

LÉVIS1610, boul. Alphonse-Desjardins
Bureau 400
Lévis (Québec) G6V 0H1Téléphone 418 833-2114
Télécopieur 418 833-9983*Janvier 2023**(Mis à jour – Novembre 2023 et Mars 2024)*

Saviez-vous que...

Les modifications découlant de la mise à jour économique fédérale du 21 novembre 2023 et de la publication de la version 2023 du formulaire UHT-2900 sont présentées en rouge ci-bas.

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 à l'égard de l'année civile 2022 seulement**. Pour l'année 2023 et les suivantes, nous vous invitons à consulter la section ci-bas intitulée « **Nouveauté importante pour l'année civile 2023** ».

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 **à l'égard de l'année civile 2022 seulement**. Pour l'année 2023 et les suivantes, nous vous invitons à consulter la section ci-bas intitulée « **Nouveauté importante pour l'année civile 2023** ».

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.

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](#)



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 à l'égard de l'année civile 2022 seulement. Pour l'année 2023 et les suivantes, nous vous invitons à consulter la section ci-bas intitulée « Nouveauté importante pour l'année civile 2023 ». 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.

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 assujéti » 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 2024 suite à l'allègement annoncé le 31 octobre 2023**. La date limite de production est la même à l'égard de l'année civile 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 1 000 \$ et elle est de 2 000 \$ pour tous les autres propriétaires assujettis qui ne sont pas des particuliers. **Il s'agit d'une pénalité par déclaration et donc par immeuble.** Les pénalités initiales de 5 000 \$ et de 10 000 \$ ont fait l'objet d'une modification annoncée dans la mise à jour économique fédérale 2023.

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, excepté pour l'année civile 2022 (voir l'allègement décrit ci-haut).

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 UHT-2900 pour l'année civile 2022 seulement. Pour l'année 2023 et les suivantes, nous vous invitons à consulter la section ci-bas intitulée « Nouveauté importante pour l'année civile 2023 ».

À ce jour, plusieurs questionnements d'interprétation relativement à cette mesure demeurent en attente de réponse de l'Agence du revenu du Canada.

Nouveauté importante pour l'année civile 2023

Dans le cadre de la mise à jour économique fédérale du 21 novembre 2023, une refonte de la TLSU a été annoncée. Il est donc important de noter que les personnes morales canadiennes déterminées, les associés de sociétés de personnes canadiennes déterminées et les fiduciaires de fiducies canadiennes déterminées n'auront plus d'exigence de production du formulaire UHT-2900. Sommairement, cela inclut la plupart des sociétés, sociétés de personnes et fiducies canadiennes. Ils seront maintenant inclus dans la définition de propriétaire exclu.

Malgré qu'il n'y ait pas encore eu de modification à la loi proprement dite, cette position a été de nouveau confirmée lors de la publication, le 29 février 2024, de la version 2023 du formulaire UHT-2900. Le nouveau formulaire à compléter pour la TLSU contient une définition élargie de « propriétaire exclu », ce qui est conforme à ce qui avait été annoncé antérieurement. Bien qu'aucun projet de loi n'ait été déposé à ce jour, les modifications à la version 2023 du formulaire UHT-2900 confirment la volonté du gouvernement d'aller de l'avant avec les changements et donc, on peut s'attendre à ce qu'un contribuable canadien, qui ne produirait pas son ou ses formulaires UHT-2900 pour l'année 2023, ne se voit pas imposer de pénalité.

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.