



Organismes de bienfaisance et OSBL

Le 15 mars 2023
N° 2023-10

OBE et OSBL : ne manquez pas à vos obligations fiscales en matière de logement

Les organismes de bienfaisance enregistrés, les entités du secteur public et les organismes sans but lucratif (« OSBL ») pourraient être assujettis à des obligations en vertu des règles concernant la taxe sur les logements sous-utilisés (« TLSU ») au plus tard le 30 avril 2023. Bien que les organismes de bienfaisance enregistrés et de nombreuses entités du secteur public aient généralement droit à une exemption de ces nouvelles exigences fédérales en matière de TLSU, ils pourraient tout de même être assujettis s'ils détiennent indirectement des immeubles résidentiels à déclarer par l'intermédiaire d'autres entités dans leur structure, comme des fiducies ou des sociétés prête-noms. Dans un tel cas, le fiduciaire ou la société prête-nom qui détient le titre juridique de l'immeuble doit produire une déclaration annuelle pour la TLSU pour chaque immeuble résidentiel à déclarer et déterminer s'il est également tenu de payer la TLSU de 1 %. Il est à noter que les OSBL et les entités du secteur public qui n'ont pas droit à une exemption en vertu de ces règles doivent également déterminer s'ils respectent les obligations en matière de production de déclaration et de paiement en vertu de la TLSU, pour l'immeuble pour lequel ils détiennent directement le titre juridique.

Afin de respecter cette échéance qui approche à grands pas pour l'année civile 2022, les organismes de bienfaisance, les entités du secteur public et les OSBL devraient identifier tous les propriétaires assujettis de leurs structures qui possédaient un immeuble résidentiel à déclarer le 31 décembre 2022 et s'assurer que ces propriétaires produisent une déclaration en vertu des règles de la TLSU distincte pour chaque immeuble résidentiel à déclarer et, à moins qu'ils répondent aux critères de l'une des nombreuses exemptions, qu'ils paient toute TLSU connexe, au plus tard le 30 avril 2023. Les entités qui ne répondent pas à ces nouvelles

exigences pourraient s'exposer à des pénalités importantes d'au moins 10 000 \$ par immeuble, même si aucune taxe n'est payable en définitive.

Contexte

Dans le budget fédéral de 2021, le ministère des Finances a annoncé de nouvelles règles 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 ces règles, qui sont entrées en vigueur le 9 juin 2022 et commencent à s'appliquer pour l'année civile 2022, les propriétaires assujettis doivent produire une déclaration en vertu des règles de la TLSU pour chaque immeuble résidentiel à déclarer, et seront tenus de payer la TLSU de 1 %, sauf s'ils sont admissibles à certaines exemptions. La production de la déclaration (et le paiement de la taxe due, s'il y a lieu) doit être effectuée au plus tard le 30 avril de l'année suivante. De nombreux types de propriétaires, y compris certains organismes de bienfaisance, entités du secteur public et OSBL, peuvent être assujettis à ces nouvelles règles de la TLSU.

En règle générale, les propriétaires sont tenus de produire la nouvelle déclaration de TLSU s'ils détiennent un titre de propriété sur certains types d'immeubles résidentiels (habituellement, cela signifie le propriétaire qui est inscrit en vertu du système d'inscription foncière), à moins qu'ils soient admissibles à titre de « propriétaires exclus ». Aux fins de ces règles, les immeubles résidentiels à déclarer 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.

Les entités qui sont admissibles à titre de « propriétaires exclus » ont généralement droit à une exemption des obligations de production et de paiement en vertu des règles de la TLSU si elles détiennent directement le titre de propriété pour l'immeuble résidentiel à déclarer. Les organismes de bienfaisance enregistrés (au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*) sont généralement des « propriétaires exclus », tout comme certaines entités du secteur public, y compris les coopératives d'habitation, les administrations hospitalières, les collèges publics, les administrations scolaires et les universités (au sens de la *Loi sur la taxe d'accise*). Toutefois, d'autres entités dans leurs structures pourraient ne pas être admissibles à titre de « propriétaires exclus ». De plus, les OSBL ne sont pas identifiés comme étant des propriétaires exclus en vertu des règles de la TLSU.

Les propriétaires assujettis qui ne sont pas admissibles à titre de « propriétaires exclus » sont généralement tenus de produire annuellement une déclaration distincte de TLSU pour chaque immeuble résidentiel à déclarer qu'ils possèdent. De plus, ces propriétaires pourraient également être tenus de payer la TLSU de 1 % annuellement, à moins qu'ils répondent aux critères de l'une des exemptions relatives à la propriété disponibles. Le défaut de produire une déclaration comme il est exigé peut donner lieu à une pénalité minimale de

10 000 \$ par déclaration (et de 5 000 \$ par déclaration pour les particuliers), entre autres éventuelles pénalités.

Pour de plus amples renseignements, consultez le bulletin *FlashImpôt Canada* n° 2023-04, « [Nouvelle déclaration à produire par les propriétaires d'immeubles résidentiels le 30 avril](#) ».

Obligations de déclaration pour les organismes exonérés d'impôt et les entités du secteur public

Les organismes de bienfaisance enregistrés et les entités du secteur public qui ne sont pas admissibles à une exemption à titre de propriétaires exclus devraient savoir qu'ils pourraient tout de même être assujettis aux règles de la TLSU s'ils détiennent indirectement des immeubles résidentiels à déclarer par l'intermédiaire d'autres entités dans leur structure. Plus particulièrement, les organismes de bienfaisance et les entités du secteur public détiennent couramment des titres de propriété de ces actifs par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs fiducies et sociétés dans leur structure. Si tel est le cas, ces fiducies et sociétés pourraient être assujetties aux règles de la TLSU.

Par exemple, lorsque la structure d'un organisme de bienfaisance enregistré comprend une société prête-nom qui détient le titre légal d'un immeuble résidentiel à déclarer, cette société prête-nom serait généralement tenue de produire une déclaration de TLSU et pourrait également devoir payer la TLSU de 1 %, à moins qu'une des exemptions relatives à la propriété ne s'applique.

Les entités du secteur public pourraient être assujetties à une exigence similaire. Bien que certaines entités du secteur public qui répondent aux définitions spécifiques de coopératives d'habitation, d'administrations hospitalières, de collèges publics, d'administrations scolaires et d'universités ne soient pas assujetties aux règles de la TLSU en ce qui concerne l'immeuble pour lequel elles détiennent le titre de propriété, elles pourraient également être assujetties à ces règles lorsqu'un immeuble résidentiel à déclarer est détenu par l'intermédiaire d'une autre entité dans leur structure. Les OSBL et les entités du secteur public qui ne sont pas admissibles à titre de propriétaires exclus devraient également identifier avec soin leurs obligations en matière de production en vertu des nouvelles règles de la TLSU, afin d'éviter des pénalités coûteuses.

Obligations de paiement pour les organismes de bienfaisance et les entités du secteur public

Les organismes de bienfaisance et les entités du secteur public qui détiennent un immeuble résidentiel par l'entremise d'une entité qui est tenue de produire une déclaration annuelle de TLSU doivent également déterminer si cette entité est tenue de verser la TLSU de 1 %. Les entités du secteur public et les OSBL qui détiennent un tel immeuble directement et qui ne sont pas des propriétaires exclus doivent également en faire autant. Un propriétaire admissible à une

des diverses exemptions relatives à la propriété, y compris dans le cas d'une « personne morale canadienne déterminée » ou d'une « fiducie canadienne déterminée », n'est pas assujéti à la TLSU de 1 %. Toutefois, le propriétaire est tout de même tenu de produire une déclaration de TLSU pour chaque immeuble résidentiel à déclarer au plus tard le 30 avril 2023.

Exemption pour les personnes morales canadiennes déterminées

Lorsqu'un organisme de bienfaisance ou une entité du secteur public a dans sa structure une société prête-nom qui détient le titre juridique d'un immeuble résidentiel à déclarer, la société prête-nom peut être admissible à titre de « personne morale canadienne déterminée » et être exonérée du paiement de la TLSU de 1 %. En règle générale, pour être une personne morale canadienne déterminée pour une année civile donnée, la société prête-nom doit être constituée en société ou prorogée sous le régime des lois du Canada ou d'une province, et des actions représentant moins de 10 % des droits de vote et de la valeur de la société peuvent être détenues directement ou indirectement par un particulier qui n'est pas un citoyen canadien ou un résident permanent ou une personne morale qui n'est pas constituée en société ou prorogée en vertu des lois du Canada ou d'une province, ou toutes combinaisons de ces particuliers ou de ces personnes morales.

De plus, les OSBL constitués en société qui détiennent directement le titre de propriété sur l'immeuble peuvent également être admissibles à titre de « personnes morales canadiennes déterminées ». Plus précisément, un OSBL, qui est une société qui n'a pas de capital social, peut également être une « personne morale canadienne déterminée » s'il est constitué en société ou prorogé en vertu des lois du Canada ou d'une province, et que le président de son conseil d'administration et les autres personnes agissant comme tel, ainsi que plus de 90 % de ses administrateurs, sont des citoyens canadiens ou des résidents permanents.

Exemption pour les fiducies canadiennes déterminées

Lorsqu'un organisme de bienfaisance ou une entité du secteur public a dans sa structure une fiducie qui détient le titre de propriété d'un immeuble résidentiel à déclarer, le fiduciaire qui possède l'immeuble uniquement en qualité de fiduciaire d'une « fiducie canadienne déterminée » peut être admissible à une exemption relative à la propriété en vertu des règles de la TLSU. Une fiducie répondra à cette définition pour une année civile donnée si, au 31 décembre de cette même année, tous ses bénéficiaires qui ont un droit de bénéficiaire réel dans l'immeuble résidentiel sont soit un propriétaire exclu (p. ex., des organismes de bienfaisance enregistrés et certaines entités du secteur public), soit une personne morale canadienne déterminée.

Autres exemptions

En plus des exemptions pour les « personnes morales canadiennes déterminées » et pour les « fiducies canadiennes déterminées », les règles comprennent plusieurs autres exemptions de la TLSU de 1 % relatives à la propriété qui tiennent généralement compte du type d'immeuble, de l'utilisation de l'immeuble et de l'étendue de la propriété étrangère. Pour obtenir de plus

amples renseignements au sujet des règles, y compris ces exemptions et la façon de calculer la taxe, s'il y a lieu, consultez le bulletin *FlashImpôt Canada* n° 2023-04, « [Nouvelle déclaration à produire par les propriétaires d'immeubles résidentiels le 30 avril](#) ».

Pénalités

Les organismes de bienfaisance, les entités du secteur public et les OSBL assujettis aux règles de la TLSU devraient s'assurer que tous les propriétaires légaux d'un immeuble résidentiel à déclarer dans leurs structures produisent une déclaration de TLSU lorsqu'elle est requise, même lorsqu'ils ne sont pas tenus de payer la TLSU de 1 %, sinon ils pourraient faire face à des pénalités importantes. Plus particulièrement, l'entité qui détient le titre de propriété de l'immeuble résidentiel à déclarer peut être assujettie à une pénalité égale au plus élevé des montants suivants : 10 000 \$, ou le total de 5 % de la TLSU payable sur l'immeuble pour l'année civile, et 3 % de la TLSU payable sur l'immeuble pour l'année civile, multiplié par le nombre de mois civils de retard de la déclaration.

Les entités assujetties qui omettent de produire leur déclaration d'ici le 31 décembre sont sujettes 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 relatives à la propriété qui auraient pu autrement être appliquées.

Observations de KPMG

Étant donné que les organismes de bienfaisance, les entités du secteur public et les OSBL assujettis n'ont que peu de temps pour s'acquitter de leurs obligations à venir en matière de production ou de paiement en vertu de la TLSU, il est important de déterminer s'ils détiennent un immeuble résidentiel à déclarer et, le cas échéant, quelle entité détient le titre de propriété. Toute entité au sein de l'organisation qui a une nouvelle obligation fiscale en vertu des règles de la TLSU devrait se préparer dès maintenant en recueillant les renseignements requis pour remplir les nouvelles déclarations de TLSU. Notamment, les organismes de bienfaisance, les entités du secteur public et les OSBL détenant plusieurs immeubles résidentiels assujettis aux nouvelles obligations en matière de TLSU devraient s'assurer que les propriétaires de ces immeubles (soit les détenteurs du titre légal) produisent la déclaration de TLSU distincte exigée pour chaque immeuble ou ils pourraient autrement s'exposer à des pénalités importantes.

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.



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

Information à jour au 14 mars 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.