

Janvier 2023

Saviez-vous que...

Taxe sur les logements sous-utilisés

Depuis le 1^{er} janvier 2022, une nouvelle taxe sur les logements sous-utilisés est entrée en vigueur¹. La loi qui sous-tend cette taxe, la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés*, a pour objectif de décourager les non-Canadiens à acheter des propriétés ici, au Canada, afin d'éviter une flambée plus importante du marché immobilier canadien.

Cette Loi a introduit une nouvelle obligation fiscale pour les propriétaires qui sont non-résidents et non-Canadiens, **mais aussi, dans certaines situations particulières, pour les propriétaires canadiens.**

Lors de l'annonce de cette mesure dans le budget fédéral 2021, le gouvernement désirait cibler les non-résidents du Canada. **Le libellé actuel de la Loi a cependant un effet contraire et crée de nouvelles obligations fiscales pour plusieurs sociétés privées canadiennes**, soit celles détenues à 90 % et plus par des citoyens canadiens ou des résidents permanents du Canada.

Cette nouvelle taxe peut se scinder en deux parties, soit une obligation de produire une déclaration et une obligation de payer une taxe annuelle (représentant 1 % de la valeur de l'immeuble) dans le cas où le propriétaire n'est pas exempté du paiement de la taxe en question.

Qui est visé par cette nouvelle taxe?

Généralement, vous êtes considéré comme un « propriétaire assujéti » dans le cas où vous ne faites pas partie de la liste des « propriétaires exclus » et que vous êtes propriétaire d'un immeuble résidentiel au 31 décembre d'une année civile. Un « propriétaire exclu » comprend notamment un particulier (citoyen ou résident permanent du Canada), un organisme municipal, un organisme gouvernemental, un fiduciaire de bien d'autrui et/ou une société cotée en bourse.

ATTENTION : une société privée par actions, constituée au Canada ou dans une province, qui est propriétaire d'un immeuble résidentiel, est considérée comme un propriétaire assujéti et est visée par cette taxe! Les immeubles résidentiels sont visés, qu'ils soient loués ou non.

Bien évidemment, cela inclut aussi tous les particuliers et sociétés qui sont non-résidents du Canada et qui sont propriétaires d'un immeuble résidentiel.

¹ Pour plus de détails, plusieurs pages thématiques de l'Agence du revenu du Canada sont disponibles via le lien Web suivant : [Introduction à la taxe sur les logements sous-utilisés](#)



Quels types d'immeubles sont visés?

Un « immeuble résidentiel » comprend à la fois toute partie commune et dépendance, de même que le terrain sous-jacent au bâtiment. Voici des exemples d'immeubles résidentiels :

- ✔ Les maisons individuelles.
- ✔ Les duplex et triplex.
- ✔ Les habitations sur ruelles et maisonnettes.
- ✔ Les chalets et maisons de campagne utilisés à des fins non commerciales.
- ✔ Les maisons jumelées.
- ✔ Les logements en copropriété.
- ✔ Les maisons en rangée.

À contrario, il est important de noter que les quadruplex, tours d'habitation, hôtels, motels, auberges, gîtes et logements commerciaux ne sont pas assujettis à cette nouvelle règle.

Obligation de produire une déclaration

Si vous êtes un « propriétaire assujetti » d'un ou plusieurs « immeubles résidentiels » au 31 décembre d'une année civile, vous devez **produire une déclaration distincte sur le formulaire UHT-2900 relativement à chacun de vos immeubles résidentiels** pour cette année civile. Cette obligation demeure que vous soyez ou non exempt du paiement de la taxe.

✔ Date limite de production

La date limite de production est le **30 avril de l'année civile suivante**. De ce fait, il se peut que cela ne concorde pas avec la fin d'année d'imposition de la société visée par cette nouvelle obligation.

Par exemple, une société ayant une fin d'année d'imposition au 30 juin 2023 doit produire une déclaration relativement à un immeuble résidentiel pour l'année civile 2022 au plus tard le 30 avril 2023.

✔ Les pénalités pour défaut de production

Dans le cas où il y a eu défaut de produire une déclaration au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante, la pénalité minimale pour un particulier est de **5 000 \$** et elle est de **10 000 \$** pour tous les autres propriétaires assujettis qui ne sont pas des particuliers. **Il s'agit d'une pénalité par déclaration et donc par immeuble!**

Calcul de la taxe sur les logements sous-utilisés payable

De façon générale, pour calculer la taxe sur les logements sous-utilisés, chaque propriétaire doit appliquer le taux de taxe de 1 % à la valeur imposable de l'immeuble résidentiel, puis multiplier le résultat par le pourcentage de propriétés dudit immeuble.

Le paiement de la taxe doit se faire au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante.

Les exemptions possibles

Il existe plusieurs exemptions à la taxe sur les logements sous-utilisés. Entre autres, il existe une exemption pour les propriétés de vacances et des exemptions pour les sociétés de personnes, les fiducies et les personnes morales canadiennes déterminées. C'est cette dernière exemption qui permet aux sociétés canadiennes de ne pas avoir à payer la taxe malgré leur obligation de production du formulaire.

À ce jour, plusieurs questionnements relativement à cette mesure demeurent en attente de réponse de l'Agence du revenu du Canada, notamment la date de publication du formulaire.

Pour en savoir davantage et valider votre assujettissement ou non à cette nouvelle mesure, contactez un membre de notre équipe de fiscalité au 1 866-833-2114.