

Taxe sur les logements sous-utilisés du Canada

N° 958R1 – Janvier 2023

Nouvelle fiscale

Depuis 2022, tout propriétaire d'un immeuble résidentiel situé au Canada peut être assujéti à la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés*¹. Les propriétaires visés doivent produire une déclaration et, dans certains cas, payer une taxe de 1 % de la valeur de l'immeuble, sur une base annuelle.

Cette taxe s'applique essentiellement aux immeubles résidentiels vacants ou sous-utilisés qui appartiennent directement ou indirectement à des non-résidents. Les citoyens canadiens et les résidents permanents qui détiennent personnellement un immeuble résidentiel au Canada ne sont pas visés par cette loi.

Les sociétés canadiennes imposables privées ainsi que les citoyens canadiens et les résidents permanents qui détiennent un immeuble résidentiel par l'entremise d'une fiducie personnelle ou d'une société de personnes ne sont pas des propriétaires exclus. Ils peuvent être exemptés de la taxe, mais ils sont tenus de produire une déclaration annuelle auprès de l'Agence du revenu du Canada (ARC), au plus tard le 30 avril de l'année subséquente. Le défaut de se conformer à cette obligation peut entraîner d'importantes pénalités.

Voici un bref aperçu de ces mesures.

1. PORTÉE DE LA LOI

Tout propriétaire d'un immeuble résidentiel situé au Canada au 31 décembre d'une année qui ne répond pas à la définition de « propriétaire exclu » doit produire annuellement une déclaration, soit pour déclarer la taxe due, soit pour demander une exemption.

La Loi ne s'applique pas aux propriétaires exclus. Ces derniers n'ont aucune déclaration annuelle à produire ni aucune taxe à payer.

1.1. Immeuble résidentiel visé

Un immeuble résidentiel visé par la Loi est un immeuble situé au Canada qui est, selon le cas :

- Une maison individuelle, un duplex ou un triplex;
- Une maison jumelée ou en rangée;
- Un logement en copropriété.

La proportion des dépendances, des parties communes, et du terrain sous-jacent ou contigu raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel est incluse à cette fin. Les multiplex, soit les immeubles résidentiels comportant plus de trois logements, ne sont pas visés.

1.2. Propriétaires exclus

Les personnes et entités suivantes qui sont propriétaires d'un immeuble au **31 décembre de l'année civile**, sont des propriétaires exclus :

- Un citoyen canadien ou un résident permanent du Canada;
- Une société publique constituée au Canada dont les actions cotées à une bourse canadienne;
- Un organisme de bienfaisance enregistré;
- Une coopérative d'habitation;
- Une administration gouvernementale fédérale ou provinciale, une administration scolaire ou hospitalière, un collège public ou une université, une municipalité, une organisation paramunicipale et un corps dirigeant autochtone;
- Un fiduciaire d'une fiducie de fonds mutuels, d'une fiducie de placement immobilier (« FPI ») ou d'une fiducie intermédiaire de placement déterminée (telles que définies dans la LIR).

À cette fin, le « propriétaire » vise le propriétaire légal de l'immeuble résidentiel (par exemple, la personne inscrite au registre des titres).

Lorsque l'immeuble est **détenu par une fiducie ou une société de personnes**, ce sont les fiduciaires et les associés qui sont tenus aux obligations prévues par la Loi, en leur qualité de fiduciaire ou d'associé. Ainsi, un citoyen canadien ou un résident permanent qui agit à titre de fiduciaire d'une fiducie ou d'associé d'une société de personnes n'est pas, à ce titre, considéré comme un propriétaire exclu quant aux obligations visant l'immeuble détenu par une telle entité.

De façon générale, si l'immeuble a plusieurs propriétaires, chacun d'eux est considéré en être propriétaire, selon la part respective qu'il détient².

¹ Des taxes semblables peuvent aussi être imposées par des administrations d'ordre provincial ou municipal au Canada. Par exemple, une taxe sur l'inoccupation est applicable dans plusieurs régions de la Colombie-Britannique et la Ville d'Ottawa a annoncé son intention de mettre en œuvre une taxe sur les logements vacants.

Certaines juridictions, comme l'Ontario, ont aussi mis en place un impôt spécial lorsqu'un non-résident acquiert un immeuble résidentiel sur leur territoire.

² Si le pourcentage détenu n'est pas indiqué au registre des titres, chaque propriétaire est réputé détenir une part égale (100 % / nombre de propriétaires)

Si le particulier qui détient l'immeuble n'est pas citoyen canadien ou résident permanent ou si l'immeuble résidentiel n'est pas détenu personnellement, il est possible qu'aucune taxe ne soit payable, mais qu'une déclaration s'impose!

1.3. Exemptions au paiement de la taxe

La Loi prévoit plusieurs exemptions au paiement de la taxe sur les logements sous-utilisés. Une telle exemption peut être accordée en produisant une déclaration annuelle auprès de l'ARC.

1.3.1. Entités exemptées

Les propriétaires d'un immeuble résidentiel peuvent être exemptés du paiement de la taxe pour une année civile si l'immeuble est détenu par l'une des entités suivantes au 31 décembre :

- Une **société canadienne déterminée**, soit une société constituée au Canada (incluant toute société privée)³, dans laquelle moins de 10 % des votes⁴ et de la valeur des actions appartiennent à l'une des personnes suivantes ou une combinaison de celles-ci⁵ :
 - Un particulier qui n'est ni citoyen ni résident permanent du Canada;
 - Une personne morale constituée ou prorogée autrement qu'en vertu des lois du Canada ou d'une province.
- Une **fiducie canadienne déterminée**, soit fiducie pour laquelle chaque bénéficiaire possédant un droit de bénéficiaire sur l'immeuble résidentiel est un propriétaire exclu ou une personne morale canadienne déterminée;
- Une **société de personnes canadienne déterminée**, soit une société de personnes dont chacun des associés est, au 31 décembre de l'année civile, un propriétaire exclu ou une personne morale canadienne déterminée.

Des particuliers étrangers peuvent détenir moins de 10 % des votes et de la valeur d'une société privée, sans la disqualifier aux fins de cette exemption. Toutefois, tout intérêt d'un particulier étranger dans une fiducie ou une société de personnes disqualifiera cette dernière. De même, si la fiducie propriétaire de l'immeuble compte une fiducie parmi ses bénéficiaires, elle ne pourra pas être exemptée de la taxe.

1.3.2. Exemption pour une résidence habituelle

Un particulier, propriétaire de l'immeuble, n'a pas à payer de taxe pour une année civile si un local d'habitation de l'immeuble sert de lieu principal de résidence à l'une des personnes suivantes :

- Le propriétaire ou son conjoint⁶;
- L'enfant du propriétaire ou de son conjoint qui occupe l'immeuble pour poursuivre des études admissibles.

1.3.2.1. Détention de plusieurs immeubles résidentiels

Si un particulier qui n'est pas un citoyen canadien ou un résident permanent est propriétaire de plus d'un immeuble résidentiel au 31 décembre d'une année civile, il peut choisir de désigner l'un des immeubles comme sa résidence habituelle pour l'année. S'il ne produit pas le choix au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante, il ne peut pas demander cette exemption. Il ne pourra pas non plus réclamer l'exemption décrite dans la section suivante à titre d'occupant admissible, à l'égard de sa propre occupation de l'immeuble et de celle de son conjoint.

Si le particulier et son conjoint ne sont ni citoyens ni résidents permanents et qu'ils sont respectivement propriétaires d'au moins un immeuble résidentiel, la même règle s'applique. Ils doivent alors faire un choix conjoint pour désigner un seul immeuble aux fins des exemptions pour résidence habituelle et pour occupation admissible.

En conclusion, les conjoints ne sont autorisés qu'à une seule exemption pour leur occupation personnelle annuellement.

1.3.3. Exemption visant une occupation admissible

Aucune taxe n'est payable par un propriétaire pour une année donnée si l'immeuble satisfait, pour lui, au critère d'occupation admissible dans l'année⁷. Pour satisfaire à ce critère, un local d'habitation de l'immeuble doit être occupé durant des périodes continues d'au moins un mois chacune, lesquelles totalisent au moins 180 jours dans l'année civile⁸, par l'une ou plusieurs des personnes suivantes :

- Le propriétaire ou son conjoint, qui est au Canada pour un travail autorisé en vertu d'un permis de travail canadien;
- Le conjoint, le parent ou l'enfant du propriétaire, si cette personne est un citoyen canadien ou un résident permanent du Canada;
- Aux termes d'un contrat (bail) écrit, par un locataire qui :
 - n'a aucun lien de dépendance⁹ avec le propriétaire et son conjoint;
 - a un lien de dépendance avec le propriétaire ou son conjoint et verse une contrepartie qui n'est pas inférieure au loyer raisonnable pour l'immeuble.

LOYER RAISONNABLE

Un loyer raisonnable correspond à la somme déterminée selon les modalités réglementaires. À défaut de telles modalités (comme c'est actuellement le cas), il correspond à 5 % de la valeur imposable de l'immeuble pour l'année civile, proraté sur la durée de l'occupation¹⁰.

Une période d'occupation admissible exclut tout mois civil durant lequel les seuls occupants admissibles de l'immeuble résidentiel sont le propriétaire et/ou son conjoint, son parent ou son enfant, si chacun d'eux réside à un autre endroit que l'immeuble pour un nombre de

³ Soit une société constituée ou prorogée en vertu des lois du Canada ou d'une province. Une société publique, qui n'est pas un propriétaire exclu, peut aussi être exemptée de la taxe si elle respecte ces conditions.

⁴ Les actions doivent donner droit à 10 % des votes dans certaines circonstances ou dans toutes les circonstances.

⁵ S'il s'agit d'une personne morale sans capital-actions, le président du conseil d'administration (ou tout particulier agissant comme tel) et plus de 90 % des administrateurs doivent être citoyens ou résidents permanents du Canada.

⁶ Dans ce document, le terme « conjoint » inclut un époux et un conjoint de fait.

⁷ Ainsi, en présence de co-propriétaires, le critère doit être analysé pour chacun d'eux, afin de déterminer leur exclusion respective.

⁸ Aux fins de calculer le nombre de jours total d'occupation admissible durant une année civile, le même jour ne peut être compté plus d'une fois. Ainsi, si deux logements d'un triplex sont occupés simultanément pendant 90 jours, le nombre de jours total d'occupation admissible sera limité à 90 jours pour l'année civile.

⁹ De façon générale, la notion de lien de dépendance et la même qu'aux fins de la LIR, mais l'associé d'une société de personnes est réputé lié à celle-ci.

¹⁰ Soit le plus élevé de la valeur foncière de l'immeuble pour l'année donnée et du prix de vente le plus récent obtenu avant la fin de l'année civile.

jours égal ou supérieur au temps où il réside dans l'immeuble pendant le mois donné.

Les conjoints ne sont pas autorisés à demander une exemption relativement à plus d'un immeuble résidentiel pour leur propre occupation dans une année. Ainsi, s'ils sont propriétaires de plus d'un immeuble résidentiel au 31 décembre, ils doivent faire le choix décrit à la section 1.3.2.1 afin de pouvoir réclamer l'exemption en tant qu'occupants admissibles. Sans ce choix, leur occupation de l'immeuble ne sera pas considérée à cette fin.

1.3.4. Autres exemptions

Le propriétaire de l'immeuble qui n'est pas un propriétaire exclu ni visé par l'une des exemptions décrites précédemment, est tenu de payer la taxe, **sauf** dans les situations suivantes¹¹:

- Le propriétaire, ou l'un des particuliers qui était propriétaire d'au moins 25 % de l'immeuble, est décédé dans l'année ou dans l'année précédente¹²;
- L'immeuble n'est pas situé dans une région métropolitaine ou dans une agglomération de recensement comptant au moins 30 000 habitants et il est utilisé par le propriétaire ou son conjoint pendant au moins quatre semaines dans l'année (propriété de vacances ou de loisirs)¹³;
- L'immeuble a été acquis dans l'année¹⁴ ou sa construction n'était pas en grande partie achevée avant le mois d'avril de l'année donnée;
- La construction de l'immeuble était en grande partie achevée entre janvier et mars de l'année donnée et il a été mis en vente dans cette année sans n'avoir jamais été habité;
- L'immeuble n'est pas utilisable toute l'année à des fins résidentielles (chalet saisonnier) ou il est inaccessible durant certaines saisons, en raison d'accès publics non entretenus ou opérés;
- L'immeuble est inhabitable durant au moins 60 jours consécutifs dans l'année, en raison d'un sinistre ou d'une condition dangereuse découlant de circonstances incontrôlables¹⁵;
- Un local d'habitation de l'immeuble est inhabitable pour au moins 120 jours consécutifs en raison de travaux de rénovation¹⁶;

2. MONTANT DE LA TAXE

La taxe est égale à 1 % de la valeur de l'immeuble. À cette fin, le propriétaire peut faire le choix d'utiliser la juste valeur marchande

(JVM) de l'immeuble, laquelle doit être déterminée selon une méthode jugée acceptable par le ministre¹⁷.

En l'absence d'un tel choix, la taxe est déterminée en fonction du plus élevé des montants suivants :

- La valeur foncière de l'immeuble pour l'année donnée;
- Le prix de vente le plus récent de l'immeuble obtenu avant la fin de l'année civile.

La valeur de l'immeuble doit inclure la valeur des dépendances, des parties communes, et du terrain sous-jacent ou contigu raisonnablement nécessaire à l'usage résidentiel, car elles sont réputées faire partie de l'immeuble.

Chaque propriétaire est tenu de payer la taxe, au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante, selon la proportion du droit qu'il détient dans l'immeuble.

3. DÉCLARATION ANNUELLE

Tout propriétaire (sauf un propriétaire exclu) d'un ou de plusieurs immeubles résidentiels le 31 décembre d'une année civile est tenu de produire une déclaration pour l'année visée, pour chaque immeuble visé.

La déclaration doit être produite à l'ARC au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante¹⁸.

3.1. Numéro d'identification fiscale

Les propriétaires auront besoin d'un numéro d'identification valide pour produire une déclaration pour la taxe sur les logements sous-utilisés. Selon sa situation, le propriétaire devra utiliser:

- S'il s'agit d'un **particulier** :
 - son numéro d'assurance sociale (NAS), s'il est citoyen canadien ou résident permanent, ou encore, un non-résident qui possède un NAS;
 - son numéro d'identification-impôt (NII), pour tout autre non-résident;
- S'il s'agit d'une **société** : son numéro d'entreprise avec l'identificateur de compte de programme de la taxe sur les logements sous-utilisés (RU) émis par l'ARC¹⁹.

Pour des détails concernant les numéros de compte, incluant la procédure pour l'obtention d'un NII ou de l'identificateur de compte de programme de la taxe sur les logements sous-utilisés, visitez la page [Taxe sur les logements sous-utilisés](#) du site de l'ARC, où il est

¹¹ Certaines conditions particulières peuvent s'appliquer aux fins de ces diverses exemptions.

¹² Toutes les personnes qui étaient co-propriétaires de l'immeuble au moment où le décès est survenu sont exemptées de la taxe si le défunt détenait au moins 25 % de l'immeuble au moment de son décès. L'exécuteur testamentaire, ou le représentant de la succession du défunt n'est pas personnellement tenu de payer la taxe, s'il détient l'immeuble uniquement à ce titre.

¹³ Pour les données sur le recensement publié par statistique Canada, voir le document [Classification géographique type \(CGT\)](#). Un immeuble qui se trouve dans une région métropolitaine ou une agglomération d'au moins 30 000 habitants, pourra être exempté s'il ne se trouve pas dans un centre de population selon dernier recensement publié par statistique Canada.

¹⁴ Dans la mesure où la personne n'a pas été propriétaire de l'immeuble dans les neuf années civiles précédentes.

¹⁵ Incluant un tremblement de terre, un incendie, une inondation, un glissement de terrain, un déversement ou fuite de mazout, de gaz ou d'une autre substance toxique

Les mesures mentionnées ne sont pas exhaustives. Le lecteur ne doit donc prendre aucune décision sans consulter son spécialiste.

ou dangereuse ou toute autre catastrophe naturelle ou tout événement dangereux. L'exemption ne peut être réclmée que pour deux années civiles pour un même sinistre ou une même condition dangereuse.

¹⁶ Si un logement d'un triplex n'est pas habitable pour 120 jours, alors tout l'immeuble est exempté de la taxe. Les travaux doivent être effectués sans délai déraisonnable et l'exemption peut être réclmée au maximum une fois tous les 10 ans.

¹⁷ La JVM pour une année donnée doit être établie à tout moment à compter du 1^{er} janvier de l'année jusqu'au 30 avril de l'année suivante. Le choix doit être produit au plus tard le 30 avril de l'année civile suivante.

¹⁸ S'il s'agit d'une société, le délai est aussi le 30 avril, peu importe la date de fin d'exercice de la société.

¹⁹ Si la société a déjà un numéro d'entreprise, elle doit tout de même s'inscrire pour un compte de programme de la taxe sur les logements sous-utilisés avant de pouvoir produire une déclaration.

notamment spécifié qu'un numéro de compte de fiducie ne peut pas être utilisé pour produire une déclaration pour la taxe sur les logements sous-utilisés.

3.2. Renseignements à déclarer

La déclaration indique le montant de la taxe payable ou, le cas échéant, l'exemption réclamée relativement à l'immeuble²⁰. Si une taxe est payable, la déclaration doit préciser la valeur de l'immeuble et la façon dont elle a été déterminée.

Outre ces informations, la déclaration inclut divers renseignements au sujet du propriétaire (nom, coordonnées, pourcentage de propriété dans l'immeuble, etc.) et de l'immeuble (adresse, type d'immeuble, etc.).

3.3. Défaut de production

Un défaut de produire une déclaration à l'égard d'un immeuble résidentiel pour une année donnée peut entraîner des conséquences importantes pour un propriétaire, en plus de pénalités et d'intérêts.

La pénalité pour non-production est égale au plus élevé des montants suivants :

- 5 000 \$ si le propriétaire est un particulier, ou 10 000 \$ dans les autres cas;
- Le total de :
 - 5 % de la taxe payable par la personne à l'égard de l'immeuble pour l'année civile;
 - 3 % de la taxe payable par la personne à l'égard de l'immeuble pour l'année civile, pour chaque mois civil complet de retard.

3.3.1. Autres conséquences

L'accès à certaines exemptions au paiement de la taxe pourrait être perdu si la déclaration n'est pas produite au plus tard le 31 décembre de l'année civile suivante.

L'ARC pourrait aussi refuser d'émettre un certificat de disposition²¹ à un propriétaire non-résident qui n'est pas en règle avec ses obligations en lien avec la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés*.

Votre conseiller Raymond Chabot Grant Thornton peut vous aider à déterminer les mesures qui s'appliquent à votre situation et vous assister dans les démarches nécessaires pour vous permettre de répondre à vos obligations. N'hésitez pas à le consulter.

De plus, visitez notre site rcgt.com pour toute information additionnelle.

²⁰ Les renseignements au soutien de l'exemption doivent être fournis avec la déclaration.

²¹ Article 116 de la LIR.