

**Obstacles du gouvernement au développement et à l'achat  
sur les terres louées des Premières Nations**  
Note d'information produite à l'intention du Comité permanent des finances  
Le 20 novembre 2013

**1) Évaluation de la TPS-TVH imposée aux immeubles d'habitation à logements multiples sur les terres louées des Premières Nations**

**Problématique :**

L'Agence du revenu du Canada (ARC) considère que les immeubles d'habitation à logements multiples qui sont construits sur des terres louées des Premières Nations constituent des propriétés de location, et non pas de vente, qu'il s'agisse des terres ou des immeubles.

**Répercussions :**

Tout promoteur qui construit des immeubles d'habitation à logements multiples sur des terres louées, comme le groupe Talasa qui construit des condominiums à Sun Rivers, est désavantagé par rapport au développement sur les terres des provinces. Les immeubles d'habitation qui se trouvent sur des terres louées des Premières Nations étant considérés comme des propriétés de location, la TPS-TVH est évaluée en fonction de la valeur du marché de l'immeuble complet au moment de la fin des travaux, et la somme est payable sur-le-champ. Le remboursement de la TPS-TVH doit être réclamé au même moment. Ainsi, l'ARC recueille une somme nette de TPS-TVH équivalant à 3,2 %/5,2 % de la valeur totale de l'immeuble à vendre, même si les condominiums ne sont pas tous vendus.

Les promoteurs sont pénalisés ou défavorisés parce qu'ils doivent payer à l'avance des centaines de milliers de dollars de TPS-TVH imposés sur des revenus qu'ils n'ont pas encore touchés. La valeur marchande change, et dans l'économie actuelle, les condominiums se vendent parfois seulement en trois ans, ce qui alourdit le fardeau des promoteurs. L'annexe A ci-joint illustre la différence entre les immeubles qui se trouvent sur des terres louées des Premières Nations et ceux qui se trouvent sur des terres louées des provinces.

**Solution suggérée :**

Dans la *Loi* applicable aux terres louées relevant du gouvernement fédéral, aucune définition n'a besoin d'être modifiée. Ce dont nous avons besoin toutefois, c'est d'une interprétation relativement aux immeubles d'habitation à logements multiples qui sont construits sur des terres louées des Premières Nations ou d'autres terres relevant du gouvernement fédéral. Il conviendrait simplement de modifier la définition du paragraphe 123(1) pour établir qu'un condominium faisant partie d'un immeuble d'habitation à logements multiples doit être accompagné d'un plan enregistré conformément aux lois de la province ainsi qu'après du Bureau d'enregistrement des terres des premières nations ou conformément à tout autre registre foncier visé par la réglementation fédérale. On éliminerait ainsi l'application discriminatoire relative à l'immeuble d'habitation à logements multiples, et tout condominium se trouvant à l'intérieur d'un tel immeuble sur des terres louées des Premières Nations serait traité au même titre qu'un condominium se trouvant sur d'autres types de terres louées.

Le 26 novembre 2011, M. David Douglas Robertson, du cabinet Couzin Taylor - avocats fiscalistes, affirmait ce qui suit :



**C A M B R I**  
Development Group



« En temps normal, aux fins du paiement de la TPS, chacun des logements aurait été considéré à titre de « logement en copropriété », sauf que pour être considéré comme tel, le logement doit être une entité distincte dans la description ou le plan des travaux enregistré conformément aux lois provinciales. Les immeubles en cause ayant été construits sur des terres de réserve, le plan qui décrit chacun des logements de chaque immeuble n'a pas été enregistré conformément aux lois de la Colombie-Britannique, dans le cas présent. Le plan a par contre été enregistré conformément aux lois fédérales, et plus précisément auprès du Bureau d'enregistrement des terres des premières nations, géré par le ministère des Affaires autochtones et du Développement du Nord canadien, à Ottawa.

Finalement, soulignons le fait que cette particularité est attribuable au fait que la *Loi sur la taxe d'accise* établit une distinction entre les immeubles à logement construits sur des terres louées relevant de lois provinciales et ceux qui sont construits sur des terres de réserve, lesquelles sont régies par des lois fédérales. Si la définition de « logement en copropriété » établie au paragraphe 123(1) aux fins de l'application de la TPS-TVH était modifiée pour y inclure tout plan enregistré auprès des provinces ou du Bureau d'enregistrement des terres des premières nations, les immeubles comme ceux construits par les groupes Cambri et Talasa (n° 1 LLP et n° 2 LLP) bénéficieraient du même traitement que les immeubles construits sur des terres louées ailleurs que sur les réserves. »

#### **Autres renseignements :**

En raison de cette lacune, les groupes Cambri et Talasa (des promoteurs qui ne font pas partie de Premières Nations) ont subi de nombreux audits relativement à la TPS imposée sur le revenu, aux remises de TPS-TVH et à leur partenariat avec ITC & Limited. L'ensemble des remises de TPS-TVH ont été retenues et examinées par l'ARC. Par conséquent, les groupes ont perdu de l'argent sur les remises du début de 2010 jusqu'à juillet 2012, moment où les remboursements ont été émis. Au terme d'une longue lutte avec l'ARC et de plus de 100 000 \$ en frais juridiques, nous avons dû en arriver à une décision finale sur le statut des immeubles à logement. Auparavant, nous avions eu ce classement pour le paiement de la TPS, mais pour la remise de la TVH, nous étions considérés comme des vendeurs. À la location, conformément à la législation, nous avons au moins pu récupérer nos remises. Nous tentons encore d'obtenir justice et de récupérer environ 20 000 \$ d'intérêts chargés en trop en raison des déclarations qu'il a fallu remplir et remplir de nouveau après les audits.

## **2) Prime offerte aux acheteurs d'une première résidence en Colombie-Britannique**

#### **Problématique :**

En Colombie-Britannique, les personnes qui achètent leur toute première résidence n'ont pas droit à la prime provinciale en raison de l'évaluation de la TPS-TVH. (Voir les explications ci-dessus.) L'ARC a établi que le promoteur devait payer la TPS-TVH avant la vente des logements.

#### **Répercussions :**

Les jeunes adultes qui ont fait l'achat d'un nouveau condominium à Talasa n'ont pas eu accès à la prime qui varie de 7 500 \$ à 10 000 \$, ou encore ils ne l'ont reçue que pour se la faire réclamer. La province a refusé de verser la prime pour une raison technique : puisque le promoteur avait déjà payé la TVH applicable aux condos inoccupés avant la période de mars 2012 à mars 2013, les acheteurs eux-mêmes n'avaient pas payé cette taxe, même si la somme équivalente avait été incluse au prix de leur condominium. Dans la réalité, les acheteurs avaient payé la taxe.

Bureau administratif  
954L Laval Crescent  
Kamloops (Colombie-Britannique)  
V2C 5P5  
Tél. : 250-374-0224  
Télec. : 250-374-0294

[www.cambri.ca](http://www.cambri.ca)



**C A M B R I**  
Development Group



L'image de Talasa (Sun Rivers) et de la bande indienne de Kamloops a été ternie, tout comme celle du gouvernement. Cela n'a rien de surprenant, car les personnes touchées sont de jeunes gens qui éprouvent déjà beaucoup de difficulté à acheter une maison. Suite à des discussions avec Steve Pleva, directeur des programmes d'impôt sur le revenu dans la province de la Colombie-Britannique, on refuserait environ 300 primes pour des motifs liés aux terres louées. Le total des sommes refusées s'élèverait ainsi à 2,5 à 3 millions de dollars.

**Solution suggérée :** Il conviendrait d'examiner la TVH prépayée par les promoteurs pour qu'on puisse produire des données fiscales exactes. Le gouvernement de la Colombie-Britannique pourrait ainsi voir que la taxe a été payée par le promoteur au nom de chacun des acheteurs au moment de l'achat, et les acheteurs obtiendraient leur prime. De façon minimale, l'ARC devrait aviser la province des erreurs d'interprétation et l'informer que la TVH a en fait été payée par l'acheteur, qui pourra ensuite toucher la prime à laquelle il a droit pour tout condominium vendu entre le 1<sup>er</sup> mars 2012 et le 31 mars 2013.

**Autres renseignements :**

Nous avons été en contact avec de nombreux députés du gouvernement fédéral et des provinces, le ministre des Finances de la Colombie-Britannique, Steve Pleva, directeur des programmes sur l'impôt du revenu ainsi que l'honorable Christy Clark dans le but de discuter de l'iniquité de leur position à l'égard des nouveaux acheteurs. Nous avons envoyé de la correspondance non seulement au gouvernement provincial, mais également à la bande indienne de Kamloops, au groupe de Sun Rivers ainsi qu'à l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (section de la C.-B.). Cette dernière a joué un rôle de premier plan pour aider la province à concevoir son programme de primes pour stimuler la construction en permettant aux jeunes adultes moins fortunés d'acheter des logements neufs. L'Association est très choquée d'apprendre que l'objectif visé par la prime a été balayé sous le tapis dans le contexte de l'achat de condominiums sur des terres louées des Premières Nations.

**3) Retards attribuables au Registre des terres indiennes pour l'inscription des transactions, et coûts additionnels**

**Problématique :**

Au plan de la concurrence, les Premières Nations qui font du développement résidentiel sont désavantagées par les retards attribuables à l'inscription des transactions foncières et le coût de l'assurance imposée à toute personne qui fait l'achat d'un logement sur des terres des Premières Nations. Le ministre Valcourt s'est engagé à mettre en œuvre un processus pour améliorer les choses et garantir le traitement des transactions en 10 jours ouvrables (ou moins en cas d'urgence). Ce délai demeure un désavantage sur le plan concurrentiel, et il très coûteux pour l'ensemble du réseau.

**Répercussions :**

**Perte d'occasions d'affaires** - Le système des terres détenues en fief simple fonctionne à la vitesse des affaires conclues et permet l'enregistrement des transactions foncières en un ou deux jours. Le système du Registre des terres indiennes manque toutefois de fiabilité; les retards créent des incertitudes dans le réseau des transactions (soit les vendeurs, les promoteurs, les Premières Nations, les acheteurs, les banquiers et les sociétés d'assurance).

**Méfiance envers les affaires avec les Premières Nations** - L'incertitude accroît les coûts. L'enregistrement se fait en 3 à 30 jours, parfois 60 jours. La norme du marché est de deux jours.

Bureau administratif  
954L Laval Crescent  
Kamloops (Colombie-Britannique)  
V2C 5P5  
Tél. : 250-374-0224  
Télec. : 250-374-0294

[www.cambri.ca](http://www.cambri.ca)



**C A M B R I**  
Development Group



**Augmentation des coûts** - Les acheteurs assument un coût additionnel de 350 \$ à 500 \$ de plus par transaction parce qu'ils doivent obtenir l'assurance nécessaire jusqu'à l'enregistrement et ainsi remplir leurs obligations contractuelles et avoir le droit d'occuper leur logement. Les acheteurs doivent également assumer des frais juridiques plus élevés en raison du nombre beaucoup plus important de documents d'enregistrement exigés par le Registre des terres indiennes comparativement aux documents nécessaires pour les terres détenues en fief simple. Toute l'information additionnelle dont les sociétés du Barreau ont besoin aux fins du Registre des terres indiennes retarde également beaucoup le transfert des titres de propriété. À titre d'exemple, le groupe Talasa vient tout juste de terminer l'enregistrement d'un immeuble à logement aux termes du Registre des terres indiennes, dont la transaction initiale remonte au 3 mai 2013. Différentes causes en sont à l'origine : un notaire inexpérimenté, un prêteur inexpérimenté, des documents manquants qui se trouvaient aux mains de la bande indienne de Kamloops qui n'était pas en mesure de procéder à l'enregistrement sans les autorisations réglementaires nécessaires. La propriétaire du condominium avait payé pour ce dernier, mais n'y a pas eu droit légalement pendant six mois, ce dont elle n'était nullement au courant.

**Solution suggérée :**

Ottawa a mis en œuvre un projet pilote très réussi d'enregistrement en ligne qui rend possible l'enregistrement en un ou deux jours. Le projet a toutefois été annulé, et on est revenu à l'ancien système au bureau régional de la Colombie-Britannique, qui n'avait pas supervisé cette fonction dans le passé.

On suggère de rétablir le système en ligne et d'établir un engagement à fournir les approbations voulues à l'intérieur de deux jours et à réduire les documents papier nécessaires. On suggère aussi d'appuyer les Premières Nations pour leur permettre de devenir concurrentielles en affaires.

**Autres renseignements :**

Au cours des trois dernières années, de nombreuses lettres sur la question ont été envoyées par le chef Shane Gottfriedson, de la bande indienne de Kamloops, ainsi que par la Sun Rivers Golf Resort Community à l'intention des ministres Valcourt et Duncan (AADNC), de M. Allan Tallman, registraire des Indiens, et d'Eric Magnuson, directeur général régional d'AADNC.

Bureau administratif  
954L Laval Crescent  
Kamloops (Colombie-Britannique)  
V2C 5P5  
Tél. : 250-374-0224  
Télec. : 250-374-0294

[www.cambri.ca](http://www.cambri.ca)

**Annexe A**

**EXEMPLE COMPARATIF DE TROIS CONDOS SUR DES TERRES FÉDÉRALES LOUÉES DES PREMIÈRES NATIONS ET SUR DES TERRES LOUÉES PROVINCIALES (À titre informatif)**

**Comparaison pour l'immeuble Navarro - Cambri/Talassa n° 1 LLP**

	REVENU	TPS	REMISE DE TPS	TPS NETTE
TPS déclarée – décembre 2009 – et payée :				
Le 31 janvier 2010	13 603 800	680 190	238 162	442 028
Si évalué comme sur des terres provinciales louées				
Ventes réelles de condominiums :				
2009	8 124 500	406 225	146 241	
2010	3 522 036	176 102	63 397	
2011	256 686	12 834	4 620	
2012	300 388	15 019	5 407	
2013	771 221	38 561	13 882	
NON VENDU	Estimation 228 682	11 434	4 116	
	<u>13 203 513</u>	<u>660 176</u>	<u>237 663</u>	422 512
			Montant net estimé de TPS payée en trop	<u>19 515</u>

**Comparaison pour l'immeuble Alamar - Cambri/Talassa n° 2 LLP**

	REVENU	TPS	REMISE DE TPS	TPS NETTE
TPS déclarée – juin 2010 – et payée :				
Le 31 juillet 2010	19 225 600	961 280	334 720	626 560
Si évalué comme sur des terres provinciales louées				
Ventes réelles de condominiums :				
2010	14 304 300	715 215	257 477	
2011	2 595 832	129 792	46 725	
2012	515 504	25 775	9 279	
2013	799 903	39 995	14 398	
NON VENDU	Estimation 329 360	16 468	5 928	
	<u>18 544 899</u>	<u>927 245</u>	<u>333 808</u>	593 437
			Montant net estimé de TPS payée en trop	<u>33 123</u>



**CAMBRI**  
Development Group



**Comparaison pour l'immeuble Paloma -  
Cambri/Talassa n° 3 LLP**

TPS déclarée – décembre 2011 – et payée :

Le 31 janvier 2012

Si évalué comme sur des terres provinciales louées

Ventes réelles de condominiums :

2011

2012

2013

NON VENDU

Estimation

	REVENU	TVH	REMISE DE TVH	TVH NETTE
	18 435 700	2 212 284	1 253 646	958 638
2011	4 635 589	556 271	315 220	
2012	9 731 514	1 167 782	661 743	
2013	2 387 833	286 540	162 373	
NON VENDU	1 253 327	150 399	85 226	
	<u>18 008 263</u>	<u>2 160 992</u>	<u>1 224 562</u>	<u>936 430</u>
			Montant net estimé de TVH payée en trop	<u>22 208</u>

Bureau administratif  
954L Laval Crescent  
Kamloops (Colombie-Britannique)  
V2C 5P5  
Tél. : 250-374-0224  
Télec. : 250-374-0294

[www.cambri.ca](http://www.cambri.ca)