



# Nouvelle déclaration à produire le 30 avril

Le 6 février 2023

N° 2023-04

## **Nouvelle déclaration à produire par les propriétaires d'immeubles résidentiels le 30 avril**

Les propriétaires d'immeubles résidentiels au Canada pourraient devoir agir rapidement afin de satisfaire aux nouvelles obligations en matière de production de déclarations fiscales en vertu des règles concernant la taxe sur les logements sous-utilisés (« TLSU »). De façon générale, certaines sociétés privées et certains particuliers canadiens, ainsi que les propriétaires non résidents et non canadiens devront désormais produire une déclaration annuelle pour les types d'immeubles résidentiels spécifiques qu'ils possèdent et déterminer s'ils sont assujettis à une taxe sur les logements sous-utilisés de 1 %. Pour satisfaire aux nouvelles obligations de l'année civile 2022, les propriétaires assujettis sont tenus de produire une déclaration distincte pour la TLSU et de payer toute taxe connexe d'ici le 30 avril 2023 pour chaque immeuble résidentiel admissible qu'ils possédaient au 31 décembre 2022.

Certains propriétaires d'immeubles résidentiels canadiens, y compris les sociétés prête-noms, les sociétés détenues en propriété exclusive par des citoyens canadiens et les filiales de sociétés publiques, pourraient être surpris de constater qu'ils sont tenus de satisfaire à ces obligations de production, même si aucune taxe n'est exigible, en définitive. À l'approche de la date limite de production, ces propriétaires ainsi que d'autres propriétaires assujettis devraient agir rapidement afin de se conformer à ces règles ou ils pourraient s'exposer à des pénalités importantes.

Il convient de noter que les propriétaires d'immeubles assujettis à la taxe doivent respecter cette nouvelle obligation en matière de taxe fédérale en plus des autres impôts et taxes à l'égard des résidences inoccupées ou inutilisées récemment instaurés à l'échelle provinciale et municipale.

### Contexte

Le ministère des Finances a annoncé une nouvelle taxe sur les logements sous-utilisés de 1 % dans le budget fédéral de 2021 visant à obliger les propriétaires non résidents et non canadiens de certains biens immobiliers résidentiels au Canada, ainsi que certains propriétaires canadiens, à produire une déclaration annuelle pour chaque immeuble dont ils sont propriétaires au 31 décembre, en vertu de la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés* entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022. En vertu de ces règles, les propriétaires assujettis seront tenus de payer la taxe sur les logements sous-utilisés de 1 %, sauf s'ils sont admissibles à certaines exemptions. La production de la déclaration (et le paiement de la taxe, s'il y a lieu) doit être effectuée au plus tard le 30 avril de l'année suivante. Le ministère des Finances a annoncé des exemptions supplémentaires dans sa Mise à jour économique fédérale de l'automne 2021 pour la résidence principale de certains propriétaires et pour certaines propriétés de vacances ou de loisirs. Les règles sur la TLSU ont été adoptées le 9 juin 2022.

Pour de plus amples renseignements, consultez les bulletins *FlashImpôt Canada* n<sup>os</sup> 2021-21, « [Faits saillants du budget fédéral de 2021](#) », 2021-62, « [Faits saillants de la Mise à jour économique fédérale de l'automne 2021](#) » et le bulletin *Nouvelles fiscales en direct* intitulé « [Consultations au sujet de la taxe proposée sur des immeubles résidentiels sous-utilisés](#) ».

### Êtes-vous tenu de produire une déclaration?

Les propriétaires non résidents et non canadiens de certains biens immobiliers résidentiels au Canada, ainsi que certains particuliers et certaines sociétés privées, peuvent avoir à produire une déclaration en vertu des règles sur la TLSU même s'ils ne sont pas assujettis à la TLSU de 1 % en définitive. Les propriétaires sont tenus de respecter cette obligation de production s'ils sont considérés comme étant des « propriétaires assujettis » et en fonction du type d'immeuble résidentiel qu'ils possèdent. Aux fins de ces règles, les immeubles résidentiels comprennent généralement les maisons ou les bâtiments similaires comptant au plus trois logements ainsi que la partie d'un bâtiment qui est une maison jumelée ou en rangée, un logement en copropriété ou un local similaire.

De manière générale, vous êtes considéré comme un propriétaire d'un immeuble résidentiel lorsque :

- vous figurez comme un propriétaire de l'immeuble dans le système d'enregistrement des titres fonciers de la province où l'immeuble est situé (ou êtes

considéré comme un propriétaire de l'immeuble selon les données d'un tel système);

- vous êtes le détenteur d'un domaine viager relativement à l'immeuble;
- vous êtes titulaire d'un bail viager relativement à l'immeuble;
- vous êtes un locataire qui a, en vertu d'un bail de longue durée, la possession continue du fonds sur lequel l'immeuble est situé.

Vous n'êtes toutefois pas considéré comme un propriétaire de l'immeuble résidentiel si vous conférez la possession continue du fonds sur lequel l'immeuble résidentiel est situé à un titulaire d'un bail viager ou à un locataire en vertu d'un bail de longue durée.

### *Sociétés*

Les personnes morales constituées à l'extérieur du Canada ou d'une province, ainsi que certaines sociétés canadiennes, qui sont propriétaires d'immeubles résidentiels au Canada sont généralement tenues de produire une déclaration annuelle pour chaque immeuble qu'elles possèdent et peuvent également être assujetties à la TLSU annuelle de 1 %. Ces personnes morales comprennent les sociétés qui possèdent des immeubles résidentiels en leur qualité d'associé d'une société de personnes ou de fiduciaire d'une fiducie qui n'est pas une fiducie de fonds commun de placement, une fiducie de placement immobilier ou une fiducie intermédiaire de placement déterminée aux fins de l'impôt sur le revenu canadien.

De plus, les sociétés canadiennes suivantes qui possèdent des immeubles résidentiels au Canada en quelque qualité que ce soit peuvent également être assujetties à ces règles :

- les personnes morales constituées sous le régime d'une loi provinciale ou fédérale dont les actions ne sont pas cotées à une bourse de valeurs au Canada désignée aux fins de l'impôt sur le revenu canadien;
- les personnes morales sans capital-actions constituées en application des lois du Canada ou d'une province.

Certaines entités, entre autres, ne sont pas considérées comme des propriétaires assujettis, notamment les personnes morales constituées sous le régime d'une loi provinciale ou fédérale dont les actions sont cotées à une bourse de valeurs au Canada désignée. Les autres entités qui peuvent ne pas être assujetties à ces règles sont, entre autres, les organismes gouvernementaux, les organisations paramunicipales, les corps dirigeants autochtones, les organismes de bienfaisance enregistrés, les coopératives d'habitation, les municipalités, les collèges et universités publics. Par conséquent, ces

entités ne sont pas tenues de produire une déclaration ou de payer la taxe en vertu de la TLSU (pourvu qu'elles détiennent directement le titre juridique de l'immeuble résidentiel).

#### **Observations de KPMG**

En vertu de ces règles, de nombreuses sociétés canadiennes propriétaires d'immeubles résidentiels pourraient être surprises de constater qu'elles sont tenues de remplir des obligations de production en vertu des règles sur la TLSU, y compris, sans s'y limiter :

- les sociétés prête-noms qui possèdent un immeuble résidentiel canadien en vertu d'une entente de fiducie simple;
- les filiales de sociétés ouvertes;
- les sociétés qui sont les fiduciaires d'une fiducie (autre qu'une fiducie de fonds commun de placement, une fiducie de placement immobilier ou une fiducie intermédiaire de placement déterminée);
- les sociétés agissant à titre de commandité qui détiennent un titre légal au nom d'une société de personnes;
- les sociétés qui possèdent des maisons jumelées ou en rangée, des logements en copropriété ou des locaux similaires.

#### *Particuliers*

Les particuliers qui ne sont pas citoyens ou résidents permanents du Canada et qui possèdent un immeuble résidentiel au Canada en quelque qualité que ce soit sont assujettis aux règles sur la TLSU. Toutefois, les citoyens ou les résidents permanents du Canada doivent également respecter ces nouvelles obligations lorsqu'ils possèdent un immeuble résidentiel en leur qualité :

- de fiduciaire d'une fiducie (autre qu'un représentant personnel relativement à un particulier décédé et autre qu'un 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 canadien), y compris un fiduciaire qui détient un titre juridique dans une entente de fiducie simple;
- d'associé d'une société de personnes.

#### **Êtes-vous également assujetti à la TLSU de 1 %?**

Les propriétaires assujettis qui sont tenus de respecter cette obligation de production doivent également déterminer s'ils doivent payer la TLSU annuelle de 1 % sur leur immeuble. Plus précisément, lorsque vous possédez un immeuble résidentiel au Canada

qui n'est pas votre résidence principale et que vous n'êtes pas admissible à d'autres exceptions spécifiques à ces règles relativement à l'immeuble ou au propriétaire, vous êtes assujetti à la TLSU annuelle de 1 %.

#### *Exemptions relatives à l'immeuble*

Certains immeubles résidentiels sont exonérés de la TLSU de 1 %, notamment si l'immeuble :

- est une propriété de vacances qui est située dans une région admissible du Canada et qui est occupée au moins 28 jours par an par le propriétaire;
- sert de lieu de résidence habituelle pour le propriétaire ou est utilisé aux fins d'une occupation admissible pendant 180 jours ou plus au cours d'une année civile;
- ne convient pas à une occupation à l'année comme lieu de résidence;
- est inaccessible durant certaines saisons;
- est inhabitable au cours de l'année civile pour une période minimum de 60 ou 120 jours consécutifs, selon si les autres conditions sont remplies;
- est nouvellement construit, sous réserve de certaines dates de quasi-achèvement.

#### *Exemptions relatives au propriétaire*

De la même façon, les propriétaires qui correspondent aux cas suivants seront généralement exonérés de la TLSU :

- certains associés d'une société de personnes canadienne déterminée, certains fiduciaires d'une fiducie canadienne déterminée ou une personne morale canadienne déterminée, au sens des règles sur la TLSU;
- un nouveau propriétaire (c.-à-d. une personne qui devient propriétaire au cours de l'année civile et qui ne l'a jamais été au cours des neuf années civiles antérieures);
- un particulier décédé qui était propriétaire d'un immeuble résidentiel dans l'année civile ou la précédente, ou son représentant personnel, ou copropriétaire (lorsque la personne décédée possédait au moins 25 % de l'immeuble).

#### *Calcul de la TLSU*

Si vous êtes un propriétaire assujetti ayant un immeuble résidentiel au Canada et que vous n'avez pas droit à ces exemptions, vous êtes assujetti à la TLSU annuelle de 1 %. Pour calculer cette taxe, vous devez généralement multiplier la valeur imposable de l'immeuble par 1 %. La valeur imposable est généralement la valeur la plus élevée entre la valeur

déterminée aux fins du calcul de la taxe foncière et le prix de vente le plus récent de l'immeuble le 31 décembre de l'année civile ou avant. Par ailleurs, vous pouvez choisir d'utiliser la juste valeur marchande de la propriété qui est déterminée au moment de son choix entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile et le 30 avril de l'année civile suivante. Si une propriété est détenue par plusieurs propriétaires, chaque copropriétaire est tenu de payer la taxe en proportion de son « pourcentage de propriété » dans la propriété.

### Comment produire la déclaration de la TLSU?

Les propriétaires assujettis, y compris ceux qui ne sont pas tenus de payer la TLSU de 1 %, doivent remplir le formulaire UHT-2900, « Déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés et formulaire de choix », pour chaque immeuble résidentiel qu'ils possèdent au Canada. Lorsqu'un immeuble résidentiel est détenu par plusieurs propriétaires, chaque propriétaire assujetti doit produire une déclaration pour cet immeuble. Ces propriétaires doivent également conserver des registres permettant de déterminer leurs obligations et responsabilités.

Pour l'année civile 2022, les propriétaires assujettis doivent remplir ce formulaire et verser toute taxe due à l'ARC d'ici le 30 avril 2023, pour chaque immeuble qu'ils possédaient le 31 décembre 2022.

### Pénalités

Si vous êtes un propriétaire assujetti et que vous omettez de produire cette déclaration, vous pourriez vous exposer à de lourdes pénalités en vertu de ces règles, et ce, même si vous n'êtes pas tenu de payer la TLSU de 1 %. Ces propriétaires pourraient être assujettis à une pénalité égale au plus élevé des montants suivants :

- 5 000 \$ pour les propriétaires qui sont des particuliers ou 10 000 \$ pour les propriétaires qui ne le sont pas (comme les sociétés); ou
- le total des montants suivants : 5 % de la TLSU payable sur l'immeuble résidentiel pour l'année civile, et 3 % de la TLSU payable sur l'immeuble résidentiel pour l'année civile multiplié par le nombre de mois civils de retard de la déclaration.

Les propriétaires assujettis qui omettent de produire leur déclaration d'ici le 31 décembre de l'année civile suivante sont sujets à un ajustement susceptible de donner lieu à des pénalités encore plus importantes qui peuvent, dans certains cas, ne pas tenir compte de certaines exemptions qui auraient autrement été appliquées.

### Observations de KPMG

Comme les propriétaires assujettis disposent d'un court laps de temps pour respecter ces obligations à venir, il est important de commencer à vous préparer dès maintenant en collectant les renseignements requis pour remplir la nouvelle déclaration de TLSU. Si

vous êtes notamment un propriétaire assujetti détenant plusieurs immeubles résidentiels, vous devriez vous assurer de produire la déclaration de TLSU distincte exigée pour chaque immeuble ou vous pourriez autrement vous exposer à des pénalités importantes.

Les sociétés qui sont tenues de produire une déclaration de TLSU doivent détenir un numéro d'entreprise valide (« NE ») et un identificateur de compte de programme de la taxe sur les logements sous-utilisés (« RU »). Pour recevoir un identificateur, ces sociétés doivent s'inscrire sur un portail en ligne qui, selon l'ARC, sera ouvert après le 6 février 2023. Les sociétés qui n'ont pas de NE doivent en faire la demande avant de pouvoir s'inscrire. Les propriétaires assujettis qui sont des particuliers doivent détenir un numéro d'identification fiscale valide de l'ARC comme un numéro d'assurance sociale (« NAS ») ou un numéro d'identification-impôt (« NII »).

### Nous pouvons vous aider

Votre conseiller chez KPMG peut vous aider à évaluer les répercussions de la TLSU sur vos obligations fiscales. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec votre conseiller chez KPMG.

[kpmg.ca/fr](https://kpmg.ca/fr)



[Nous joindre](#) | [Énoncé en matière de confidentialité \(Canada\)](#) | [Politique de KPMG en matière de confidentialité en ligne](#) | [Avis juridique](#)

Information à jour au 5 février 2023. L'information publiée dans le présent bulletin *FlashImpôt Canada* est de nature générale. Elle ne vise pas à tenir compte des circonstances de quelque personne ou entité particulière. Bien que nous fassions tous les efforts nécessaires pour assurer l'exactitude de cette information et pour vous la communiquer rapidement, rien ne garantit qu'elle sera exacte à la date à laquelle vous la recevrez ni qu'elle continuera d'être exacte dans l'avenir. Vous ne devez pas y donner suite à moins d'avoir d'abord obtenu un avis professionnel se fondant sur un examen approfondi des faits et de leur contexte.

© 2023 KPMG s.r.l./s.e.n.c.r.l., société à responsabilité limitée de l'Ontario et cabinet membre de l'organisation mondiale KPMG de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, société de droit anglais à responsabilité limitée par garantie. Tous droits réservés.