

Dallaire Forest Kirouac



COMPTABLES PROFESSIONNELS AGRÉÉS
S.E.N.C.R.L.

Taxe sur les logements sous-utilisés (TLSU)

DALLAIRE FOREST KIROUAC
Comptables professionnels agréés, S.E.N.C.R.L.

Document mis à jour le 3 février 2023

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	2
Taxe sur les logements sous-utilisés (TLSU).....	3
Obligation de produire une déclaration.....	3
Immeuble résidentiel	4
Propriétaire	5
Propriétaires exclus	5
Exemption du paiement de la TLSU.....	5
Calcul et versement de la TLSU	7
Pénalités	7

INTRODUCTION

Dans le budget fédéral de 2021, le gouvernement du Canada a annoncé son intention d'instaurer une taxe nationale annuelle de 1 % sur la valeur de biens immobiliers résidentiels au Canada, appartenant à des non-résidents, non-Canadiens, qui sont considérés vacants ou sous-utilisés : la « taxe sur les logements sous-utilisés » ou TLSU.

À la suite de consultations, la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés* a été incluse dans le projet de loi C-8 et sanctionnée le 9 juin 2022.

La TLSU est entrée **en vigueur le 1^{er} janvier 2022**.

La présente publication se veut un résumé de la taxe sur les logements sous-utilisés (TLSU).

Nous avons déployé tous les efforts nécessaires pour nous assurer de l'exactitude du contenu de ce bulletin en date de sa publication. Compte tenu qu'aucun formulaire n'est actuellement disponible, nous vous invitons à la prudence avant de prendre toute décision basée sur la présente publication. N'hésitez pas à consulter un de nos professionnels pour toutes questions.

TAXE SUR LES LOGEMENTS SOUS-UTILISÉS (TLSU)

Voici les grandes lignes de la TLSU :

- En règle générale, la TLSU est payable par les propriétaires (non-résidents et non canadiens) de logements résidentiels vacants ou sous-utilisés au Canada.
- La majorité des propriétaires canadiens d'immeubles résidentiels sont des propriétaires exclus et n'ont pas d'obligation en vertu de cette loi.
- Cependant, la TLSU s'applique dans certaines situations particulières à certains propriétaires canadiens de logement.
- À compter de l'année civile 2022 et pour chaque année civile suivante, les propriétaires de logement au Canada doivent déterminer leurs obligations et responsabilités en vertu de la TLSU.
 - Certains propriétaires de logement au Canada doivent produire une déclaration annuelle et payer la TLSU.
 - D'autres propriétaires assujettis doivent produire une déclaration annuelle, mais n'ont pas à payer la TLSU.
 - Les propriétaires exclus n'ont pas à produire de déclaration annuelle ni à payer la TLSU.
- Règle générale, la plupart des sociétés, des sociétés de personnes et des fiducies qui détiennent un immeuble visé auront à produire une déclaration même s'ils sont exclus du paiement de la taxe par ailleurs.
- Des pénalités importantes, s'il y a omission de produire une déclaration annuelle à la date limite, sont imposées. Pour les propriétaires assujettis qui sont des particuliers, la pénalité minimale est de 5 000 \$; pour les personnes morales, elle est de 10 000 \$.

Obligation de produire une déclaration

Chaque **propriétaire** d'immeuble résidentiel au 31 décembre d'une année civile, sauf un « **propriétaire exclu** », est tenu de produire une déclaration annuelle (Formulaire UHT-2900 – Déclaration de revenus des logement sous-utilisés) pour chaque « **immeuble résidentiel** » qu'il possède.

Le formulaire devra être produit au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante, et ce, peu importe le type de propriétaire et peu importe la fin d'année d'imposition de celui-ci.

Renseignements additionnels concernant la production de la déclaration :

- Pour les sociétés, à compter du 7 février 2023, il faudra demander un numéro de programme de la taxe sur les logements sous-utilisés (RU). Celui-ci sera nécessaire lors de la production de la déclaration.
- La déclaration devra être produite par la poste au Centre fiscal de Sudbury (pour la plupart de nos clients).
- Une déclaration devra être produite par immeuble résidentiel et chaque copropriétaire devra produire sa propre déclaration pour chacun des immeubles détenus.
- Pour un immeuble résidentiel détenu par une fiducie, c'est chaque fiduciaire qui devra produire la déclaration.

TAXE SUR LES LOGEMENTS SOUS-UTILISÉS (TLSU)

- Pour un immeuble résidentiel détenu par une société de personne, c'est chaque associé qui devra produire la déclaration.

Immeuble résidentiel

Selon la loi, un immeuble résidentiel est :

- Soit une **maison individuelle** ou un **bâtiment** similaire, **comprenant au plus trois locaux d'habitation**, y compris toute dépendance et le fonds afférent;
 - Un local d'habitation est une habitation qui comprends une cuisine, une salle de bains et un espace habitable privé et qui est indépendant du reste du bâtiment.
- Soit une **maison jumelée ou en rangée**, un **logement en copropriété** ou un local semblable, y compris toute partie commune et dépendance, et le fonds afférent.

Voici quelques exemples de bâtiments qui se qualifient ou pas à titre d'immeubles résidentiels :

Bâtiments se qualifiant d'immeubles résidentiels	Bâtiments ne se qualifiant pas d'immeubles résidentiels
Maisons individuelles	Quadruplex
Maisons jumelées	Tours d'habitation
Duplex et triplex	Bâtiments principalement utilisés (à plus de 50 %) comme locaux à bureaux ou pour le commerce de détail
Logements en copropriété (condo)	Logements commerciaux en copropriété
Maisons en rangée	Pensions et maisons de chambres
Chalets et maisons de campagne utilisés à des fins non commerciales	Chalets et maison de campagne utilisés à des fins commerciales (utilisés par l'exploitant d'un établissement pour héberger)
Maisonnettes	Hôtels, motels, auberges et gîtes
	Maisons flottantes
	Maisons mobiles
	Roulottes de parc
	Remorques de tourisme, maisons motorisées et tentes-roulottes

Propriétaire

Est considéré comme propriétaire d'un immeuble résidentiel le **propriétaire légal** (par exemple, la personne qui est inscrite au registre foncier).

Dans le cas d'un domaine viager, d'un bail viager ou d'un bail de longue durée (période d'au moins 20 ans ou avec option d'achat), le propriétaire d'un immeuble résidentiel selon la loi est le détenteur du domaine, le titulaire du bail ou le locataire en vertu du bail.

Propriétaires exclus

Seuls les propriétaires exclus sont exemptés de l'obligation de produire une déclaration de TLSU. Si un contribuable n'est pas un propriétaire exclu, il devra obligatoirement produire une déclaration, mais pourrait tout de même être exempté du paiement de la TLSU.

Les propriétaires exclus, pour une année civile donnée, sont les suivants, en date du 31 décembre de l'année civile :

- Un **particulier** qui est un **citoyen ou un résident permanent du Canada**, sauf s'il est propriétaire de l'immeuble résidentiel en sa qualité :
 - Soit de fiduciaire d'une fiducie (sauf s'il est un représentant personnel d'une personne décédée ou de la succession d'une personne décédée);
 - Soit d'associé d'une société de personnes.
- Une société dont les actions sont cotées à une bourse de valeurs canadienne (**société publique**).
- Un particulier qui est propriétaire de l'immeuble résidentiel en sa qualité de fiduciaire d'une des fiducies suivantes :
 - Fiducie de fonds commun de placement;
 - Fiducie de placement immobilier;
 - Fiducie intermédiaire de placement déterminée.
- Un **organisme de bienfaisance enregistré**.
- Une administration scolaire, une administration hospitalière, un collège public, une coopérative d'habitation, une municipalité ou une université ou une organisation paramunicipale.
- Le gouvernement du Canada ou d'une province ou un mandataire du gouvernement de ceux-ci.
- Un corps dirigeant autochtone ou une personne morale qui appartient à un corps dirigeant autochtone.

Exemption du paiement de la TLSU

Un propriétaire d'un immeuble résidentiel qui n'est pas un propriétaire exclu relativement à une année civile est assujéti au paiement de la TLSU pour l'année civile **sauf si la propriété de l'immeuble résidentiel est exonérée** de la TLSU.

La propriété de l'immeuble résidentiel est exonérée de la taxe si l'immeuble :

- Sert de **lieu de résidence habituelle** à son propriétaire, son conjoint ou à l'enfant du propriétaire ou du conjoint.
- Est utilisé aux fins d'une **occupation admissible**, i-e être occupé au moins 180 jours (doit être un mois complet pour compter dans les 180 jours) par un particulier sans lien de dépendance avec le propriétaire ou par un particulier avec lien de dépendance en vertu d'une contrepartie supérieure ou équivalente à un loyer raisonnable (représente 5 % de la valeur imposable d'un immeuble résidentiel pour l'année civile).
- **Autres exemptions :**
 - Est détenu par une **personne morale canadienne déterminée** (SPCC dont les actionnaires, qui sont citoyens canadiens ou résidents permanents du Canada, détiennent plus de 90 % des actions, en valeur et en votes).
 - Est détenu par une **société de personnes dont tous les membres** au 31 décembre de l'année civile **sont soit des propriétaires exclus ou une personne morale canadienne déterminée.**
 - Est détenu par le **fiduciaire d'une fiducie canadienne déterminée** (fiducie dont chaque personne ayant un droit à titre de bénéficiaire au 31 décembre de l'année civile est soit un propriétaire exclu ou une personne morale canadienne déterminée).
 - Est inhabitable (ex. : n'est pas isolé pour l'hiver) ou est inaccessible (ex. : chemin d'accès non entretenu en hiver) pour une partie de l'année et **ne convient donc pas à une utilisation toute l'année.**
 - Est inhabitable pendant au moins 60 jours consécutifs durant l'année civile suite à une **catastrophe** ou des **conditions dangereuses.**
 - Est inhabitable pendant au moins 120 jours consécutifs durant l'année civile suite à des **rénovations majeures** d'une résidence qui fait partie de l'immeuble résidentiel (cette exonération est disponible pour l'immeuble résidentiel seulement une année tous les dix ans).
 - Est **acquis dans l'année civile** (en autant que le propriétaire n'était pas propriétaire au cours des neuf années civiles précédentes).
 - Est détenu par un **propriétaire qui est décédé dans l'année civile** (également exonéré l'année suivant le décès). Il en est de même si un autre propriétaire de l'immeuble (qui détient au moins 25 % des droits de l'immeuble) décède (pour l'année civile du décès et l'année suivante).
 - Est **nouvellement construit**, i-e qui n'est pas, en grande partie, achevé avant le 1^{er} avril de l'année civile.
 - Est détenu par le propriétaire à titre d'**inventaire** au 31 décembre de l'année civile, i-e la construction est achevée en grande partie avant le mois d'avril de l'année civile, et l'immeuble résidentiel ne doit jamais avoir été occupé par un particulier à titre résidentiel durant l'année civile.
 - Est une **propriété de vacances** (i-e utilisé par le propriétaire ou son conjoint personnellement pendant au moins 28 jours durant l'année civile) qui est située dans une région admissible du Canada (i-e n'est pas située dans une région urbaine située dans une région métropolitaine de recensement ou dans une agglomération de recensement comptant 30 000 résidents ou plus).

Même si la propriété de l'immeuble résidentiel est exonérée de la taxe pour une année civile, le propriétaire assujéti doit tout de même produire une déclaration relativement à l'immeuble résidentiel.

Si le propriétaire ne tient pas de registres adéquats pour justifier que la propriété de l'immeuble résidentiel est exempte de la TLSU, l'ARC peut rejeter la demande d'exemption. Ces documents doivent être conservés pendant 6 ans après la fin de l'année civile à laquelle ils se rapportent.

Calcul et versement de la TLSU

Tout propriétaire d'un immeuble résidentiel au 31 décembre d'une année civile, qui n'est pas un propriétaire exclu et dont le droit sur l'immeuble résidentiel n'est pas exempté pour l'année civile, est assujéti à la TLSU à l'égard de l'immeuble résidentiel pour l'année civile.

Le montant à payer est égal à :

La portion du droit du propriétaire sur l'immeuble x la valeur imposable* de l'immeuble résidentiel x 1 %

**La valeur imposable est égale à la plus élevée de :*

- La valeur aux fins de l'évaluation municipale;
- Le prix de vente le plus récent de l'immeuble résidentiel obtenu avant la fin de l'année civile.

**Il est aussi possible de choisir la juste valeur marchande de l'immeuble comme valeur imposable. Cependant, ce choix requiert fort probablement un rapport d'évaluateur indépendant.*

Le montant sera **payable au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante**. Les montants inférieurs à 50 000 \$ peuvent être payés par chèque (à joindre avec la déclaration) ou par voie électronique. Pour les montants de 50 000 \$ et plus, le paiement doit se faire auprès de l'institution financière du propriétaire.

Pénalités

Si la déclaration n'est pas produite avant le 30 avril de l'année civile suivante, une pénalité sera applicable, égale au plus élevé de :

- 5 000 \$ si le propriétaire est un particulier ou 10 000 \$ s'il ne l'est pas;
- 5 % de la TLSU + 3 % de la TLSU par mois civil de retard de la déclaration.

De plus, **si la déclaration n'est pas produite au 31 décembre suivant l'année civile**, les exemptions suivantes ne seront plus disponibles pour le propriétaire :

- Exemption pour le lieu de résidence habituelle
- Exemption pour occupation admissible
- Exemption pour propriété de vacances située dans une région admissible
- Exemption pour sinistre
- Exemption pour rénovation majeures

Références :

<https://www.canada.ca/fr/services/impots/taxes-daccise-droits-et-prelevements/taxe-sur-les-logements-sous-utilises.html#2>

<https://www.canada.ca/fr/services/impots/taxes-daccise-droits-et-prelevements/taxe-sur-les-logements-sous-utilises/renseignements-techniques-taxe-logements-sous-utilises/avis-taxe-logements-sous-utilises.html>

Nous avons déployé tous les efforts nécessaires pour nous assurer de l'exactitude du contenu de ce bulletin en date de sa publication. Compte tenu qu'aucun formulaire n'est actuellement disponible, nous vous invitons à la prudence avant de prendre toute décision basée sur la présente publication. N'hésitez pas à consulter un de nos professionnels pour toutes questions.