

Nouvelle taxe sur les logements sous-utilisés : Vous pourriez avoir l'obligation de produire une déclaration et payer une taxe d'ici le 1^{er} mai 2023



La *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés* (« **LTL** ») a été adoptée à l'été 2022 et, en date effective du 1^{er} janvier 2022, crée la taxe sur les logements sous-utilisés (« **TL** »). La TL est une taxe annuelle de 1% sur la valeur de biens immobiliers résidentiels vacants ou sous-utilisés. La TL est habituellement payable par des propriétaires non-résidents et non-canadiens. Cependant, dans certaines situations, elle peut aussi s'appliquer à certains propriétaires canadiens. À compter de l'année civile 2022 et pour chaque année suivante, les propriétaires de logement au Canada doivent déterminer s'ils ont une obligation de (i) produire une déclaration et (ii) payer la TL sur leurs immeubles résidentiels. Il est important de noter qu'il est possible d'avoir des obligations de production sans toutefois être assujéti au paiement de la taxe, et que les pénalités prévues pour production tardive d'une déclaration sont élevées.

En août 2022, Crowe BGK a publié une [publication antérieure](#) concernant la TL. Étant donné que la date de la production de la première déclaration approche (1^{er} mai 2023), nous avons préparé un sommaire des règles régissant la TL. Il est à noter que ces règles sont complexes et détaillées. Veuillez consulter votre conseiller Crowe BGK afin de déterminer si vous avez des obligations et responsabilités en matière de TL.

1. Qui est assujéti à la TL?

Tout propriétaire d'un « immeuble résidentiel » situé au Canada au 31 décembre (débutant lors de l'année 2022) peut être assujéti à la TL, sauf si une exemption s'applique.

- Qui doit payer la TL? Tout propriétaire, sauf les « propriétaires exclus » et les propriétaires qui ont droit à une exemption de la taxe.
- Qui doit produire une déclaration pour la TL? Tout propriétaire, sauf s'il se qualifie de « propriétaire exclu ». Ainsi, un propriétaire peut être tenu de produire une déclaration même s'il n'a aucune obligation de payer la taxe.

Une société ou un particulier peut produire une déclaration TL en son propre nom ou alors en sa qualité d'associé d'une société de personnes ou de fiduciaire d'une fiducie. Ce sont les

associés et les fiduciaires qui ont des obligations en vertu de la TLSU et non les sociétés de personnes et les fiducies.

2. Qui est un « propriétaire exclu »?

Un « propriétaire exclu » désigne généralement les personnes suivantes :

- Un particulier qui est citoyen canadien ou résident permanent – à moins qu’il ne figure dans la liste de propriétaires assujettis à la taxe ci-dessous;
- Certaines sociétés publiques canadiennes;
- Un organisme de bienfaisance enregistré aux fins de l’impôt sur le revenu du Canada;
- Toute personne – y compris un particulier qui est citoyen canadien ou résident permanent – qui possède un immeuble résidentiel à titre de fiduciaire d’une fiducie de fonds commun de placement, d’une fiducie de placement immobilier ou d’une fiducie intermédiaire de placement déterminée aux fins de l’impôt sur le revenu du Canada;
- Une coopérative d’habitation aux fins de la TPS/TVH du Canada.

Il est important de noter que la définition de « propriétaire exclu » n’inclut pas les sociétés privées canadiennes ni les filiales détenues à 100% par des sociétés publiques qui elles se qualifient de « propriétaire exclu ».

Si un propriétaire n’est pas un propriétaire exclu, il est désigné par l’Agence du Revenu du Canada (« ARC ») comme étant un propriétaire assujetti à la taxe et il a des obligations en vertu de la LTLSU relativement aux immeubles résidentiels qu’il possède au Canada. Un propriétaire assujetti à la taxe peut être, entre autres :

- Un particulier qui n’est pas citoyen canadien ou résident permanent;
- Toute personne – incluant un citoyen canadien ou résident permanent – qui possède un immeuble résidentiel à titre d’associé d’une société de personnes;
- Toute personne – incluant un citoyen canadien ou résident permanent – qui possède un immeuble résidentiel à titre de fiduciaire d’une fiducie (autre qu’à titre de « représentant personnel » d’une personne décédée);
- Une société canadienne (sauf certaines sociétés publiques canadiennes);
- Une société qui est constituée à l’extérieur du Canada.

La détermination à savoir si un propriétaire est un propriétaire exclu est faite le 31 décembre de l’année civile.

3. Quelles sont les exemptions possibles?

Les diverses exemptions sont basées sur les éléments suivants :

- La situation du propriétaire;
- La disponibilité de l’immeuble;
- L’emplacement et l’utilisation de l’immeuble;

- La personne qui occupe l'immeuble.

Les exemptions comportent plusieurs conditions détaillées. Assurez-vous de contacter votre conseiller Crowe BGK afin de déterminer si une de ces exemptions s'applique à votre situation.

Voici un résumé des exemptions disponibles :

1. Le propriétaire est une « personne morale canadienne déterminée », un associé d'une « société de personnes canadienne déterminée » ou un fiduciaire d'une « fiducie canadienne déterminée »;

- Une « personne morale canadienne déterminée » désigne généralement une personne morale constituée (ou prorogée) en vertu des lois du Canada (ou d'une province) autre qu'une personne morale qui est, au 31 décembre de l'année civile, une personne morale à l'égard de laquelle une des personnes suivantes détient ou contrôle, directement ou indirectement, des actions de la personne morale représentant 10% ou plus de la valeur des capitaux propres ou comportant 10% ou plus des droits de vote dans toutes ou certaines circonstances :
 - Un particulier qui n'est pas citoyen canadien ou résident permanent du Canada;
 - Une personne morale constituée (ou prorogée) autrement qu'en application des lois du Canada (ou d'une province); ou
 - Toute combinaison de tels particuliers ou de telles personnes morales.
- Une « société de personnes canadienne déterminée » désigne généralement une société de personnes dont chaque associé est, au 31 décembre de l'année civile, l'une des personnes suivantes :
 - Un propriétaire exclu;
 - Un particulier qui est un citoyen ou un résident permanent du Canada et qui serait un propriétaire exclu s'il n'était pas propriétaire d'un immeuble résidentiel en tant qu'associé d'une société de personnes; ou
 - Une personne morale canadienne déterminée.
- Une « fiducie canadienne déterminée » est une fiducie pour laquelle chaque bénéficiaire possédant un droit de bénéficiaire sur un immeuble résidentiel est, au 31 décembre de l'année civile, un propriétaire exclu ou une personne morale canadienne déterminée.

2. L'immeuble résidentiel sert de lieu de résidence habituelle au propriétaire, à son époux ou conjoint de fait, ou à son enfant qui fréquente un établissement d'enseignement désigné;

- Cette exemption est soumise à une règle particulière pour les particuliers propriétaires de multiples immeubles résidentiels (voir l'élément 4 ci-dessous).

3. Au moins 180 jours de l'année civile sont compris dans une ou plusieurs « périodes d'occupation admissibles » (*note 1*);

- Cette exemption est soumise à une règle particulière pour les particuliers propriétaires de multiples immeubles résidentiels (voir l'élément 4 ci-dessous).

4. L'immeuble résidentiel ne convient pas à une occupation à l'année comme lieu de résidence ou est inaccessible durant certaines saisons;

5. L'immeuble résidentiel est inhabitable pendant un nombre déterminé de jours à cause d'une catastrophe ou de conditions dangereuses échappant au contrôle raisonnable du propriétaire (60 jours consécutifs dans l'année civile) ou en raison de rénovations (120 jours consécutifs dans l'année civile);

- Cette exemption est assujettie à diverses conditions spécifiques.

6. Le propriétaire de l'immeuble résidentiel l'a acquis au courant de l'année civile (certaines conditions s'appliquent) ou la construction de l'immeuble résidentiel n'était pas en grande partie achevée avant le mois d'avril de l'année civile (une autre exemption particulière est disponible si la construction est en grande partie achevée en janvier, février ou en mars de l'année civile);

7. Le propriétaire (ou un autre propriétaire détenant au moins 25%) de l'immeuble résidentiel est décédé au cours de l'année civile ou de l'année civile précédente;

- Certaines conditions s'appliquent. Le représentant personnel d'un particulier décédé qui était propriétaire de l'immeuble résidentiel peut aussi bénéficier d'une exemption dans certaines circonstances.

8. L'immeuble résidentiel est une propriété de vacances située dans une région admissible du Canada et est occupée par le propriétaire ou son époux ou conjoint de fait pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile (*note 2*).

Note 1

Une période d'occupation admissible relativement à un immeuble résidentiel s'entend d'une période d'au moins un mois dans une année civile au cours de laquelle l'une des personnes admissibles suivantes occupe l'immeuble de manière continue :

- Aux termes d'un contrat écrit, un particulier qui n'a aucun lien de dépendance avec le propriétaire et avec l'époux ou le conjoint de fait du propriétaire;
- Aux termes d'un contrat écrit, un particulier qui a un lien de dépendance avec le propriétaire ou son époux ou son conjoint de fait et qui paie au moins un « loyer raisonnable » pour l'immeuble résidentiel (*note 3*);
- Le propriétaire ou l'époux ou le conjoint de fait du propriétaire, qui est au Canada pour un travail autorisé en vertu d'un permis de travail canadien; ou
- L'époux, le conjoint de fait, le parent ou l'enfant du propriétaire qui est un citoyen ou un résident permanent du Canada.

Note 2

Une région admissible fait référence à l'un des emplacements suivants dans lequel l'immeuble résidentiel est située :

- À l'extérieur d'une région métropolitaine de recensement et d'une agglomération de recensement;
- À l'intérieur d'une agglomération de recensement dont la population totale est inférieure à 30 000 habitants; ou
- À l'intérieur d'une région métropolitaine de recensement ou d'une agglomération de recensement désignée, mais à l'extérieur d'un centre de population faisant partie d'une telle région ou agglomération.

Une agglomération de recensement désignée compte un total de 30 000 habitants ou plus.

L'ARC a développé un [outil en ligne](#) qui aide les propriétaires à déterminer si leur immeuble résidentiel est situé dans une région admissible du Canada aux fins de cette exemption. Il est important d'effectuer cette vérification chaque année avant de demander l'exemption pour les propriétés de vacances.

Note 3

Un loyer raisonnable correspond au montant qui représente 5% de la "valeur imposable" de l'immeuble résidentiel pour l'année civile (voir l'élément 5 ci-dessous pour la définition de "valeur imposable").

4. Règle spéciale pour les particuliers propriétaires de multiples immeubles résidentiels



Si un propriétaire et son époux ou conjoint de fait détiennent plusieurs immeubles résidentiels, la détention du propriétaire peut ne pas se qualifier aux fins de l'exemption pour lieu de résidence habituelle ou aux fins de celle relative à la période d'occupation admissible. En effet, le propriétaire est tenu de produire un choix auprès de l'ARC afin de désigner une seule propriété pour les fins de l'une de ces exemptions. Le choix doit être produit sur la déclaration TLSU.

5. Calcul de la taxe payable



La TLSU est calculée de la façon suivante : 1% x la « valeur imposable » de l'immeuble résidentiel x le pourcentage de propriété de l'immeuble.

La « valeur imposable » correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur déterminée par une autorité habilitée à déterminer la valeur foncière (par exemple, l'évaluation municipale) ou le prix de vente le plus récent. Le propriétaire peut également faire le choix d'utiliser la juste valeur marchande de l'immeuble résidentiel. Pour ce faire, il doit obtenir une évaluation de la propriété préparée par un évaluateur de biens immobiliers agréé ou accrédité (certaines conditions s'appliquent).

6. Production de la déclaration pour la TLSU



Afin de produire la déclaration pour la TLSU, le propriétaire doit utiliser le formulaire [UHT-2900](#) qui nécessite de fournir bon nombre d'informations détaillées.

Immeubles résidentiels multiples

Les propriétaires assujettis à la taxe qui possèdent deux immeubles résidentiels ou plus au Canada au 31 décembre doivent produire une déclaration pour la TLSU distincte pour chaque immeuble.

Propriétaires multiples

Les propriétaires assujettis d'un immeuble résidentiel au Canada qui partagent la propriété avec un ou plusieurs copropriétaires assujettis doivent chacun produire une déclaration pour la TLSU relativement à l'immeuble.

Date-limite de production et de paiement

La date-limite de production et de paiement est le 30 avril de l'année suivante (pour 2022, étant donné que le 30 avril 2023 est un dimanche, la date limite est le 1^{er} mai 2023).

Numéros d'identification fiscale

À fin de produire la déclaration pour la TLSU, un numéro d'assurance sociale ou un numéro d'identification-impôt de l'ARC est requis pour les particuliers et un numéro d'entreprise avec l'identificateur de compte de programme de la taxe sur les logements sous-utilisés (RU) de l'ARC est requis pour les sociétés.

Si la société détient déjà un numéro d'entreprise, elle devra s'inscrire pour un compte de programme de la TLSU avant de pouvoir produire sa déclaration. Il est possible de s'inscrire [en ligne](#) pour obtenir un identificateur de compte RU.

7. Pénalités \$\$\$

Il existe des pénalités importantes pour les propriétaires qui ne produisent pas leur déclaration TSLU dans les délais requis.

Le propriétaire sera tenu de payer une pénalité égale au plus élevé des montants suivants :

- a. 5 000\$ si la personne est un particulier et 10 000\$ si la personne est une société;

b. Le montant qui correspond au total des montants suivants :

- (i) 5% de la taxe payable par la personne à l'égard de l'immeuble résidentiel pour l'année civile;
- (ii) 3% de la taxe payable par la personne à l'égard de l'immeuble résidentiel pour l'année civile multiplié par le nombre de mois complets où la déclaration est en retard.

8. Tenue de registres

Il existe une obligation de tenir un registre des documents permettant d'établir les obligations et responsabilités du propriétaire même si celui-ci a droit à une exemption pour l'immeuble et qu'aucune taxe n'est à payer. Si un propriétaire n'a pas les documents nécessaires pour appuyer une exemption, l'ARC pourrait refuser son application.

Veillez contacter votre conseiller Crowe BGK dès aujourd'hui si vous avez questions concernant la TLSU ou si vous avez besoin d'aide pour vous conformer à vos obligations liées à la TLSU.