



## Alerte canadienne – Fiscalité et Services juridiques

### La taxe sur les logements sous-utilisés : la première déclaration est due le 30 avril 2023

Le 14 février 2023

#### Contexte

Le projet de loi C-8, *Loi d'exécution de la mise à jour économique et budgétaire de 2021*, a reçu la sanction royale le 9 juin 2022 (L.C. 2022, c. 5). Entre autres, le projet de loi met en œuvre la taxe sur les logements sous-utilisés (TLSU) du Canada. La *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés* (ci-après la « Loi TLSU » ou la « Loi ») impose une taxe de 1 % sur la valeur des biens immeubles résidentiels vacants ou sous-utilisés appartenant directement ou indirectement à des personnes étrangères. En plus d'établir les règles permettant de déterminer si une personne a une obligation fiscale, la Loi TLSU impose une obligation déclarative à un groupe plus large de propriétaires d'immeubles résidentiels.

Le 31 janvier 2023, l'Agence du revenu du Canada (ARC) a publié le formulaire prescrit en vertu de la Loi TLSU (UHT-2900 – *Déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés et formulaire de choix*). Les propriétaires d'immeubles résidentiels qui sont tenus de produire une déclaration de TLSU pour l'année civile 2022 doivent le faire au plus tard le 30 avril 2023. Des pénalités importantes peuvent être imposées en cas de défaut de produire une déclaration.

## Aperçu

La TLSU est une taxe de 1 % sur la valeur des biens immobiliers résidentiels appartenant à des propriétaires non canadiens qui sont vacants ou sous-utilisés. Cette taxe s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. Tous les propriétaires d'immeubles résidentiels qui ne sont pas des « propriétaires exclus » devront produire une déclaration de TLSU pour l'année civile 2022 auprès de l'ARC au plus tard à la date limite du 30 avril 2023, et ce, même s'ils sont exemptés du paiement de la taxe.

## Calcul de la taxe sur les logements sous-utilisés

Pour calculer la TLSU, la valeur de l'immeuble résidentiel est multipliée par le taux de la taxe, soit 1 %. Ce montant est ensuite multiplié par le pourcentage de propriété du propriétaire relativement à l'immeuble. La valeur de l'immeuble résidentiel est basée sur l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

**Valeur imposable** : Cette valeur correspond à la plus élevée des valeurs suivantes : a) la valeur déterminée pour l'année par une autorité habilitée à déterminer la valeur foncière aux fins du calcul d'un impôt foncier, ou b) le prix de vente le plus récent obtenu au plus tard le 31 décembre de l'année civile.

**Juste valeur marchande** : Cette méthode permet d'utiliser la juste valeur marchande de l'immeuble telle que déterminée à tout moment à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile et au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante, à condition qu'un choix soit produit auprès de l'ARC (au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante) et que la valeur soit appuyée par un rapport d'évaluation (préparé par un évaluateur immobilier agréé).

## Immeuble résidentiel

L'expression « immeuble résidentiel » est définie dans la Loi TLSU et s'entend généralement de tout bien réel ou immeuble situé au Canada qui est soit : une maison individuelle ou bâtiment semblable, comprenant au plus trois locaux d'habitation; une partie d'un bâtiment qui constitue une maison jumelée ou en rangée, un logement en copropriété ou un local semblable, comprenant au plus trois locaux d'habitation; ou un immeuble visé par règlement.

## Propriétaire exclu

En vertu de la Loi TLSU, un « propriétaire exclu » au 31 décembre d'une année civile donnée est exempté de la TLSU ainsi que de l'obligation de produire une déclaration s'y rattachant. L'expression « propriétaire exclu » est définie dans la Loi TLSU et comprend les personnes suivantes :

- Un particulier qui est un **citoyen canadien ou résident permanent du Canada** (tel que défini dans la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés*), sauf dans la mesure où le particulier est un propriétaire de l'immeuble résidentiel en sa qualité d'associé d'une société de personnes ou de fiduciaire d'une fiducie (autre qu'un représentant personnel relativement à un particulier décédé);
- Une **personne morale** constituée en vertu des lois fédérales ou d'une province et dont les actions sont cotées à une **bourse de valeurs canadienne**;

## Personnes-ressources :

### Bureau National

**Rob Jeffery**

Leader national de la politique fiscale  
Tél. : 902-721-5593

### Régions

Atlantique

**Katie Rogers**

Leader régionale, Fiscalité  
Tél. : 506-663-6728

Ontario

**Brian Brophy**

Leader régional, Fiscalité  
Tél. : 416-601-5844

Québec et RCN

**Martin Vézina**

Leader régional, Fiscalité  
Tél. : 514-393-7139

Prairies

**David Arthur**

Leader régional, Fiscalité  
Tél. : 403-261-8176

Colombie-Britannique

**David Mueller**

Leader régional, Fiscalité  
Tél. : 604-673-2661

## Liens connexes :

[Services de fiscalité de Deloitte](#)

- Une personne qui est propriétaire de la propriété résidentielle en sa qualité de fiduciaire d'une **fiducie de fonds communs de placement**, d'une **fiducie de placement immobilier** ou d'une **fiducie intermédiaire de placement déterminée** (FIPD), telles que définies dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*;
- Un **organisme de bienfaisance enregistré**, tel que défini dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*;
- Une **coopérative d'habitation**, telle que définie dans la *Loi sur la taxe d'accise*;
- Un **corps dirigeant autochtone**, tel que défini dans la *Loi sur le ministère des Services aux Autochtones*, ou une **personne morale détenue à part entière par un tel corps dirigeant**;
- Une **municipalité** et d'autres institutions publiques et entités gouvernementales, telles que définies dans la *Loi sur la taxe d'accise*;
- D'autres organismes de services publics comme les **universités**, les **collèges publics**, les **administrations scolaires** et les **administrations hospitalières**;
- Le **gouvernement du Canada** ou un mandataire du gouvernement du Canada;
- Le **gouvernement d'une province** ou un mandataire du gouvernement d'une province;
- Une personne visée par règlement.

## **Qui doit produire une déclaration?**

Le propriétaire d'un immeuble résidentiel, qui n'est pas considéré comme un **propriétaire exclu**, aura l'obligation de produire une déclaration de TLSU chaque année et devra déterminer la TLSU qu'il doit payer pour l'année. Le droit de propriété est basé sur le nom de la personne qui est identifiée comme un propriétaire relativement à l'immeuble résidentiel en vertu du système d'enregistrement des titres fonciers applicable, et peut également inclure certains titulaires de baux de longue durée. Comme indiqué ci-dessus, bien qu'un propriétaire exclu soit défini dans la Loi TLSU, le propriétaire d'un immeuble résidentiel qui est visé par la TLSU n'est pas spécifiquement défini. Toutefois, l'ARC désigne un tel propriétaire administrativement comme un « propriétaire assujetti ». Ces propriétaires assujettis comprennent, entre autres :

- Un particulier qui n'est pas citoyen canadien ou résident permanent du Canada;
- Un particulier qui est citoyen canadien ou résident permanent et qui possède un immeuble résidentiel à titre de **fiduciaire d'une fiducie**;
- Toute personne qui possède un immeuble résidentiel à titre **d'associé d'une société de personnes**;
- Une société qui est **constituée à l'extérieur du Canada**;
- Une **société canadienne dont les actions ne sont pas cotées en bourse** (y compris toute société privée canadienne); et
- Une société canadienne **sans capital-actions** (p. ex., un organisme sans but lucratif qui n'est pas un organisme de bienfaisance enregistré).

## **Déclaration, paiement et quels renseignements sont requis?**

Le propriétaire assujetti d'un ou de plusieurs immeubles résidentiels au 31 décembre d'une année civile doit produire une déclaration pour **chaque** immeuble résidentiel au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante. La déclaration doit être produite sous la forme prescrite (formulaire UHT-2900), contenir les renseignements prescrits et indiquer le montant de la taxe dont le propriétaire est redevable. En outre, le paiement de la TLSU est également dû au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante. Les paiements d'un montant de 50 000 \$ ou plus doivent être effectués auprès d'une institution financière reconnue comme une banque, une coopérative de crédit ou une société de fiducie. Les renseignements devant être déclarés sous la forme prescrite (formulaire UHT-2900) à l'égard de chaque propriété comprennent :

- Le nom légal du propriétaire;
- Un numéro d'identification fiscale valide de l'ARC, c'est-à-dire un numéro d'assurance sociale (NAS), un numéro d'identification-impôt (NII) ou un numéro d'entreprise (NE) avec l'identificateur de compte du programme de la TLSU (RU). Un numéro de compte de fiducie ne peut pas être utilisé pour produire des déclarations de TLSU;
- Les coordonnées du propriétaire;

- Le type de propriété;
- Le pourcentage de propriété dans l'immeuble et le nom de tout autre propriétaire ayant un intérêt dans l'immeuble de 10 % ou plus;
- L'adresse de l'immeuble;
- Le type d'immeuble résidentiel;
- La valeur de l'immeuble (la valeur imposable ou la juste valeur marchande);
- L'identifiant de propriété utilisé dans le système d'enregistrement foncier;
- Le numéro d'impôt foncier ou le numéro du rôle d'évaluation;
- Les exemptions demandées à l'égard de l'immeuble, le cas échéant.

## Pénalités pour non-conformité

Quiconque omet de produire une déclaration, dans le délai et selon les modalités prévus par la Loi, est passible d'une pénalité égale au plus élevé des montants suivants :

- **5 000 \$** si le propriétaire est un particulier, ou **10 000 \$** si le propriétaire n'est pas un particulier (p. ex., une société privée); et
- le montant qui correspond au total des montants suivants :
  - 5 % de la taxe payable à l'égard de l'immeuble résidentiel pour l'année civile; et
  - 3 % de la taxe payable à l'égard de l'immeuble résidentiel pour l'année civile pour chaque mois où la déclaration est en retard.

Les pénalités peuvent augmenter lorsqu'une déclaration pour une année civile donnée n'est pas produite au plus tard le 31 décembre de l'année suivante. En outre, des pénalités supplémentaires peuvent s'appliquer en cas de faute lourde ou de fausse déclaration.

## Exemptions de TLSU

Comme mentionné ci-dessus, le propriétaire d'un immeuble résidentiel qui n'est pas un propriétaire exclu doit produire une déclaration annuelle de TLSU. Toutefois, si la propriété est admissible à une exemption, le propriétaire ne devrait pas avoir ultimement de TLSU à payer. Un propriétaire peut avoir droit à une exemption de la TLSU dans les situations suivantes :

- **Lieu de résidence habituelle** – L'immeuble résidentiel sert de lieu de résidence habituelle au propriétaire, à l'époux ou au conjoint de fait ou à un enfant qui fréquente un établissement d'enseignement désigné. Un choix peut être nécessaire si plusieurs immeubles résidentiels sont détenus.
- **Occupation admissible** – Le nombre de jours durant l'année civile qui sont inclus dans une période d'occupation admissible du propriétaire relativement à l'immeuble est d'au moins 180 jours.
  - **Période d'occupation admissible** s'entend d'une période d'au moins un mois dans d'une année civile au cours de laquelle l'une des personnes suivantes occupait l'immeuble résidentiel de manière continue :
    - aux termes d'un contrat, un particulier ayant un contrat écrit qui n'a aucun lien de dépendance avec le propriétaire (ou l'époux ou le conjoint de fait de celui-ci);
    - aux termes d'un contrat, un particulier qui a un lien de dépendance avec le propriétaire (ou l'époux ou le conjoint de fait de celui-ci) et qui paie un loyer supérieur ou équivalent à un loyer raisonnable. Un loyer raisonnable est défini comme correspondant à 5 % de la valeur imposable de l'immeuble résidentiel pour l'année;
    - un particulier qui en est le propriétaire (ou l'époux ou le conjoint de fait du propriétaire) qui a un permis de travail canadien et qui occupe le logement à cette fin;
    - un particulier qui est l'époux, le conjoint de fait, le parent ou l'enfant du propriétaire et qui est citoyen canadien ou résident permanent du Canada.

- **Société canadienne déterminée** – Une société constituée ou prorogée en vertu des lois du Canada ou d'une province dont moins de 10 % des droits de vote ou de la valeur des capitaux propres sont détenus par des personnes étrangères (p. ex., un particulier qui n'est pas citoyen canadien ou résident permanent du Canada, et une société constituée à l'extérieur du Canada) au 31 décembre de l'année civile.
- **Société de personnes canadienne déterminée** – Une société de personnes dont chaque associé est soit un propriétaire exclu (défini ci-dessus), soit une société canadienne déterminée (définie ci-dessus) au 31 décembre de l'année civile.
- **Fiducie canadienne déterminée** – Une fiducie dont chaque bénéficiaire est soit un propriétaire exclu (défini ci-dessus), soit une société canadienne déterminée (définie ci-dessus) au 31 décembre de l'année civile.
- **Occupation périodique** – L'immeuble résidentiel est inhabitable ou inaccessible pendant certaines saisons et ne convient donc pas à une utilisation toute l'année (p. ex., en raison d'accès publics non entretenus en hiver).
- **Sinistre ou condition dangereuse** – L'immeuble résidentiel est inhabitable pendant une période d'au moins 60 jours consécutifs dans l'année civile en raison d'un sinistre ou d'une condition dangereuse indépendante du contrôle de son propriétaire.
- **Rénovations** – L'immeuble résidentiel est inhabitable pendant au moins 120 jours consécutifs dans une année civile en raison de travaux de rénovation menés avec diligence et sans délai. Cette exemption ne peut être demandée qu'une fois tous les dix ans.
- **Année d'acquisition de l'immeuble** – La première année civile au cours de laquelle le propriétaire acquiert un droit de propriété sur l'immeuble résidentiel.
- **Propriétaire décédé** – La personne est décédée au cours de l'année civile ou de l'année civile précédente. L'exemption s'applique aussi au copropriétaire décédé pourvu que son pourcentage de propriété relativement à l'immeuble résidentiel au moment de son décès était d'au moins 25 %.
- **Immeuble résidentiel nouvellement construit** – L'immeuble résidentiel est un immeuble nouvellement construit et sa construction n'est pas en grande partie achevée avant le mois d'avril de l'année civile.
- **Immeuble résidentiel neuf en inventaire** – La construction de l'immeuble résidentiel est en grande partie achevée en janvier, février ou mars de l'année civile et l'immeuble résidentiel :
  - est offert en vente au public durant l'année civile; et
  - l'immeuble résidentiel n'a jamais été occupé par un particulier comme lieu de résidence ou d'hébergement au cours de l'année civile.
- **Propriétés de vacances** – La propriété de vacances est située dans une région visée par règlement et occupée par le propriétaire ou son époux ou conjoint de fait pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile.

Les régions visées par règlement aux fins de l'exemption relative aux propriétés de vacances peuvent être consultées au moyen d'un [outil sur le site web de l'ARC](#), lequel permet à un utilisateur d'effectuer une recherche par code postal.

## Autres taxes sur les logements résidentiels vacants

Diverses municipalités, dont Vancouver, Toronto, Hamilton et Ottawa, ont adopté une taxe d'inoccupation relativement aux immeubles résidentiels sous-utilisés dans l'espoir d'accroître l'offre d'immeubles à usage locatif. Cette taxe s'applique à tous les propriétaires d'immeubles, y compris les citoyens canadiens et les résidents permanents du Canada, contrairement à la TLSU qui ne s'applique de manière générale qu'aux propriétaires étrangers d'immeubles résidentiels, comme nous en avons discuté ci-haut.

Un immeuble résidentiel sera considéré comme étant vacant si aucune personne n'y a habité pendant au moins six mois au cours de l'année précédente, à moins qu'une exemption ne s'applique. Les exemptions sont similaires à celles prévues par la TLSU, à savoir que la taxe ne s'appliquera pas si l'inoccupation est causée par des problèmes liés à la sécurité, des rénovations, une catastrophe naturelle ou le décès du propriétaire précédent.

Les déclarations obligatoires doivent être produites chaque année auprès de la ville, même lorsque le propriétaire est exempté de la taxe, et chaque ville a ses propres pénalités en cas de production tardive. Les taxes municipales de l'Ontario

représentent 1 % de la valeur foncière imposable. À Vancouver, le taux de la taxe est de 3% (cependant, ce taux passera à 5 % l'an prochain). Les taxes sont prélevées au moyen de relevés d'impôt foncier et comportent des pénalités si elles ne sont pas payées à temps.

De plus, la Colombie-Britannique a également sa propre taxe provinciale sur la spéculation et l'inoccupation, en plus de la taxe sur les maisons vacantes de Vancouver. Le taux de la taxe est de 2 % pour les propriétaires étrangers et les familles satellites (c'est-à-dire que moins de 50 % du revenu familial n'est pas imposé au Canada) ou de 0,5 % pour les citoyens canadiens ou les résidents permanents du Canada qui ne sont pas membres d'une famille satellite.

Par exemple, un immeuble résidentiel inutilisé à Vancouver pourrait être assujetti aux trois niveaux de taxation totalisant 6 % (TLSU de 1 % + taxe sur les maisons vacantes de Vancouver de 1 % + taxe sur la spéculation et l'inoccupation de la Colombie-Britannique de 2 %).

## **Comment Deloitte peut-il vous aider?**

Les professionnels de Deloitte peuvent vous aider à comprendre comment ces mesures pourraient avoir une incidence sur votre entreprise.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à contacter votre conseiller de Deloitte ou l'une des personnes-ressources indiquées dans la présente alerte.

# Deloitte.

Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l.

La Tour Deloitte

1190, avenue des Canadiens-de-Montréal, bureau 500

Montréal, Québec H3B 0M7

Canada

Deloitte assure la vérification et l'assurance, les services-conseils, les services-conseils financiers, les services-conseils en matière de risques, les services fiscaux, et des services connexes aux clients publics et privés de plusieurs secteurs d'activité. Deloitte dessert quatre des cinq entreprises Fortune Global 500® par l'entremise d'un réseau mondial d'entreprises membres dans plus de 150 pays et territoires qui offrent des capacités, des connaissances et des services de calibre mondial pour relever les défis commerciaux les plus complexes des clients. Deloitte s.r.l., société à responsabilité limitée de l'Ontario, est la société canadienne membre du Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Deloitte fait référence à une ou plusieurs sociétés du Deloitte Touche Tohmatsu Limited, une société privée du Royaume-Uni limitée par garantie, et à son réseau d'entreprises membres, chacune étant une entité juridique distincte et indépendante. Veuillez consulter le site [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) pour obtenir une description détaillée de la structure juridique de Deloitte Touche Tohmatsu Limited et de ses sociétés membres.

Notre objectif global a une incidence importante. Chez Deloitte Canada, cela se traduit par un meilleur avenir en accélérant et en élargissant l'accès aux connaissances. Nous croyons que nous pouvons atteindre cet objectif en mettant en pratique nos valeurs communes afin de mener la voie, de servir avec intégrité, de prendre soin les uns des autres, de favoriser l'inclusion et de collaborer pour obtenir un effet mesurable.

Pour en savoir plus sur Deloitte, environ 330.000 professionnels, dont plus de 11.000 font partie de l'entreprise canadienne, veuillez communiquer avec nous sur [LinkedIn](#), [Twitter](#), [Instagram](#) ou [Facebook](#).

© Deloitte S.E.N.C.R.L./s.r.l. et ses sociétés affiliées.

Le présent document vise à fournir des renseignements généraux seulement. Par conséquent, les renseignements contenus dans ce document ne sont pas destinés à constituer des services ou des conseils de nature comptable, fiscale, juridique, de placement, de consultation ou autre. Avant de prendre une décision ou de prendre des mesures qui pourraient avoir une incidence sur vos finances personnelles ou sur votre entreprise, vous devriez consulter un conseiller professionnel qualifié. Deloitte ne fait aucune déclaration ou garantie expresse ou implicite concernant le présent document ou les renseignements qui y sont contenus. Deloitte n'accepte aucune responsabilité pour toute erreur que ce document pourrait contenir, qu'elle soit causée par une négligence ou autrement, ou pour toute perte, quelle qu'en soit la cause, subie par toute personne qui en dépend. Votre utilisation de ce document est à vos propres risques.

Pour ne plus recevoir de courriels à propos de ce sujet, veuillez envoyer un courriel de retour à l'expéditeur avec le mot « se désinscrire » dans la ligne d'objet.