

DROIT IMMOBILIER

Régimes d'enregistrement foncier	82
Lois sur l'aménagement du territoire	83
Opinions sur les titres de propriété et assurance du droit de propriété	84
Évaluations environnementales	85
Propriété par des non-résidents	86
Législation relative aux produits de la criminalité et promoteurs immobiliers	88
Taxes sur le transfert de biens immobiliers au Canada	89
Droits de cession immobilière	90
Taxe fédérale sur les produits et services, taxe de vente provinciale et taxe de vente harmonisée	90
TVQ	91
Financement	91
Formes courantes de propriété	92
Instruments d'investissement courants pour les biens immobiliers au Canada	92
Entente de copropriété	93
Propriété condominiale	94
Prête-noms	94
Caisses de retraite	95

Par Paul Galbraith

DROIT IMMOBILIER

Régimes d'enregistrement foncier

Chaque province canadienne a son propre régime d'inscription des droits immobiliers puisque la législation à cet égard est, selon la Constitution, de compétence provinciale au Canada. En Ontario, par exemple, il y a deux régimes d'enregistrement immobilier : le bureau d'enregistrement des actes et le régime d'enregistrement des titres fonciers. Le bureau d'enregistrement des actes est le plus ancien des deux. Il permet l'enregistrement public des actes instrumentaires relatifs aux biens-fonds et ne garantit pas le statut du titre de propriété.

Toutefois, la plupart des biens de l'Ontario relèvent du régime d'enregistrement des titres fonciers, qui est exploité par la province conformément à la *Loi sur l'enregistrement des droits immobiliers*. La province garantit le titre de propriété foncière enregistré sous ce régime. Lorsque le régime d'enregistrement des titres fonciers s'applique, chaque document soumis à l'enregistrement est attesté par la province et, jusqu'à ce que cette attestation soit terminée, l'enregistrement est sujet à modification à la demande des responsables du bureau d'enregistrement.

Dans les autres provinces, les régimes d'enregistrement varient. Dans les provinces de l'Ouest, par exemple, les biens-fonds relèvent exclusivement des régimes provinciaux d'enregistrement des titres fonciers. Ces régimes, qui sont similaires au régime d'enregistrement des titres fonciers existant en Ontario, créent un « titre irrévocable » valable envers quiconque, sous réserve de certaines exceptions limitées. Dans les provinces de l'Atlantique, les régimes d'enregistrement dominant l'enregistrement immobilier, sauf au Nouveau-Brunswick, où le régime d'enregistrement des titres fonciers englobe la plus grande partie des biens-fonds de la province. Le Québec a son propre régime d'enregistrement des actes immobiliers, qui ressemble en fait davantage à un régime d'enregistrement des actes qu'à un régime d'enregistrement des titres fonciers.

Les provinces du Canada travaillent à la modernisation de leurs régimes d'enregistrement immobilier en automatisant les dossiers papier et en se convertissant aux systèmes électroniques. Dans la plus grande partie du Canada, l'enregistrement et la réception des actes instrumentaires

relatifs aux biens-fonds peuvent se faire par voie électronique. De plus, dans de nombreuses provinces, dont l'Ontario, l'enregistrement se fait en temps réel. En d'autres termes, dès qu'il est enregistré pour un terrain précis, l'acte instrumentaire apparaît sur le titre de propriété de ce terrain.

Lois sur l'aménagement du territoire

Toutes les provinces canadiennes réglementent, dans une certaine mesure, l'aménagement du territoire, et souvent, cette réglementation intervient au niveau municipal. Les plans d'aménagement, règlements de zonage, permis d'aménagement, règlements sur le lotissement et règlements sur la viabilité officiels constituent les principaux outils utilisés par les municipalités pour contrôler l'utilisation et l'aménagement du terrain.

Au niveau provincial, la loi limite le lotissement des biens-fonds dans plusieurs provinces canadiennes. En Ontario, la *Loi sur l'aménagement du territoire* est le principal texte législatif relatif à la réglementation en matière de contrôle de lotissement. En Colombie-Britannique et dans de nombreuses autres provinces, la *Land Title Act* est la principale loi de la province relative à la réglementation en matière de lotissement. De plus, la plupart des provinces ont adopté des lois qui donnent aux municipalités le pouvoir de réglementer le lotissement et la viabilité. Dans la majorité des cas, il faut obtenir l'approbation du lotissement pour les transferts, les plans de lotissement ou les séparations de titre de propriété qui entraînent l'octroi de titres de propriété séparés, de même que pour les baux, les prêts hypothécaires ou les décharges qui concernent une partie d'une parcelle.

LA PLUPART DES PROVINCES ONT ADOPTÉ DES LOIS QUI DONNENT AUX MUNICIPALITÉS LE POUVOIR DE RÉGLEMENTER LE LOTISSEMENT ET LA VIABILITÉ.

Avec quelques exceptions, la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario interdit tout transfert ou hypothèque de terres ou tout autre accord attribuant des droits à l'égard de terres pendant une période d'au moins 21 ans (qui comprend les baux et les servitudes), à moins que les terres ne soient déjà décrites conformément à un plan de lotissement ou que l'opération n'ait déjà reçu l'approbation de l'organisme d'État compétent. Si l'opération proposée n'entre pas dans le cadre de l'une des exceptions prévues dans la *Loi sur l'aménagement du territoire*, il faut obtenir l'approbation du lotissement avant de pouvoir



effectuer l'opération. Le processus d'obtention de l'approbation prend normalement au moins 90 à 120 jours.

De nombreux changements récemment présentés par le gouvernement de l'Ontario auront une incidence directe sur la manière dont les demandes d'approbation en matière d'aménagement sont préparées, soumises, traitées et portées en appel. Il semblerait que l'objectif de la province ait été d'accorder aux municipalités un plus grand contrôle du processus d'approbation en matière d'aménagement. Toutefois, ces changements pousseront les demandeurs à envisager d'éventuels appels à la Commission des affaires municipales de l'Ontario et à prendre les mesures nécessaires pour que leurs demandes aient dès le début la forme convenant à la Commission. Pour cette raison, il est recommandé de faire appel à un conseiller juridique expérimenté le plus tôt possible dans le processus en matière d'aménagement.

Plusieurs lois provinciales (y compris les lois de l'Ontario) prévoient qu'aucun acte immobilier n'est créé ou transféré par une opération irrégulière contraire à la loi d'application. Les investisseurs dans le domaine du droit immobilier au Canada doivent tenir compte de l'application éventuelle des réglementations en matière de contrôle du lotissement, tant au niveau provincial qu'au niveau municipal, lorsqu'ils envisagent le lotissement et l'aménagement de biens-fonds.

Opinions sur les titres de propriété et assurance du droit de propriété

Il n'est pas obligatoire d'enregistrer les droits fonciers. Cela dit, il faut absolument enregistrer les droits au bureau d'enregistrement approprié afin de protéger la priorité du propriétaire sur les droits enregistrés subséquents et de protéger le propriétaire contre les pertes relatives à un tiers de bonne foi. Au moment d'une acquisition, outre l'enregistrement d'un acte au bureau d'enregistrement approprié, l'opinion d'un avocat sur le titre de propriété est généralement transmise à l'acquéreur après la clôture de l'opération.

De plus en plus de gens préfèrent cependant souscrire à une assurance de droit de propriété plutôt que de demander l'opinion traditionnelle de l'avocat sur le titre de propriété, en particulier les prêteurs (qui bénéficient ainsi d'une plus grande protection). Contrairement à l'opinion traditionnelle d'un avocat sur le titre de propriété, l'assurance de droit

de propriété fournit une protection contre les risques cachés, comme la fraude, la contrefaçon et les erreurs dans l'information fournie par des tiers (p. ex. un ministère du gouvernement). La fraude, en particulier, peut occasionner des pertes importantes, et c'est un risque qu'un assureur de titres de propriété peut généralement mieux assumer. (Veuillez toutefois noter que les biens à usage commercial ne sont habituellement assurés qu'à l'égard de la fraude survenue avant la date d'établissement de la police.) De plus, contrairement à l'opinion traditionnelle de l'avocat sur les titres de propriété, l'assurance du droit de propriété est un contrat de responsabilité stricte; le titulaire de la police n'est pas tenu de prouver que l'assureur a été négligent pour être dédommagé pour la perte assurée (jusqu'à concurrence du montant assuré, qui correspond généralement au prix d'achat dans le cas d'un propriétaire, et au montant du prêt hypothécaire dans le cas d'un prêteur).

Il y a deux types de polices d'assurance du droit de propriété possibles : i) la police d'assurance du propriétaire, qui protège l'acquéreur contre les pertes ou dommages découlant de litiges relatifs aux biens; et ii) la police d'assurance du prêteur, qui protège le prêteur contre les pertes ou dommages découlant de l'invalidité ou de l'inexigibilité du droit de rétention du prêt hypothécaire assuré.

Alors que les avantages de la police d'assurance du propriétaire prennent fin quand le titulaire assuré cesse d'être propriétaire du titre de propriété, les avantages de la police d'assurance du prêteur sont automatiquement transférés aux successeurs ou ayants droit assurés du prêteur, ce qui facilite la vente d'hypothèques sur le marché secondaire.

Il existe une vaste gamme de polices d'assurance de droit de propriété assorties de primes diverses et il n'y a aucune réglementation relativement au coût de l'assurance du droit de propriété au Canada. Les primes sont négociées et, lorsqu'une prime est versée à l'assureur de titres de propriété, cette prime constitue la contrepartie de la police et de tous les avenants (le prix total étant habituellement inférieur au prix combiné des primes et des avenants aux États-Unis).

Évaluations environnementales

Au Canada, il existe un cadre législatif aux niveaux provincial et fédéral qui régit les devoirs des propriétaires fonciers en matière d'entreposage, de déversement et d'élimination des contaminants et d'autres matières



dangereuses qui se trouvent sur leur propriété. La responsabilité civile en cas de mauvaises pratiques environnementales est rattachée au terrain et peut donc être transférée aux futurs propriétaires. Dans certaines circonstances, le tuteur des biens, comme le locataire, peut être responsable de la contamination du terrain. Il incombe en outre à l'acquéreur potentiel d'inspecter la propriété et d'évaluer les risques environnementaux, étant donné que les fonctionnaires canadiens ne peuvent attester que les propriétés sont sans risque pour l'environnement. Au Canada, les prêteurs commerciaux demandent généralement que la propriété fasse l'objet d'une évaluation environnementale avant d'avancer les fonds.

**LA RESPONSABILITÉ
EN CAS DE MAUVAISES
PRATIQUES
ENVIRONNEMENTALES
EST RATTACHÉE AU
TERRAIN ET PEUT DONC
ÊTRE TRANSFÉRÉE AUX
FUTURS PROPRIÉTAIRES.**

Propriété par des non-résidents

Les non-résidents peuvent généralement acheter, détenir et aliéner des biens immobiliers au Canada comme s'ils étaient des résidents du Canada aux termes de la *Loi sur la citoyenneté fédérale* mais sous réserve des restrictions énoncées dans la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*. En outre, chaque province a le droit de restreindre l'acquisition de biens-fonds par des particuliers qui ne sont pas des citoyens ou des résidents permanents, ainsi que par des sociétés et des associations contrôlées par ces personnes. Par exemple, au Québec, un non-résident (un particulier, une société ou une autre personne morale) n'a pas le droit, directement ou indirectement, d'acquérir des terres agricoles, sauf avec l'autorisation de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*.

Chaque province a des lois différentes quant aux particularités de la propriété étrangère des biens immeubles au Canada. En Ontario, par exemple, les non-citoyens ont les mêmes droits que les Canadiens quant à l'acquisition, la détention et l'aliénation de biens immeubles, même si des sociétés constituées dans d'autres territoires que l'Ontario doivent obtenir un permis d'acquisition, de détention ou de transfert de biens immeubles. Les non-résidents qui aliènent des biens immeubles situés au Canada sont assujettis aux exigences de retenue d'impôt aux termes de la *Loi de l'impôt sur le revenu (LIR)*, fédérale, comme décrit ci-dessous.

Aux règles susmentionnées s'ajoutent les exigences de la Loi fédérale sur *l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* et de ses règlements connexes. À compter du 1^{er} janvier 2023 et jusqu'au 1^{er} janvier 2025 (sauf prolongation par une autre loi), il est interdit aux « Non-Canadiens » (par opposition aux non-résidents) d'acheter des « immeubles résidentiels » dans toute agglomération de recensement ou région métropolitaine de recensement (par exemple, la plupart, voire la totalité, des municipalités de taille moyenne à grande).

**LES NON-RÉSIDENTS
QUI DISPOSENT D'UN
BIEN IMMEUBLE
SITUÉ AU CANADA
SONT ASSUJETTIS À
DES EXIGENCES DE
RETENUE D'IMPÔT
EN VERTU DE LA LOI
FÉDÉRALE DE L'IMPÔT
SUR LE REVENU.**

La notion de « non-Canadiens » est définie de manière large et inclut :

- i) tout citoyen d'un pays autre que le Canada;
- ii) toute société ou entité dont 10 % des participations dans le capital ou 10 % des droits de vote sont détenus par un citoyen d'un pays autre que le Canada;
- iii) toute société ou entité qui n'est pas constituée en vertu des lois d'une province canadienne ou des lois fédérales du Canada;
- iv) toute société ou entité cotée en bourse qui est contrôlée par une autre entité « non canadienne » et qui n'est pas enregistrée auprès d'une bourse désignée en vertu de l'art. 262 de la *Loi de l'impôt sur le revenu*.

Par « immeuble résidentiel », on entend : i) toute maison individuelle ou tout bâtiment similaire ne contenant pas plus de trois logements d'habitation; et ii) les parties de bâtiments constituant des maisons jumelées, en rangée ou en copropriété, destinées à être détenues séparément. Notons que la définition initiale d'« immeuble résidentiel » est extrêmement large et contient une référence au « zonage à vocation mixte », ce qui a fait en sorte que de nombreux immeubles commerciaux ou industriels sont considérés comme des « immeubles résidentiels ». Le Règlement susmentionné a été modifié le 27 mars 2023 afin d'éliminer l'inclusion de ce type d'immeubles, de sorte que la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* s'applique uniquement à ce qui serait communément considéré comme un immeuble résidentiel.

Nonobstant à la restriction susmentionnée, le règlement d'application de la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* prévoit que l'acquisition d'un « immeuble résidentiel » par



un « non-Canadien » à des « fins de développement » n'enfreint pas la *Loi*. Bien qu'il n'existe de jurisprudence, de législation ou de réglementation régissant ou définissant les termes « à des fins de développement », il est entendu que le fait d'avoir l'intention de bonne foi de développer ou de réaménager, de collaborer avec l'organisme de réglementation local de l'aménagement du territoire ou du zonage et d'autres professionnels (par exemple, des architectes, ingénieurs, avocats, planificateurs) dans le cadre de l'aménagement proposé ou en proposant un changement d'utilisation d'un immeuble constituera un « développement ». À l'inverse, l'acquisition d'un bien immobilier dans le but d'en faire un crédit-bail ou de le louer à des locataires, ou encore de gérer un portefeuille locatif ne constituera probablement pas un « développement », pas plus que la réalisation de réparations, de rénovations ou de modifications similaires d'un immeuble résidentiel existant.

Bien que la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* ne s'applique généralement pas aux immeubles commerciaux, des conseils juridiques doivent être sollicités pour s'assurer de sa conformité, car toute infraction à la loi entraîne la culpabilité du contrevenant (et de toute partie qui incite, aide, encourage, conseille ou tente de le faire) pour une infraction au *Code criminel*.

Législation relative aux produits de la criminalité et promoteurs immobiliers

En janvier 2008, la *Loi fédérale sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes* a été modifiée et de nouveaux règlements ont été apportés en vertu de cette loi. Entrés en vigueur le 20 février 2009, ces modifications et règlements visent les opérations mettant en cause, entre autres groupes, les promoteurs immobiliers (habituellement définis comme étant ceux qui vendent de nouveaux aménagements au public, autrement qu'à titre de courtiers en immeubles ou de représentants). Les modifications apportées imposent des exigences relatives aux rapports et aux documents à conserver, ainsi qu'en matière de déclaration obligatoire aux promoteurs immobiliers, qui sont tenus de déclarer les opérations douteuses, les opérations importantes au comptant et tout bien en leur possession, détenu ou contrôlé par des terroristes. Ils doivent aussi tenir des registres des fonds reçus, des opérations importantes au comptant et des renseignements concernant les clients, conserver des exemplaires des documents officiels de la société et des rapports sur les opérations douteuses, et vérifier l'identité de toute personne i) qui effectue une opération importante

au comptant (en prenant des mesures raisonnables pour établir si cette personne agit pour le compte d'un tiers); ii) pour qui, ils doivent tenir une fiche de renseignements clients ou un relevé d'encaissement de fonds; et iii) pour qui ils doivent envoyer un rapport sur les opérations douteuses. Ils doivent aussi mettre en place un régime de conformité prévoyant, notamment, la nomination d'un responsable de la conformité, des politiques écrites de conformité et des programmes de formation continue en matière de conformité. Les promoteurs immobiliers qui omettent de se conformer à ces exigences peuvent se voir imposer des sanctions pénales ou administratives.

Taxes sur le transfert de biens immobiliers au Canada

Obligations de retenue

La LIR contient des dispositions qui protègent la capacité du Canada de percevoir des impôts lorsqu'un non-résident dispose d'un « bien canadien imposable » (notamment des biens immobiliers situés au Canada).

À moins que i) l'acheteur n'ait aucune raison de croire, après avoir fait les enquêtes raisonnables, que le vendeur n'est pas un non-résident du Canada; ii) l'acheteur conclue, après une enquête raisonnable, que la personne non résidente est résidente d'un pays avec lequel le Canada a conclu une convention fiscale, le bien disposé serait un « bien protégé par traité » si le non-résident était résident de ce pays et que l'acheteur remet à l'Agence du revenu du Canada l'avis exigé; ou iii) l'acheteur n'ait reçu un certificat approprié à l'égard de la disposition, délivré par l'Agence du revenu du Canada, l'acheteur sera tenu de payer au titre de l'impôt pour le compte du non-résident jusqu'à 25 % du prix d'achat du bien-fonds situé au Canada, considéré comme une immobilisation, et jusqu'à 50 % du prix d'achat du fonds de terre situé au Canada, des immeubles et d'autres actifs immobilisés amortissables. Si le vendeur non résident ne fournit pas à l'acheteur un certificat approprié (ou si l'acheteur est d'avis que les conditions de i) ou ii) ci-dessus ne sont pas respectées), l'acheteur déduira généralement du prix d'achat le montant à l'égard duquel l'acheteur serait autrement responsable. La législation fiscale québécoise impose des exigences similaires en ce qui concerne la disposition d'immeubles situés dans la province de Québec. Il est important de noter que les gains réalisés par un non-résident lors de la disposition de biens immobiliers canadiens ne sont généralement pas, sous réserve de certaines exceptions, exemptés de l'impôt aux termes des traités du Canada et que, dans la plupart des cas, les biens immobiliers ne seront pas admissibles en tant que « biens protégés par traité » au



sens de la LIR. Par conséquent, à moins d'un certificat approprié, la plupart des acheteurs qui acquièrent des biens immobiliers auprès de non-résidents retiendront du prix d'achat le montant de la retenue et le remettront à l'autorité fiscale pertinente.

Droits de cession immobilière

Dans toutes les provinces canadiennes, les droits de cession immobilière (ou, en Alberta, les « droits d'enregistrement ») sont généralement imposés aux acheteurs lorsqu'ils acquièrent un intérêt foncier (y compris, en général, un bail de plus de 40 ou 50 ans, bien que le seuil soit de 30 ans en Colombie-Britannique), par un acte de cession enregistré et, dans certains cas, par disposition non enregistrée.

Les taux provinciaux varient sensiblement. En Ontario, par exemple, les droits de cession immobilière sont calculés selon la « valeur de la contrepartie » versée pour le droit transféré, tandis qu'en Alberta, les droits imposés à l'acheteur sont fondés sur la valeur du bien-fonds acquis. En Colombie-Britannique, l'impôt est calculé sur la « juste valeur marchande » du droit transféré. Au Québec, le calcul est fait en fonction de l'imposition qui correspond au plus élevé des montants suivants : i) la contrepartie versée pour la cession, ii) la contrepartie stipulée pour la cession, et iii) la valeur marchande du bien immobilier au moment de sa cession. Il est à noter que la Ville de Toronto a récemment demandé des droits de cession immobilière supplémentaires pour les mutations dans la ville, qui sont à peu près équivalents aux droits de cession immobilière de l'Ontario (ce qui équivaut essentiellement à la duplication du total des droits de cession immobilière exigibles lorsqu'un bien immobilier est cédé à Toronto). Par ailleurs, la Ville de Montréal fixe, par règlement, un taux supérieur à celui prévu en vertu de la législation provinciale pour le calcul des droits visant toute partie de la base d'imposition en excédent de 500 000 \$ CA.

Taxe fédérale sur les produits et services, taxe de vente provinciale et taxe de vente harmonisée

Au Canada, la taxe sur les produits et services (TPS), actuellement de 5 %, est généralement payable lors de la fourniture d'un bien immobilier (ce qui comprend la vente). Voir la section **Taxe de vente et autres taxes — Taxe sur les produits et services fédérale**. Il incombe au vendeur de percevoir la TPS auprès de l'acheteur à l'égard de la vente des biens immeubles, sauf si l'acheteur est inscrit aux fins de la TPS et tenu de

déterminer lui-même la TPS applicable. La cession d'un immeuble résidentiel précédemment acquis n'est pas assujettie à la TPS (sauf si cet immeuble résidentiel a fait l'objet de « rénovations majeures »).

Dans les provinces qui ont « harmonisé » leur taxe de vente provinciale avec la TPS, le taux de la taxe de vente harmonisée (TVH) doit généralement être payé sur la vente de tout immeuble non résidentiel et sur tout immeuble résidentiel neuf ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, de la même façon que pour la TPS.

Les mêmes règles d'auto-évaluation qui s'appliquent aux fins de la TPS s'appliquent aussi aux fins de la TVH.

TVQ

La province de Québec a harmonisé la taxe de vente du Québec (TVQ), et les mêmes règles s'appliquent aux biens immobiliers (immeubles) au Québec comme aux fins de la TPS/TVH.

Financement

Il est possible de structurer le financement immobilier pour des biens immobiliers commerciaux, industriels, de détail, résidentiels multifamiliaux et plurifonctionnels, ainsi que des copropriétés, hôtels, casinos et autres types de biens-fonds de diverses manières, notamment au moyen :

- de prêts hypothécaires ordinaires;
- de financement sur les marchés de capitaux publics et privés;
- de prêts de portefeuille;
- de financement d'acquisitions;
- de financement permanent;
- de financements obligataires publics et privés;
- de syndications;
- de restructurations;
- de titrisation.

Les banques, les caisses de retraite, les coopératives de crédit, les sociétés de fiducie et d'autres entités accordent ce genre de financement moyennant des modalités de crédit qui varient en fonction de l'opération et des risques connexes. Différentes combinaisons de taux et de durées sont offertes. Voir la section **Prêts bancaires et autre capital d'emprunt.**



Divers instruments servent de garantie principale à des biens immobiliers au Canada, par exemple hypothéquer ou grever, émettre une débenture comprenant une charge fixe sur les biens immobiliers et les actes de fiducie, garantissant des obligations hypothécaires (lorsque plus d'un prêteur est impliqué). Les sûretés supplémentaires comprennent généralement les cessions de loyers, de baux et d'autres contrats, les garanties et les contrats de sûreté générale.

Formes courantes de propriété

Au Canada, les acquisitions d'actifs et acquisitions de parts sont généralement courantes. Les opérations immobilières prennent habituellement les formes suivantes dans ce pays : la propriété franche, la propriété condominiale, les hypothèques et charges, les servitudes et le crédit-bail. Au Québec, où le régime immobilier est fondé sur les notions du droit civil, ces formes de propriété ou d'intérêt foncier ont toutes leurs équivalents, mais elles s'accompagnent aussi d'autres types de droits, principalement fondés sur le droit de superficie et le droit de construire.

Les aménagements sur les terres autochtones sont assujettis à un ensemble spécial de régimes juridiques qui régissent les titres de propriété et les contrats de garantie. Voir la section [Droit autochtone](#).

Instruments d'investissement courants pour les biens immobiliers au Canada

Il existe diverses façons d'investir dans les biens immobiliers au Canada, dont les sociétés par actions, les sociétés en nom collectif, les sociétés en commandite, les fiducies, les copropriétés et les propriétés condominiales (communément appelées condominiums). Voir la section [Structures organisationnelles](#).

Chacun de ces instruments a ses propres nuances et, grâce à une planification minutieuse et à des conseils juridiques, les investisseurs sur le marché immobilier canadien peuvent structurer leurs investissements de manière à profiter au maximum, à des fins fiscales ou autres, des

IL EXISTE DIFFÉRENTES
POSSIBILITÉS
D'INVESTISSEMENT
DANS LES BIENS
IMMOBILIERS AU
CANADA, DONT
LES SOCIÉTÉS PAR
ACTIONS, LES SOCIÉTÉS
DE PERSONNES,
LES SOCIÉTÉS EN
COMMANDITE,
LES FIDUCIES, LES
COPROPRIÉTÉS
INDIVISES ET LES
COPROPRIÉTÉS
CONDOMINIALES.

alternatives disponibles. Une fiducie de placement immobilier (FPI) constitue un type particulier de fiducie, par lequel un fiduciaire convient de détenir des actifs immobiliers au profit des porteurs de parts en tant que bénéficiaires de la fiducie. Le fiduciaire (ou plus souvent, un mandataire de la société) préserve le titre de propriété des biens immobiliers de la fiducie. L'un des inconvénients de cet instrument est qu'en vertu de la common law, les bénéficiaires d'une fiducie sont potentiellement assujettis à une responsabilité illimitée. Les documents commerciaux sont toutefois généralement rédigés de manière à limiter cette responsabilité pouvant découler relativement aux actifs ou aux opérations commerciales de la fiducie. À l'instar des actions de sociétés, les parts de FPI peuvent être détenues de manière publique ou privée. Les parts de FPI publiques peuvent être cotées en bourse, comme les actions ordinaires, et les titres de FPI peuvent être considérés comme des titres de participation, des créances hypothécaires ou des titres hybrides.

La structure de la FPI est similaire à celle des fonds communs de placement pour l'investissement dans des actions. Actuellement, l'un des principaux avantages d'une FPI est que, si son revenu est distribué aux porteurs de parts, il sera imposé entre leurs mains selon leur taux marginal plutôt qu'au niveau de la FPI. Les FPI ont généralement été exclues des modifications de la législation, visant l'imposition des fiducies de revenu, adoptées par le gouvernement fédéral en 2007. Ces modifications exigent que les fiducies de revenu soient imposées de la même manière que les sociétés à compter de l'année fiscale 2011. Des conseils juridiques sont souvent nécessaires pour déterminer si une FPI particulière est visée par les dispositions d'exclusion et pour s'assurer que la FPI demeure admissible à l'exclusion.

Entente de copropriété

Une entente de copropriété est généralement utilisée lorsque la responsabilité solidaire n'est pas souhaitable. Les avantages d'une convention d'indivision comprennent les éléments suivants : i) chaque copropriétaire reçoit sa quote-part des revenus et paie sa quote-part des dépenses; ii) chaque copropriétaire décide sa propre déduction pour amortissement, sous réserve des règles de la LIR; et iii) chaque copropriétaire peut vendre, hypothéquer ou autrement gérer séparément sa participation.



Propriété condominiale

La propriété condominiale constitue une forme de propriété immobilière dans laquelle le propriétaire reçoit le titre de propriété d'une unité particulière et détient un droit de participation proportionnel dans certaines parties communes. Des conseils juridiques sont nécessaires pour s'assurer que les projets de propriétés condominiales répondent à l'ensemble des politiques locales et des exigences législatives, notamment sur les plans suivants :

- la structure du projet : les installations communes et partagées, les parties à usage exclusif, les installations commerciales par rapport aux installations résidentielles, l'échelonnement des travaux et les associations communautaires;
- la vente préalable de parts — la préparation d'états de divulgation immobilière ou de prospectus, en conformité avec la réglementation sur les valeurs mobilières et la précommercialisation;
- l'enregistrement des plans de propriété condominiale, des déclarations, des descriptions et des règlements, ainsi que l'élaboration de politiques d'aménagement;
- la clôture et la cession des différentes unités.

Les questions soulevées peuvent notamment porter sur l'obtention de dispenses auprès du commissaire aux valeurs mobilières d'une province donnée, afin d'autoriser la vente de parts dans un syndicat de location sans prospectus..

Prête-noms

Les sociétés en commandite, les FPI, les fiducies et même certaines sociétés par actions vont souvent structurer leurs activités commerciales de sorte qu'une entité distincte, habituellement une société à but unique, détient le titre enregistré du bien immobilier en tant que « nu-fiduciaire », « mandataire », ou « prête-nom » pour le propriétaire véritable. Tant aux fins fiscales qu'aux fins comptables, le bien appartient au propriétaire véritable et figure dans son bilan; ce bien n'est pas la propriété du prête-nom. Bien que les contrats de prête-nom puissent être utilisés pour plusieurs raisons, ils sont souvent mis en place pour faciliter le traitement des biens dans le régime d'enregistrement foncier, lorsque la structure de propriété sous-jacente est complexe — soit pour permettre la confidentialité de la propriété véritable du bien, soit pour faciliter les

réorganisations de sociétés ou les transferts à des tiers avec report des droits de cession de biens-fonds.

Caisses de retraite

Au cours des dernières années, les caisses de retraite canadiennes ont augmenté de façon constante leur présence sur le marché immobilier canadien grâce à l'acquisition de divers portefeuilles, dont des immeubles de bureaux de catégorie A et des centres commerciaux. En fait, les capitaux des caisses de retraite ont récemment dépassé les capitaux immobiliers publics comme principal moteur des grandes opérations immobilières au Canada. Les caisses de retraite qui investissent dans l'immobilier doivent respecter des règles nationales et provinciales strictes pour conserver leur statut d'exonération d'impôt.

**POUR EN SAVOIR PLUS,
VEUILLEZ COMMUNIQUER AVEC L'UNE DES PERSONNES SUIVANTES :**

Paul Galbraith

pgalbraith@mccarthy.ca

416-601-8070

