

2023 numéro 10  
9 mars 2023

# FiscAlerte – Canada

***Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés : Les entités canadiennes pourraient devoir produire de nouvelles déclarations***

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 nouvelle *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés* du Canada (la « LTLSU ») impose de nouvelles obligations de production et de lourdes pénalités en cas de production tardive, qui pourraient avoir des conséquences notables pour certains propriétaires canadiens d'immeubles résidentiels (à l'exception des particuliers). La nouvelle loi étant entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la première date limite de production du 30 avril 2023 approche à grands pas. 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](#).

Bien que l'intention sous-tendant la LTLSU soit officiellement d'imposer aux non-résidents une taxe sur la propriété directe ou indirecte d'immeubles résidentiels « sous-utilisés », dans sa version actuelle, cette loi instaure une vaste obligation de déclaration annuelle, qui s'applique même si le propriétaire du bien n'a pas à payer la taxe annuelle. Si le *Règlement sur la taxe sur les logements sous-utilisés* (le « Règlement ») n'est pas modifié d'ici le 30 avril prochain, plusieurs catégories de propriétaires d'immeubles et d'investisseurs canadiens seront tenus de produire une déclaration en vertu de la LTLSU, sous peine de lourdes pénalités.

## Qui est touché et pourquoi?

Selon la LTLSU, **tous les propriétaires** d'immeubles résidentiels situés au Canada doivent produire une déclaration pour l'année civile. Seuls les « propriétaires exclus » sont dispensés de l'obligation de produire la nouvelle déclaration en vertu de la LTLSU. Dans la plupart des cas, le terme « propriétaire exclu » désigne un particulier qui est citoyen ou résident permanent du Canada (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). Certaines personnes morales dont les actions sont cotées à la bourse, les organismes de bienfaisance enregistrés et les coopératives d'habitation font aussi partie des « propriétaires exclus » au sens de la LTLSU. Quant au terme « propriétaire », il désigne la personne qui, à l'égard d'un immeuble résidentiel, est identifiée comme un propriétaire en vertu du système d'enregistrement des titres fonciers. Or, les sociétés privées, les fiducies personnelles et les sociétés de personnes canadiennes qui sont propriétaires d'immeubles résidentiels ne sont pas exclues des obligations de déclaration en vertu de la LTLSU. C'est le cas, par exemple, des sociétés de fiducie nue et autres entités prête-noms.

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, la LTLSU pourrait aussi viser 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.

## Incidences

Le fait qu'un propriétaire soit tenu de produire une déclaration en vertu de la LTLSU ne signifie pas forcément qu'il doit payer la taxe. Les propriétaires purement canadiens de plusieurs catégories, dont certaines personnes morales, fiducies et sociétés de personnes, peuvent avoir droit à une exemption de la taxe, tout en étant quand même tenus de produire une déclaration en vertu de la LTLSU pour chacun des immeubles résidentiels (situés au Canada) qu'ils possédaient le 31 décembre 2022. **Si elle fait défaut de produire une déclaration en vertu de la LTLSU au plus tard le 30 avril 2023, l'entité s'expose à une pénalité minimale de 10 000 \$ pour chaque déclaration, même si elle ne doit aucune taxe en vertu de la LTLSU** parce qu'elle peut se prévaloir d'une exemption donnée<sup>1</sup>. De surcroît, comme nous l'avons mentionné, **une déclaration en vertu de la LTLSU distincte doit être produite pour chacun des immeubles du propriétaire, de sorte que les pénalités peuvent se**

---

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

**multiplier selon le nombre d'immeubles du propriétaire si ce dernier ne respecte pas les prescriptions de la LTLSU.**

L'Agence du revenu du Canada (l'« ARC ») a aussi confirmé que les personnes morales canadiennes doivent s'inscrire pour obtenir un compte de programme de la taxe sur les logements sous-utilisés, dont l'identificateur (RU) viendra s'ajouter à leur numéro d'entreprise actuel (par exemple, le numéro d'entreprise assorti du code RU0001) aux fins de la production d'une déclaration en vertu de la LTLSU.

Il y a fort à parier que l'obligation de produire une déclaration en vertu de la LTLSU pour chaque immeuble possédé représentera tout un fardeau pour les entités de promotion immobilière et de placement immobilier. Par exemple, une société de fiducie nue détenant les titres de propriété de 30 logements en copropriété le 31 décembre 2022 devra produire 30 déclarations en vertu de la LTLSU d'ici le 30 avril 2023; si elle ne produit aucune de ces déclarations, elle est passible d'une pénalité minimale de 300 000 \$, et ce, même si elle n'a pas à payer la taxe sur les logements sous-utilisés de 1 %.

Contrairement à la Toronto Vacant Home Tax et à la Vancouver Empty Homes Tax pour lesquelles un outil en ligne est prévu pour la production des déclarations, la LTLSU exige qu'une déclaration soit produite auprès de l'ARC, ce qui se fait à l'aide du formulaire UHT-2900, *Déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés et formulaire de choix*, accessible, avec les lignes directrices publiées, dans la [section du site Web de l'ARC consacrée à la taxe sur les logements sous-utilisés](#).

Dans bien des situations, la loi est ambiguë quant à la possibilité de se prévaloir d'une exemption dans le cas de certains arrangements de propriété immobilière complexes entre des entités canadiennes. Nous vous recommandons vivement de consulter votre conseiller en pareilles circonstances.

Soulignons que le gouvernement a le pouvoir de modifier la portée des obligations de production des entités canadiennes en ajoutant d'autres catégories de propriétaires exclus en vertu du Règlement. Toutefois, au moment de la rédaction du présent bulletin, aucune modification de ce genre n'avait encore été faite.

## **Et maintenant?**

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.

## 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](mailto:jadys.bourdelais@ca.ey.com)

Philippe Dunlavey

+1 514 879 2662 | [philippe.dunlavey@ca.ey.com](mailto:philippe.dunlavey@ca.ey.com)

### Toronto

Jeremy Shnaider

+1 416 943 2657 | [jeremy.shnaider@ca.ey.com](mailto:jeremy.shnaider@ca.ey.com)

Gabriel Baron

+1 416 932 6011 | [gabriel.baron@ca.ey.com](mailto:gabriel.baron@ca.ey.com)

David Robertson

+1 403 206 5474 | [david.d.robertson@ca.ey.com](mailto:david.d.robertson@ca.ey.com)

David Steinberg

+1 416 932 6206 | [david.a.steinberg@ca.ey.com](mailto:david.a.steinberg@ca.ey.com)

### Ottawa

Chris Jerome

+1 613 598 4865 | [chris.jerome@ca.ey.com](mailto:chris.jerome@ca.ey.com)

### Waterloo

Ameer Abdulla

+1 519 571 3349 | [ameer.abdulla@ca.ey.com](mailto:ameer.abdulla@ca.ey.com)

### Saskatoon

Ryan Ball

+1 306 649 8225 | [ryan.ball@ca.ey.com](mailto:ryan.ball@ca.ey.com)

Wes Unger

+1 306 649 8247 | [wes.unger@ca.ey.com](mailto:wes.unger@ca.ey.com)

## **Calgary**

Thomas Brook

+1 416 943 2117 | [thomas.brook@ca.ey.com](mailto:thomas.brook@ca.ey.com)

Dean Radomsky

+1 403 206 5180 | [dean.w.radomsky@ca.ey.com](mailto:dean.w.radomsky@ca.ey.com)

Sanjaya Ranasinghe

+1 780 441 4692 | [sanjaya.ranasinghe@ca.ey.com](mailto:sanjaya.ranasinghe@ca.ey.com)

## **Vancouver**

Perry Yuen

+1 604 643 5451 | [perry.yuen@ca.ey.com](mailto: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](https://ey.com/fr_ca/privacy-statement). Pour en savoir davantage sur notre organisation, visitez le site [ey.com](https://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](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](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](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](https://ey.com/fr_ca)