



# TLSU – Allègement prolongé jusqu'en 2024

Le 31 octobre 2023  
N° 2023-39

## **L'ARC prolonge l'allègement des pénalités et intérêts liés à la TLSU jusqu'en 2024**

Les propriétaires d'immeubles résidentiels au Canada ont maintenant jusqu'au 30 avril 2024 pour s'acquitter de leurs obligations de production de déclarations fiscales en vertu des règles relatives à la taxe sur les logements sous-utilisés (« TLSU ») pour l'année civile 2022. À titre de rappel, certaines sociétés privées (y compris les sociétés agissant dans le cadre d'ententes de fiducies simples) et certains particuliers canadiens, ainsi que les propriétaires non résidents et non canadiens, doivent produire une déclaration annuelle pour les types d'immeubles résidentiels spécifiques qu'ils possédaient au 31 décembre 2022 et déterminer également s'ils sont assujettis à une taxe sur les logements sous-utilisés de 1 %. L'Agence du revenu du Canada (« ARC ») a maintenant annoncé qu'elle renoncera aux pénalités et aux intérêts pour toute déclaration de la TLSU de 2022 produite en retard et tout paiement de la TLSU connexe en retard, à condition que les propriétaires assujettis produisent toutes les déclarations requises et paient toute TLSU connexe, au plus tard le 30 avril 2024. L'ARC avait précédemment indiqué qu'elle accorderait l'allègement seulement jusqu'au 31 octobre 2023 pour les propriétaires assujettis qui auraient autrement été tenus de produire ces déclarations au plus tard le 30 avril 2023.

L'annonce de l'ARC, faite le 31 octobre 2023, offre un précieux répit aux propriétaires assujettis d'immeubles résidentiels qui n'ont pas été en mesure de respecter la dernière date limite qui avait été prolongée. Cependant, ces propriétaires doivent tout de même agir rapidement pour se conformer à ces règles avant le 30 avril 2024, 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. L'ARC a en effet reporté la date limite de production des déclarations de 2022 afin qu'elle coïncide avec celle des déclarations de la TLSU de 2023. Il en résulte

que les propriétaires assujettis qui n'ont pas encore produit leurs déclarations de la TLSU pour l'année civile 2022 devront maintenant produire leurs déclarations de la TLSU pour les années civiles 2022 et 2023 et payer toute TLSU connexe au plus tard le 30 avril 2024.

### 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 la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés*, le 9 juin 2022, en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

En règle générale, les propriétaires sont tenus de produire les déclarations de la 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 qualité de fiduciaire d'une fiducie ou en qualité d'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 fiducie de placement immobilier (« 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. Il pourrait notamment s'agir de filiales de sociétés ouvertes, de FPI, d'organismes de bienfaisance enregistrés et d'entités du secteur public.

Les propriétaires assujettis qui ne sont pas admissibles à titre de « propriétaires exclus » sont généralement tenus de produire annuellement une déclaration distincte de la 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* n<sup>os</sup> 2023-04, « [Nouvelle déclaration à produire par les propriétaires d'immeubles résidentiels le 30 avril](#) », 2023-10, « [OBE et OSBL : ne manquez pas à vos obligations fiscales en matière de logement](#) » et 2023-29, « [TLSU : Respect de l'échéance au 31 octobre pour les propriétaires d'immeubles](#) ».

## 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.

[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 31 octobre 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. KPMG et le logo de KPMG sont des marques de commerce utilisées sous licence par les cabinets membres indépendants de l'organisation mondiale KPMG.