KPMG

FlashImpôt

Canada

Taxe sur les logements sous-utilisés – Allègement

Le 30 mars 2023
N° 2023-19

ARC : allègement des pénalités et intérêts liés à la taxe sur les logements sous-utilisés

Les propriétaires d'immeubles résidentiels au Canada disposent maintenant de plus de temps pour 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 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 %. Bien que les propriétaires assujettis soient tenus de produire une déclaration distincte pour la TLSU et de payer toute TLSU connexe au plus tard le 30 avril 2023 pour chaque immeuble résidentiel à déclarer qu'ils possédaient le 31 décembre 2022, l'ARC a maintenant annoncé qu'elle renoncera aux pénalités et aux intérêts pour toute déclaration de la TLSU produite en retard et tout paiement de la TLSU en retard, à condition que les propriétaires assujettis produisent toutes les déclarations requises et paient toute TLSU connexe, au plus tard le 31 octobre 2023.

Bien que cette annonce procure un certain allègement à la lumière de l'échéance qui approche à grands pas pour l'année d'imposition 2022, les propriétaires assujettis d'immeubles résidentiels doivent continuer d'agir rapidement pour se conformer à ces règles afin de ne pas faire face à d'importantes pénalités, même si une déclaration est requise, mais qu'aucune taxe n'est payable en définitive. Plus particulièrement, les entités 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

préparent une déclaration en vertu des règles de la TLSU distincte pour chaque immeuble résidentiel à déclarer et, à moins qu'ils répondent aux critères d'une exemption disponible, qu'ils paient toute TLSU connexe.

Plusieurs propriétaires d'immeubles pourraient être surpris de constater qu'ils sont tenus de produire une déclaration (et potentiellement de payer la taxe) en vertu de ces règles, par exemple, les sociétés privées canadiennes (y compris les sociétés agissant dans le cadre d'ententes de fiducies simples et les filiales de sociétés ouvertes, les fiducies de placement immobilier (« FPI »), les organismes de bienfaisance enregistrés et les entités du secteur public) et les particuliers canadiens qui possèdent des propriétés à titre de fiduciaire d'une fiducie ou en tant qu'associé d'une société de personnes.

Contexte

Le ministère des Finances a annoncé une nouvelle TLSU 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 ces règles, les propriétaires assujettis sont 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, s'il y a lieu) doit être effectuée au plus tard le 30 avril de l'année suivante. Les règles de la TLSU ont été adoptées en vertu de *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés*, le 9 juin 2022, en vigueur le 1er janvier 2022.

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 « propriétaires exclus » ont généralement droit à une exemption des obligations de production et de paiement en vertu des règles de la TLSU s'ils détiennent directement le titre de propriété pour l'immeuble résidentiel à déclarer. Les particuliers qui sont des citoyens canadiens ou des résidents permanents (à moins qu'ils possèdent l'immeuble en tant que fiduciaire d'une fiducie ou en tant qu'associé d'une société de personnes) sont généralement admissibles à titre de propriétaires exclus, tout comme une personne morale constituée sous le régime d'une loi fédérale ou provinciale dont les actions sont cotées à une bourse de valeurs au Canada. De plus, les organismes de bienfaisance enregistrés (au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu*) sont généralement des « propriétaires exclus », tout comme les coopératives d'habitation, les administrations hospitalières, les municipalités, les organisations paramunicipales, les collèges publics,

les administrations scolaires et les universités (au sens de la *Loi sur la taxe d'accise*). Un corps dirigeant autochtone ou une personne morale détenue à part entière par un corps dirigeant autochtone est également admissible à titre de « propriétaire exclu ». Une personne qui possède un immeuble résidentiel en tant que fiduciaire d'une fiducie de fonds commun de placement, d'une FPI ou d'une fiducie intermédiaire de placement déterminé est également admissible à titre de « propriétaire exclu ». Toutefois, si le titre de propriété n'est pas directement détenu par un propriétaire exclu, mais indirectement par l'entremise d'une autre entité, cette autre entité peut tout de même avoir des obligations de production (et potentiellement de paiement) 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 disponible. Le défaut de produire une déclaration comme il est exigé peut donner lieu à une pénalité minimale de 10 000 $ par déclaration pour les sociétés (et de 5 000 $ par déclaration pour les particuliers), entre autres éventuelles pénalités.

Pour de plus amples renseignements, consultez les bulletins *FlashImpôt Canada* nº 2023-04, « Nouvelle déclaration à produire par les propriétaires d'immeubles résidentiels le 30 avril » et nº 2023-10, « OBE et OSBL : ne manquez pas à vos obligations fiscales en matière de logement ».

Nous pouvons vous aider

Votre conseiller chez KPMG peut vous aider à évaluer l'incidence de la TLSU sur vos immeubles résidentiels, y compris la question de savoir si vous avez des obligations de déclaration et/ou de paiement. KPMG a également mis au point des outils numériques permettant de gagner du temps afin d'aider les contribuables qui sont tenus de produire un volume élevé de déclarations de la TLSU. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec votre conseiller chez KPMG.

Information à jour au 29 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.