée de propriété.

De plus, cette affaire met en lumière l'importance des règles sur le changement d'utilisation et nous rappelle que, en vertu de la LTA, ces règles s'appliquent à l'instant précis où un changement d'utilisation a lieu, et c'est alors qu'il peut y avoir fourniture réputée.

Enfin, à mesure que les règles applicables à l'immobilier continuent d'évoluer, il devient plus important que jamais de faire ses recherches ou de demander conseil à un professionnel lorsque l'achat d'un immeuble d'habitation est envisagé, surtout s'il s'agit d'un bien de placement qui sera mis en location.

Publications et articles

FiscAlerte - Canada

[FiscAlerte 2024 numéro 32 - Modifications proposées au taux d'inclusion des gains en capital et à la déduction pour options d'achat d'actions - quelles incidences pour les employeurs et les employés?](#)

[FiscAlerte 2024 numéro 31 - Projet de loi C-59 : quasi-adoption des règles de RDEIF et d'autres mesures visant l'impôt sur le revenu des entreprises](#)

[FiscAlerte 2024 numéro 30 - Budget des Territoires du Nord-Ouest de 2024-2025](#)

[FiscAlerte 2024 numéro 29 - Le ministère des Finances précise l'exemption de 10 M\\$ applicable aux gains en capital réalisés sur la vente à une fiducie collective des employés](#)

[FiscAlerte 2024 numéro 28 - Modification proposée au taux d'inclusion des gains en capital](#)

[FiscAlerte 2024 numéro 27 - Dépôt à la Chambre des communes du projet de loi n° 1 portant exécution du budget de 2024](#)

Ressources additionnelles

[Digital services tax - 2024 jurisdiction activity summary](#)

Une version mise à jour du résumé des activités par administration en matière de taxe sur les services numériques (« TSN ») d'EY est maintenant disponible. Le résumé présente le statut de la TSN, sa portée, ses taux, ses seuils, ses exclusions et ses dates d'entrée en vigueur dans 24 administrations. Il comporte également des liens menant aux bulletins Global Tax Alert d'EY, ainsi que les coordonnées des personnes-ressources chez EY.

Le résumé des activités d'EY présente l'information la plus à jour en date du 1^{er} avril 2024.

[Climate Cash and Tax Barometer 2022 d'EY](#)

Le Climate Cash and Tax Barometer d'EY analyse les dépenses que les gouvernements et les entreprises engagent relativement aux politiques conçues pour atteindre les objectifs climatiques.

[Green Tax Tracker d'EY \(version enrichie maintenant disponible\)](#)

Le *Green Tax Tracker* d'EY présente un aperçu des encouragements en matière de développement durable, des régimes de tarification du carbone et d'autres taxes environnementales en vigueur dans un nombre toujours croissant de juridictions.

[Worldwide Personal Tax and Immigration Guide 2023-24 d'EY](#)

Les gouvernements à l'échelle mondiale continuent de réformer leurs lois fiscales à un rythme sans précédent. Les contribuables ont besoin d'un guide à jour, comme le *Worldwide Personal Tax and Immigration Guide*, dans un contexte fiscal en constante évolution, surtout s'ils envisagent d'accéder à de nouveaux marchés. Le contenu est à la portée de tous. Chapitre par chapitre, de l'Albanie au Zimbabwe, ce guide d'EY résume les régimes d'imposition des particuliers et les règles en matière d'immigration dans plus de 150 administrations. Son contenu est à jour au 1^{er} septembre 2023 (sous réserve de certaines exceptions).

[Worldwide Capital and Fixed Assets Guide 2023 d'EY](#)

Les dépenses en capital représentent l'un des postes les plus importants du bilan d'une entreprise. Ce guide présente les principaux facteurs fiscaux permettant de mieux comprendre les règles complexes relatives aux allègements fiscaux pour les dépenses en capital dans 30 pays et territoires.

[Worldwide Estate and Inheritance Tax Guide 2023 d'EY](#)

Ce guide résume les régimes d'imposition des dons, successions et legs, et expose les considérations liées à la planification du transfert de patrimoine dans 43 pays et territoires.

[Worldwide Corporate Tax Guide 2023](#)

Les gouvernements à l'échelle mondiale continuent de réformer leurs lois fiscales à un rythme sans précédent. Chapitre par chapitre, de l'Albanie au Zimbabwe, ce guide d'EY résume les régimes d'imposition des sociétés dans plus de 150 administrations.

[Worldwide VAT, GST and Sales Tax Guide 2024](#)

Ce guide trace un portrait des régimes de taxe sur la valeur ajoutée (« TVA »), de taxe sur les produits et services (« TPS ») et de taxe de vente en vigueur dans 150 administrations, dont l'Union européenne.

[Worldwide R&D Incentives Reference Guide 2023](#)

Le guide *Worldwide R&D Incentives Reference Guide 2023* d'EY donne aux contribuables les renseignements nécessaires pour cibler les possibilités d'encouragements disponibles et en tirer parti. Ces renseignements sont particulièrement utiles pour ceux qui envisagent des investissements nouveaux ou accrus dans la recherche et le développement, l'innovation et le développement durable.

[Worldwide Transfer Pricing Reference Guide 2022-23](#)

Cette publication a pour but d'aider les dirigeants de la fiscalité internationale à cerner les règles, pratiques et approches en matière de prix de transfert.

Le guide présente de l'information sur 123 pays et territoires. Il donne un aperçu de la législation, de la réglementation et des règles en matière de prix de transfert; du traitement des principes de l'Organisation de coopération et de développement économiques; des exigences de documentation; des déclarations de prix de transfert et de l'information à fournir sur les parties liées; de la documentation sur les prix de transfert et des dates limites pour présenter l'information à fournir; des exigences au titre de l'action 13 du projet BEPS; des méthodes de prix de transfert; des exigences d'analyse comparative des prix de transfert; des pénalités relatives aux prix de transfert et de l'allègement des pénalités; des délais de prescription applicables aux cotisations à l'égard des prix de transfert; des probabilités d'un examen des prix de transfert et de vérifications connexes par les autorités fiscales; de même que des possibilités d'arrangements préalables en matière de prix de transfert.

Le contenu de ce guide est à jour au 30 juin 2023.

[Center for Board Matters d'EY](#)

Le Center for Board Matters d'EY appuie les administrateurs dans leur rôle de surveillance en les aidant à traiter les questions complexes relevant du conseil d'administration.

[TradeFlash d'EY](#)

Voici le dernier numéro de *TradeFlash* d'EY, un supplément à la publication *TradeWatch* d'EY. Cette nouvelle publication fait le point sur les plus récents développements en matière de commerce international à l'échelle mondiale.

[TradeWatch 2024 numéro 1 d'EY](#)

La publication *TradeWatch* d'EY fournit des renseignements sur les développements en matière de douanes et de commerce international pour vous aider à élaborer des stratégies de gestion des droits de douane et des risques que pose le commerce international, à améliorer l'observation commerciale et à accroître l'efficacité opérationnelle des chaînes d'approvisionnement mondiales.

Sites Web

[EY Cabinet d'avocats s.r.l./S.E.N.C.R.L.](#)

Notre équipe nationale d'avocats et de professionnels hautement qualifiés offre une gamme complète de services en droit fiscal, en droit de l'immigration à des fins d'affaires et en droit des affaires. À votre service par-delà les frontières, nous offrons, grâce à notre approche multidisciplinaire axée sur les secteurs, des conseils intégrés et complets auxquels vous pouvez vous fier. Visitez le site eylaw.ca/fr_ca.

[Pleins feux sur le secteur privé](#)

Parce que nous croyons au pouvoir des entreprises du marché intermédiaire privé, nous investissons dans nos gens, nos connaissances et nos services pour vous aider à relever les défis particuliers et à saisir les possibilités uniques sur ce marché.

[Pleins feux sur les entreprises familiales](#)

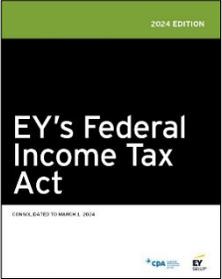
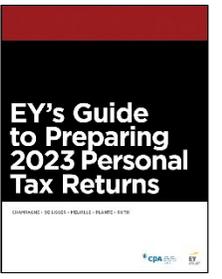
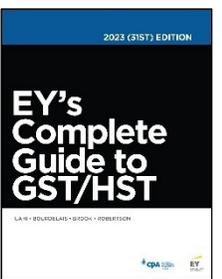
Les propriétaires d'entreprises familiales ont des défis uniques à relever tandis qu'ils cherchent à équilibrer leur ambition de croissance et leur détermination à renforcer l'héritage familial. Notre expérience, notre statut de sommité et nos plateformes mondiales sur le leadership, telles qu'EY NextGen, soutiennent les familles dans leur croissance d'une génération à l'autre.

[Calculatrices et taux d'impôt en ligne](#)

Souvent mentionnées par les chroniqueurs sur la planification financière, nos calculatrices compatibles avec les mobiles offertes sur ey.com/fr_ca vous permettent de comparer le total de l'impôt fédéral et de l'impôt provincial des particuliers à payer en 2023 et 2024 dans toutes les provinces et tous les territoires. Le site comprend aussi une calculatrice de l'économie d'impôt découlant de votre cotisation à un REER et les taux et

crédits d'impôt des particuliers pour toutes les fourchettes de revenu. Nos outils de planification fiscale des sociétés comprennent les taux d'impôt fédéraux et provinciaux applicables au revenu admissible au taux des petites entreprises, au revenu de fabrication et de transformation, au revenu assujéti au taux général et au revenu de placement.

Boutique de CPA Canada

	<p>EY's Federal Income Tax Act, 2024 Edition (en anglais seulement)</p> <p>Rédacteurs : Albert Anelli, Janette Pantry et Linda Tang</p> <p>Maintenant disponible.</p> <p>Cette édition comprend des fonctions interactives en ligne, ainsi que des notes sur l'objet de certaines dispositions. L'achat d'un livre imprimé vous donnera accès à une version en ligne mise à jour dans laquelle vous pourrez faire des recherches, ainsi qu'à un livre électronique en format PDF. Codifiée au 1^{er} mars 2024, cette édition contient des modifications et des propositions, notamment les propositions législatives du 20 décembre 2023 [mesures tirées de l'Énoncé économique de l'automne de 2023], le projet de loi C-59, <i>Loi d'exécution de l'énoncé économique de l'automne 2023</i>, les propositions législatives du 4 août 2023 [budget de 2023 et autres propositions et modifications techniques] et le projet de loi C-47, <i>Loi n° 1 d'exécution du budget de 2023</i> (L.C. 2023, ch. 26).</p>
	<p>EY's Guide to Preparing 2023 Personal Tax Returns (en anglais seulement)</p> <p>Rédacteurs : Lucie Champagne, Maureen De Lisser, Gael Melville, Yves Plante et Alan Roth</p> <p>Maintenant disponible.</p> <p>Le guide détaillé, structuré en fonction des diverses lignes de la déclaration de revenus, auquel les professionnels de la fiscalité affaires font confiance. Rédigé par et pour des professionnels de la fiscalité, ce guide vous permet de gagner du temps et d'augmenter votre productivité grâce aux commentaires clairs, aux tableaux et outils commodes, aux réponses rapides, aux exemples pratiques et aux renvois aux documents de référence pertinents. Édition Internet facile à utiliser dans laquelle vous pouvez effectuer des recherches et qui comprend un accès à quatre années d'éditions Internet antérieures.</p>
	<p>EY's Complete Guide to GST/HST, 2023 (31st) Edition (en anglais seulement)</p> <p>Rédacteurs : Jadys Bourdelais, Thomas Brook, Sania Ilahi et David Douglas Robertson</p> <p>Maintenant disponible.</p> <p>Le principal guide sur la TPS/TVH au Canada comprend des commentaires et des dispositions législatives en matière de TPS/TVH ainsi qu'une comparaison TPS-TVQ. Rédigé dans un langage clair par des professionnels en taxes indirectes d'EY, ce guide codifié au 15 juillet 2023 est régulièrement mis à jour en fonction des derniers changements à la législation et aux politiques de l'ARC.</p>

EY | Travailler ensemble pour un monde meilleur

La raison d'être d'EY est de contribuer à un monde meilleur, en créant de la valeur à long terme pour ses clients, pour ses gens et pour la société, et en renforçant la confiance à l'égard des marchés financiers.

Les équipes diversifiées d'EY, réparties dans plus de 150 pays, renforcent la confiance grâce à l'assurance que leur permettent d'offrir les données et la technologie, et aident les clients à croître, à se transformer et à exercer leurs activités.

Que ce soit dans le cadre de leurs services de certification, de consultation, de stratégie, de fiscalité, ou encore de leurs services transactionnels ou juridiques, les équipes d'EY posent de meilleures questions pour trouver de nouvelles réponses aux enjeux complexes du monde d'aujourd'hui.

EY désigne l'organisation mondiale des sociétés membres d'Ernst & Young Global Limited et peut désigner une ou plusieurs de ces sociétés membres, lesquelles sont toutes des entités juridiques distinctes. 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. 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 approfondies, sur le plan tant national qu'international, alliées à une expérience sectorielle, commerciale et pratique. Notre éventail de services axés sur la réalisation d'économies d'impôts s'ancre dans des connaissances sectorielles pointues. 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 déclaration 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.

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.

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.

© 2024 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 discuter de votre propre situation. 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.

ey.com/ca/fr