



Échéance de la TLSU au 31 octobre

Le 11 août 2023
N° 2023-29

TLSU : Respect de l'échéance au 31 octobre pour les propriétaires d'immeubles

Les propriétaires de certains immeubles résidentiels au Canada devraient agir rapidement pour satisfaire à leurs obligations en vertu de la taxe sur les logements sous-utilisés (« TLSU ») avant que l'allègement transitoire de la première année ne prenne fin le 31 octobre 2023. En vertu des règles de la TLSU, les propriétaires assujettis sont généralement tenus de produire une déclaration annuelle pour chaque immeuble résidentiel à déclarer qu'ils possèdent au 31 décembre, et de payer la TLSU de 1 %, le cas échéant. L'ARC a publié des directives relatives à la TLSU qui peuvent aider les propriétaires à évaluer la façon dont elle s'applique dans certaines situations, notamment dans le cas d'immeubles récemment vendus, d'immeubles nouvellement construits et d'immeubles résidentiels convertis, entre autres circonstances éventuelles. Bien que la date limite de production de la déclaration de la TLSU du 30 avril 2023 soit passée, l'Agence du revenu du Canada (« ARC ») a indiqué qu'elle accordera un allègement des pénalités et des intérêts pour production tardive pour les propriétaires assujettis qui produisent leur déclaration de la TLSU pour l'année civile 2022 et qui paient toute TLSU connexe au plus tard le 31 octobre 2023.

Les propriétaires assujettis qui n'ont pas encore satisfait à leurs obligations de 2022 disposent d'un temps limité pour obtenir les informations nécessaires à la production de la déclaration de la TLSU avant que l'allègement ne prenne fin. Ceci est particulièrement important pour les propriétaires qui disposent de structures de propriété complexes avec plusieurs entités qui possèdent certains immeubles résidentiels au Canada. Les propriétaires qui doivent composer avec un volume important de déclarations peuvent

bénéficiaire de l'aide des outils numériques de KPMG permettant de gagner du temps pour saisir les données requises et préparer les déclarations de la TLSU afin de respecter l'échéance à venir. Les sociétés visées qui ne satisfont pas à leurs obligations en matière de TLSU s'exposent à une pénalité minimum de 10 000 \$ par déclaration (5 000 \$ par déclaration pour les particuliers), entre autres éventuelles pénalités. De plus, l'ARC a maintenant le pouvoir discrétionnaire de refuser de délivrer un certificat en vertu de l'article 116 dans certaines circonstances, lorsque le vendeur non résident d'un immeuble à déclarer n'a pas produit les déclarations de la TLSU requises relativement à la propriété ou n'a pas payé la TLSU applicable.

Contexte

Depuis l'année civile 2022, certains propriétaires canadiens et non canadiens d'un immeuble à déclarer situé au Canada doivent produire une déclaration annuelle distincte pour chaque immeuble détenu au 31 décembre, et peuvent également avoir à payer la TLSU de 1 %, sauf s'ils sont admissibles à certaines exemptions relatives à la propriété, au plus tard le 30 avril de l'année suivante.

Plusieurs types de propriétaires pourraient devoir satisfaire à ces obligations, par exemple, les non-résidents, les sociétés privées canadiennes (y compris les sociétés agissant dans le cadre d'ententes de fiducies simples) ainsi que les filiales de sociétés ouvertes, les fiducies de placement immobilier (« FPI »), les organismes de bienfaisance enregistrés et les entités du secteur public. Les citoyens canadiens ou les résidents permanents qui possèdent un immeuble à déclarer en tant que fiduciaire d'une fiducie ou associé d'une société de personnes peuvent également avoir des obligations en vertu de la TLSU. Il convient de noter que si certains propriétaires peuvent être considérés comme des « propriétaires exclus » et ne sont par conséquent pas assujettis aux règles de la TLSU, leurs filiales pourraient tout de même devoir satisfaire aux exigences en matière de versement et de production de la TLSU si elles détiennent le titre juridique de l'immeuble à déclarer.

De façon générale, la personne inscrite en vertu du système d'enregistrement des titres fonciers pour un bien donné est considérée comme le propriétaire aux fins de la TLSU. En vertu des règles de la TLSU, les immeubles 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.

Pour de plus amples renseignements, consultez les bulletins *FlashImpôt Canada* n° 2023-04, « [Nouvelle déclaration à produire par les propriétaires d'immeubles résidentiels le 30 avril](#) » et n° 2023-10, « [OBE et OSBL : ne manquez pas à vos obligations fiscales en matière de logement](#) ».

Bien que les propriétaires assujettis soient généralement tenus de satisfaire à leurs exigences en matière de versement et de production de la TLSU au plus tard le 30 avril

de l'année suivante, l'ARC a annoncé qu'elle renoncerait aux pénalités et aux intérêts pour production tardive de la déclaration de la TLSU et pour paiement tardif de la TLSU pour l'année civile 2022, pourvu que le propriétaire concerné produise toutes les déclarations requises et qu'il paie toute TLSU connexe au plus tard le 31 octobre 2023. Consultez le bulletin *FlashImpôt Canada* n° 2023-19, « [ARC : allègement des pénalités et intérêts liés à la taxe sur les logements sous-utilisés](#) »

Un vendeur non résident peut demander un certificat en vertu de l'article 116 à l'ARC lorsqu'un de ses immeubles canadiens fait l'objet d'une disposition, afin de limiter le montant que l'acheteur doit verser à l'ARC dans le cadre de l'impôt à payer par le non-résident concernant la disposition de cet immeuble. Sans le certificat en vertu de l'article 116, l'acheteur est généralement tenu de retenir et de payer 25 % ou 50 % du prix d'achat de l'immeuble (selon que l'immeuble fasse partie des immobilisations ou des stocks). L'ARC peut refuser de délivrer un certificat en vertu de l'article 116 lorsqu'un vendeur non résident n'a pas produit toutes les déclarations de la TLSU requises relativement à un immeuble à déclarer ou n'a pas payé la TLSU applicable.

Directives relatives à la TLSU

L'ARC a publié des directives sur les règles de la TLSU qui pourraient intéresser les propriétaires qui rencontrent des difficultés pour déterminer leurs obligations en matière de TLSU. Entre autres sujets, le large éventail de directives précise certaines définitions et exemptions, traite des différents types de propriétaires et fournit des informations sur la production des déclarations de la TLSU.

Plus particulièrement, les directives donnent des précisions sur la façon dont les règles s'appliquent aux situations particulières comme dans le cas d'un immeuble nouvellement construit, de la vente d'un immeuble, de la conversion de certains immeubles et de la détermination de la valeur foncière de l'immeuble, entre autres précisions.

Immeubles à forte densité et unités stratifiées

Les directives confirment que les locaux d'habitation dans des immeubles à forte densité qui sont détenus en vertu de titres de propriété distincts (c.-à-d. les unités stratifiées et les logements en copropriété) sont susceptibles d'être des biens à déclarer, même si l'immeuble est exploité comme un immeuble d'habitation. Toutefois, une tour d'habitation similaire avec plus de trois locaux d'habitation détenue en vertu d'un même titre de propriété n'est généralement pas assujettie aux règles de la TLSU.

Fiducies simples et leurs fiduciaires

Les directives de l'ARC confirment que les fiducies simples sont considérées comme des fiducies aux fins de la TLSU. Plus particulièrement, l'ARC indique que les fiduciaires de fiducies simples peuvent également avoir des obligations de déclaration de la TLSU. Par conséquent, à moins qu'une société soit considérée comme un propriétaire exclu, elle doit produire une déclaration de la TLSU si elle possède un immeuble à déclarer en qualité d'un fiduciaire d'une fiducie simple. En plus de produire une déclaration de la TLSU, la société peut également avoir à payer la TLSU sauf si elle est admissible à une exemption relative à la propriété, comme l'exemption pour un fiduciaire d'une fiducie canadienne déterminée admissible.

Construction d'immeubles résidentiels

Dans ses directives, l'ARC confirme que les constructeurs de nouveaux immeubles résidentiels qui sont touchés peuvent être tenus de déclarer un immeuble en vertu des règles de la TLSU seulement lorsque sa construction est en grande partie achevée (soit à 90 % ou plus) au 31 décembre. Par conséquent, à titre d'exemple, un immeuble qui est achevé à seulement 50 % au 31 décembre n'aura pas à être déclaré en vertu des règles de la TLSU.

Observations de KPMG

Les constructeurs touchés qui déterminent posséder un immeuble à déclarer devraient également se demander s'ils pourraient être admissibles à une exemption relative à la propriété pour les immeubles résidentiels nouvellement construits qui est prévue par les règles de la TLSU.

Vente d'immeubles à déclarer tard dans l'année

Les directives de l'ARC indiquent que les propriétaires visés pourraient être assujettis aux règles de la TLSU lorsqu'ils vendent un immeuble à déclarer avant la fin de l'année mais que le transfert du bien n'est finalisé dans le système d'enregistrement des titres fonciers concerné qu'après la fin de l'année civile.

Observations de KPMG

Les propriétaires assujettis devraient savoir que chaque province possède son propre système d'enregistrement des titres fonciers. Le moment du transfert de propriété enregistrée d'un immeuble à déclarer entre propriétaires peut devenir un problème dans les juridictions où ces systèmes ne sont pas automatisés ou qui ont toujours recours au processus papier.

Immeuble résidentiel converti

Les propriétaires qui ont converti des immeubles résidentiels et qui les utilisent dans le cadre de leurs activités commerciales, par exemple, un immeuble résidentiel converti en bureaux commerciaux, pourraient être surpris d'apprendre qu'ils peuvent toujours avoir des obligations en matière de TLSU liées à ces propriétés. Les directives de l'ARC confirment qu'un immeuble résidentiel utilisé à d'autres fins peut toujours être considéré comme un immeuble à déclarer aux fins de la TLSU, selon que le bâtiment modifié, rénové ou converti perde ses caractéristiques structurelles ou sa configuration interne à titre de maison, ou à ce qu'il ne puisse plus être utilisé à titre résidentiel.

Valeur foncière d'un immeuble à déclarer situé sur une grande parcelle de fonds de terre

Selon les directives de l'ARC, le propriétaire assujetti d'un immeuble à déclarer situé sur une grande parcelle de fonds de terre qui est assujetti à la TLSU de 1 % devra déclarer, sur sa déclaration de la TLSU, la valeur foncière totale de l'immeuble déterminée par une autorité pour le calcul de l'impôt foncier. Toutefois, l'ARC ajoute que les propriétaires peuvent choisir d'utiliser la juste valeur marchande de l'immeuble comme base de calcul du montant de la TLSU à payer. L'ARC indique que la juste valeur marchande devrait généralement être fondée sur le bâtiment et le demi-hectare de terrain sous-jacent et immédiatement contigu qui est considéré comme raisonnablement nécessaire pour l'usage et la jouissance de l'immeuble comme un lieu de résidence pour les particuliers.

Observations de KPMG

Bien que les propriétaires assujettis puissent être en mesure de réduire leur responsabilité générale à l'égard de la TLSU en choisissant la juste valeur marchande, il apparaît que ces propriétaires devront engager des coûts supplémentaires pour les services d'un évaluateur accrédité afin de déterminer cette juste valeur marchande aux fins de la TLSU.

Autres questions

Les directives de l'ARC confirment et clarifient également d'autres aspects des exigences en matière de TLSU, notamment :

- les propriétaires assujettis doivent préparer et produire une déclaration de la TLSU distincte pour chaque immeuble à déclarer et ne peuvent simplement joindre une feuille de calcul avec les détails de chaque immeuble à la déclaration;
- les particuliers qui sont propriétaires d'immeubles à déclarer uniquement en tant que fiduciaires de fiducies peuvent également être bénéficiaires des fiducies aux fins de la TLSU;

- deux fiduciaires d'une même fiducie peuvent chacun avoir des obligations de déclaration et de paiement en vertu de la TLSU (sous réserve des exemptions disponibles);
- certaines règles de la TLSU peuvent continuer à s'appliquer aux propriétaires décédés jusqu'à qu'ils ne soient plus considérés comme propriétaires dans les systèmes d'enregistrement des titres fonciers;
- un immeuble résidentiel doit posséder au moins un local d'habitation (p. ex., une chambre sans cuisine ni salle de bain privées dans un établissement de soins de longue durée n'est pas un immeuble à déclarer);
- un propriétaire peut déclarer la « valeur foncière » et le « prix de vente le plus récent » comme nuls sur la déclaration de la TLSU lorsqu'il n'y a aucune taxe à payer et que la déclaration est produite au plus tard le 31 décembre (il convient de noter que même si les directives indiquent la date du 31 décembre, les pénalités de production tardive s'appliquent aux déclarations de la TLSU qui ne sont pas produites au plus tard à la date limite de production de la déclaration du 30 avril, sous réserve de l'allègement transitoire limité disponible pour les déclarations de la TLSU de 2022 produites au plus tard le 31 octobre 2023);
- les bénéficiaires éventuels ne sont généralement pas considérés comme les bénéficiaires d'une fiducie aux fins de la TLSU.

Observations de KPMG

Bien que les directives de l'ARC relatives à la TLSU clarifient certaines situations pour les propriétaires, des incertitudes subsistent dans certaines d'entre-elles, comme lorsque les structures de propriété comprennent des sociétés, des fiducies et/ou des sociétés de personnes superposées.

Nous pouvons vous aider

Votre conseiller chez KPMG peut vous aider à évaluer l'incidence des règles complexes de la TLSU sur vos immeubles résidentiels, y compris la question de savoir si vous avez des obligations de déclaration et 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.



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

Information à jour au 10 août 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.