

2023 numéro 39
5 octobre 2023

FiscAlerte – Canada

Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés : La date limite de production de 2022 approche à grands pas, et aucun report n'a été annoncé pour 2023

Nos bulletins *FiscAlerte* traitent des nouvelles, événements et changements législatifs de nature fiscale touchant les entreprises canadiennes. Ils présentent des analyses techniques sommaires vous permettant de rester bien au fait de l'actualité fiscale. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec votre conseiller EY ou EY Cabinet d'avocats.

La *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés* (la « LTLSU ») du Canada entrera bientôt dans sa deuxième année d'application. La première date limite de production et de paiement en vertu de la LTLSU pour les *propriétaires assujettis* pour l'année civile 2022, date reportée par l'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») au 31 octobre 2023, approche à grands pas.

Même si l'ARC renoncera aux pénalités et aux intérêts pour l'année civile 2022 dans le cas des déclarations et paiements en vertu de la LTLSU reçus avant le 1^{er} novembre 2023, rien n'indique actuellement que la date limite de production sera reportée pour l'année civile 2023. La date limite de production et de paiement en vertu de la LTLSU pour les propriétaires assujettis d'immeubles résidentiels pour l'année civile 2023 est le 30 avril 2024.

Le présent bulletin a pour but de rappeler que la LTLSU prévoit de vastes obligations de déclaration annuelle pour les propriétaires assujettis, et que des pénalités importantes en cas de production tardive - d'au moins 5 000 \$ pour les particuliers et 10 000 \$ pour les propriétaires assujettis qui ne sont pas des particuliers (comme les sociétés) - s'appliquent pour chacun des immeubles résidentiels, même si aucune taxe sur les logements sous-utilisés n'est à payer.

Pour avoir un aperçu des personnes assujetties à la LTLSU et des incidences connexes, consultez le bulletin [FiscAlerte 2023 numéro 10 d'EY](#). Pour un aperçu plus complet de la LTLSU publié lors de la sanction de cette loi, consultez le bulletin [FiscAlerte 2022 numéro 35 d'EY](#).



Travailler ensemble
pour un monde meilleur

Rappel : qu'est-ce que la LTLSU?

La LTLSU est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022 et demeure inchangée dans sa version actuelle. Son objet principal est d'imposer une taxe sur la propriété directe ou indirecte par des non-résidents de certains immeubles résidentiels situés au Canada qui sont considérés comme vacants ou sous-utilisés. Toutefois, des particuliers et des entités canadiens peuvent être considérés comme des *propriétaires assujettis* et, par conséquent, être tenus de produire une déclaration annuelle en vertu de la LTLSU, même si aucune taxe n'est à payer en fin de compte.

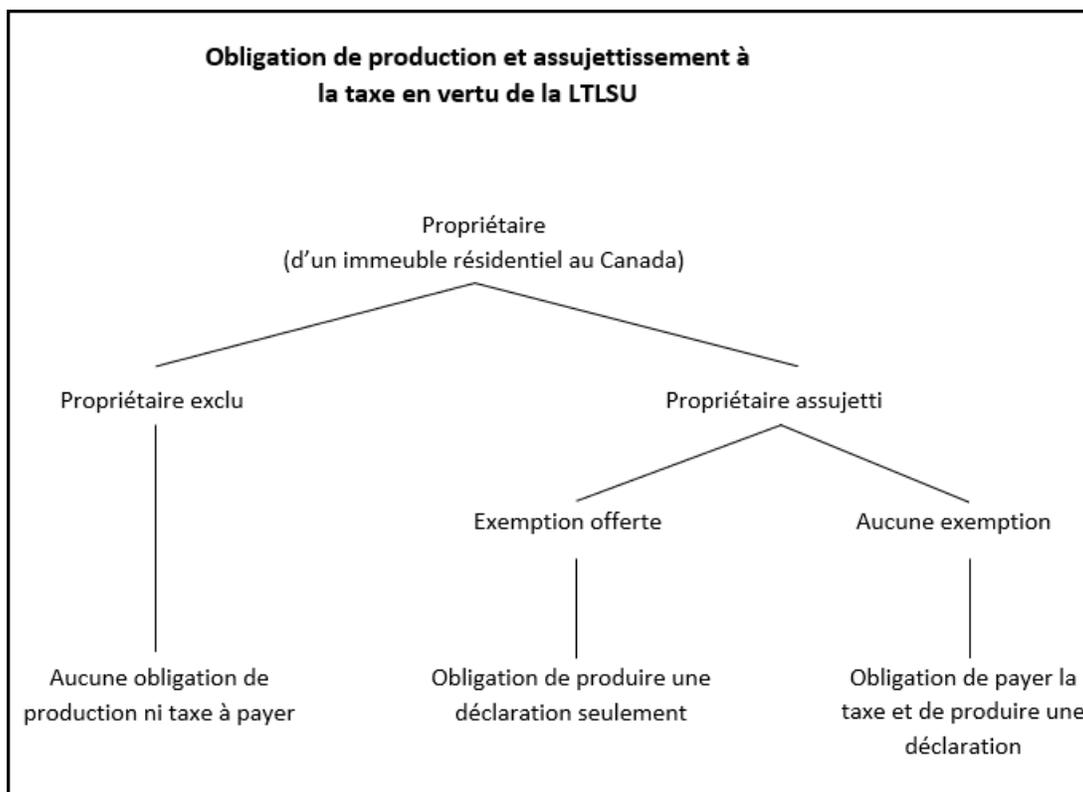
De façon générale, la LTLSU classe les propriétaires d'immeubles résidentiels situés au Canada soit dans la catégorie des propriétaires assujettis soit dans celle des propriétaires exclus. Un propriétaire assujetti d'un immeuble résidentiel est tenu de produire une déclaration annuelle en vertu de la LTLSU et peut également avoir à payer une taxe de 1 % sur la valeur imposable de l'immeuble résidentiel, à moins que l'une des exemptions ne s'applique. D'autre part, un propriétaire exclu est exempté de l'obligation de produire une déclaration annuelle en vertu de la LTLSU et de payer la taxe de 1 %.

Les biens visés par la LTLSU sont les « immeubles résidentiels », soit, de manière générale, les maisons individuelles ou bâtiments similaires (comprenant au plus trois locaux d'habitation), ou les parties d'un bâtiment qui constituent une maison jumelée ou en rangée, un logement en copropriété ou un local semblable. Les propriétaires d'immeubles locatifs à forte densité, comme les immeubles d'appartements, ne devraient pas être visés, mais les propriétaires d'immeubles en copropriété divise seront touchés. Ainsi, en vertu de la LTLSU, pourraient également être considérés comme des propriétaires assujettis les promoteurs immobiliers canadiens qui, en date du 31 décembre, possédaient en inventaire des biens achevés, mais non encore vendus, répondant à la définition d'« immeuble résidentiel », de même que les fonds de placement canadiens propriétaires de lots d'immeubles résidentiels.

De façon générale, un propriétaire s'entend de la personne identifiée comme telle relativement à l'immeuble résidentiel dans le système d'enregistrement des titres fonciers en vigueur là où l'immeuble résidentiel est situé. De façon générale, les propriétaires exclus englobent les sociétés cotées en bourse, les organismes de bienfaisance enregistrés et les particuliers qui sont des citoyens ou des résidents permanents du Canada, mais pas les particuliers agissant en leur qualité de fiduciaire ou d'associé d'une société de personnes. Malheureusement, les sociétés privées, les fiducies personnelles et les sociétés de personnes canadiennes qui sont propriétaires d'immeubles résidentiels ne sont pas considérées comme des propriétaires exclus et sont donc tenues de produire une déclaration annuelle en vertu de la LTLSU pour chaque immeuble résidentiel détenu; elles pourraient toutefois bénéficier de certaines exemptions de la taxe de 1 %. Pour savoir si une exemption de la taxe de 1 % est offerte dans le cas de certaines structures de propriété immobilière complexes, veuillez consulter votre conseiller.

L'ARC continue de fournir des [lignes directrices](#), comme un outil d'autoévaluation interactif et une série d'[avis sur la taxe sur les logements sous-utilisés](#) répondant à des questions et traitant de divers sujets.

Le diagramme suivant pourrait vous aider à déterminer vos obligations en vertu de la LTLSU.



Quelles sont les prochaines étapes?

Nous vous recommandons de consulter votre avocat spécialisé en droit immobilier pour repérer toutes les formes possibles de propriété d'un immeuble résidentiel au Canada, notamment dans le cadre d'une société de fiducie nue ou à titre de propriétaire apparent, et de discuter avec votre conseiller pour déterminer l'approche recommandée pour respecter la LTLSU.

Comme il a été mentionné précédemment, si une entité fait défaut de produire la déclaration en vertu de la LTLSU au plus tard le 31 octobre 2023, elle s'expose à une pénalité minimale de 10 000 \$ par déclaration, même si elle n'a aucune taxe en vertu de la LTLSU à payer parce qu'elle peut se prévaloir d'une exemption donnée¹. Puisqu'une déclaration en vertu de la LTLSU distincte doit être produite pour chacun des immeubles détenus, les pénalités peuvent se multiplier en fonction du nombre d'immeubles détenus.

¹ Dans le cas des particuliers, la pénalité minimale est de 5 000 \$ pour chaque déclaration.

Pour en savoir davantage

Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec votre conseiller EY ou EY Cabinet d'avocats ou avec l'un des professionnels suivants :

Montréal

Jadys Bourdelais

+1 514 879 6380 | jadys.bourdelais@ca.ey.com

Philippe Dunlavey

+1 514 879 2662 | philippe.dunlavey@ca.ey.com

Toronto

Jeremy Shnaider

+1 416 943 2657 | jeremy.shnaider@ca.ey.com

Matthew Mammola

+1 416 943 2779 | matthew.mammola@ca.ey.com

Gabriel Baron

+1 416 932 6011 | gabriel.baron@ca.ey.com

David Robertson

+1 403 206 5474 | david.d.robertson@ca.ey.com

Ottawa

Chris Jerome

+1 613 598 4865 | chris.jerome@ca.ey.com

Waterloo

Ameer Abdulla

+1 519 571 3349 | ameer.abdulla@ca.ey.com

Saskatoon

Ryan Ball

+1 306 649 8225 | ryan.ball@ca.ey.com

Wes Unger

+1 306 649 8247 | wes.unger@ca.ey.com

Calgary

Thomas Brook

+1 416 943 2117 | thomas.brook@ca.ey.com

Dean Radomsky

+1 403 206 5180 | dean.w.radomsky@ca.ey.com

Sanjaya Ranasinghe

+1 780 441 4692 | sanjaya.ranasinghe@ca.ey.com

Edmonton

Hayat Kirameddine

+1 780 412 2383 | hayat.kirameddine@ca.ey.com

Vancouver

Perry Yuen

+1 604 643 5451 | perry.yuen@ca.ey.com

EY | Travailler ensemble pour un monde meilleur

La raison d'être d'EY est de travailler ensemble pour bâtir un monde meilleur, de contribuer à créer de la valeur à long terme pour ses clients, ses gens et la société, et de renforcer la confiance à l'égard des marchés financiers.

S'appuyant sur les données et la technologie, les équipes diversifiées d'EY réparties dans plus de 150 pays instaurent la confiance grâce à des mécanismes de contrôle, et aident les clients à croître, à se transformer et à exercer leurs activités.

Que ce soit dans le cadre de leurs services de certification, de consultation, de stratégie, de fiscalité ou de transactions, ou encore de leurs services juridiques, les équipes d'EY posent de meilleures questions pour trouver de nouvelles réponses aux enjeux complexes du monde d'aujourd'hui.

EY désigne l'organisation mondiale des sociétés membres d'Ernst & Young Global Limited, et peut désigner une ou plusieurs de ces sociétés membres, lesquelles sont toutes des entités juridiques distinctes. Ernst & Young Global Limited, société à responsabilité limitée par garanties du Royaume-Uni, ne fournit aucun service aux clients. Des renseignements sur la façon dont EY collecte et utilise les données à caractère personnel ainsi qu'une description des droits individuels conférés par la réglementation en matière de protection des données sont disponibles sur le site ey.com/fr_ca/privacy-statement. Pour en savoir davantage sur notre organisation, visitez le site ey.com.

À propos des Services de fiscalité d'EY

Les professionnels de la fiscalité d'EY à l'échelle du Canada vous offrent des connaissances techniques approfondies, tant sur le plan national qu'international, alliées à une expérience sectorielle, commerciale et pratique. Notre éventail de services axés sur la réalisation d'économies d'impôts est soutenu par des connaissances sectorielles pointues. Nos gens de talent, nos méthodes convergentes et notre engagement indéfectible envers un service de qualité vous aident à établir des assises solides en matière d'observation et de déclaration fiscales ainsi que des stratégies fiscales viables pour favoriser la réalisation du potentiel de votre entreprise. Voilà comment EY se distingue.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site https://www.ey.com/fr_ca/tax.

À propos d'EY Cabinet d'avocats

EY Cabinet d'avocats s.r.l./s.e.n.c.r.l. est un cabinet d'avocats national, affilié à EY au Canada, spécialisé en droit fiscal, en immigration à des fins d'affaires et en droit des affaires.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site https://www.eylaw.ca/fr_ca.

À propos des Services en droit fiscal d'EY Cabinet d'avocats

EY Cabinet d'avocats compte l'une des plus grandes équipes spécialisées en matière de planification et de contestation fiscales du pays. Le cabinet a de l'expérience dans tous les domaines de la fiscalité, dont la fiscalité des sociétés, le capital humain, la fiscalité internationale, la fiscalité transactionnelle, les taxes de vente, les douanes et l'accise.

Pour plus d'information, veuillez consulter le site https://www.eylaw.ca/fr_ca/services/tax-law-services.

© 2023 Ernst & Young s.r.l./s.e.n.c.r.l. Tous droits réservés.

Société membre d'Ernst & Young Global Limited.

La présente publication ne fournit que des renseignements sommaires, à jour à la date de publication seulement et à des fins d'information générale uniquement. Elle ne doit pas être considérée comme exhaustive et ne peut remplacer des conseils professionnels. Avant d'agir relativement aux questions abordées, communiquez avec EY ou un autre conseiller professionnel pour en discuter dans le cadre de votre situation personnelle. Nous déclinons toute responsabilité à l'égard des pertes ou dommages subis à la suite de l'utilisation des renseignements contenus dans la présente publication.

ey.com/fr_ca