

Sun Peaks, le 29 juillet 2011

Mesdames, Messieurs,

Mon entreprise (Bear Country Property Management Ltd.) a récemment fait l'objet d'une vérification fiscale sur les revenus de location de biens immeubles que tirent des propriétaires étrangers au Canada.

Bear Country gère des propriétés immobilières dans la ville de villégiature de Sun Peaks, en Colombie-Britannique, pour de nombreux propriétaires, y compris des propriétaires étrangers.

Il était d'usage pour Bear Country de retenir aux fins d'impôt 500 \$ de chaque propriétaire étranger en janvier et d'ensuite remplir l'engagement NR6. Bear Country aidait ensuite les propriétaires étrangers à produire leur déclaration selon l'article 216 à la fin de l'année. Puisque la majorité des propriétaires n'enregistraient pas de profit si l'on tenait compte des dépenses, la retenue de 500 \$ leur était remboursée.

En 2009, 2010 et 2011, l'ARC a audité Bear Country relativement à cette méthode de retenue.

- a) Bien que tous les propriétaires étrangers semblent avoir produit une déclaration selon l'article 216 et réglé leur dette fiscale envers le Canada en ce qui concerne les revenus de location de biens immeubles, l'ARC n'a pas aimé les pratiques de Bear Country.
- b) Plus particulièrement, Bear Country était tenu de retenir 25 % des revenus de location bruts jusqu'à ce que le formulaire NR6 soit approuvé.
- c) L'ARC a exigé que Bear Country verse les montants suivants :
 - i) Une pénalité de 9 482,48 \$ (10 % du montant qui aurait dû être retenu) pour défaut de retenue (paragraphe 227(8));
 - ii) Des intérêts de 6 566,53 \$ (calculés à partir du montant qui aurait dû être retenu) (paragraphe 227(8.3));
 - iii) La totalité de la somme qui aurait dû être retenue (94 825 \$) (paragraphe 215(6)) **même si les propriétaires étrangers avaient réglé leurs obligations en fiscales au Canada.**
- d) L'ARC a indiqué qu'une fois que Bear Country aura effectué les versements à titre d'impôt en vertu du paragraphe 215(6), le vérificateur préparera les feuillets NR4 modifiés. Les propriétaires étrangers pourront alors demander un rajustement à la déclaration prévue à l'article 216 et recevoir plus tard un remboursement pour le montant supplémentaire retenu aux fins d'impôt.

Conclusion

Le fait de prélever des impôts en vertu du paragraphe 215(6) **même si les propriétaires étrangers ont réglé leurs obligations fiscales au Canada :**

- 1) **constitue une pénalité qui va au-delà de l'objet de la loi (le rôle des pénalités et des intérêts);**
- 2) **va à l'encontre de l'engagement du gouvernement envers l'équité pour les contribuables;**
- 3) **mine le respect de la loi;**
- 4) **entraîne du travail inutile pour l'ARC et, par conséquent, gaspille l'argent des contribuables parce que :**
 - a) **l'ARC devra modifier les feuillets NR4 pour que soit inclus l'impôt supplémentaire;**
 - b) **l'ARC devra traiter les rajustements aux déclarations, prévues à l'article 216, présentées antérieurement par les propriétaires étrangers pour ensuite leur rembourser le même montant.**

À l'avenir, les propriétaires étrangers n'investiront plus au Canada, et ceux qui mettront en location leur propriété cesseront de faire appel à des entreprises de gestion immobilière pour plutôt utiliser leur site Web ou d'autres moyens, comme le font actuellement au moins la moitié d'entre eux.

N'hésitez pas à communiquer avec moi si vous avez des questions.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, mes salutations distinguées.

Reiner Brecht

Directeur général/propriétaire

Bear Country Property Management Ltd.

Seule entreprise de gestion immobilière titulaire d'un permis à

Sun Peaks (Colombie-Britannique) V0E 5N0

Téléphone : 250-578-6969 Télécopieur : 250-578-6968

www.bearcountry.ca

