

## NOUVELLE TAXE SUR LES LOGEMENTS SOUS-UTILISÉS ("TLSU")

À compter de l'année 2022, tout propriétaire d'un immeuble résidentiel situé au Canada peut devoir produire une déclaration UHT-2900 et être assujetti à la TLSU.

Vous trouverez ci-après un bref sommaire des modalités d'application de la LTSU dont la première déclaration UHT-2900 devra être produite à Revenu Canada le 30 avril prochain.

---

### Période de déclaration

Toutes les personnes visées par la TLSU doivent produire une déclaration couvrant l'année civile 2022 au plus tard le 30 avril 2023.

### Immeubles visés

Essentiellement sont visés les immeubles résidentiels vacants ou sous-utilisés qui appartiennent directement ou indirectement à des non-résidents.

Sont des immeubles résidentiels visés :

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

Les multiplex, soit les immeubles résidentiels comportant plus de trois logements, ne sont pas visés.

L'assujettissement est par immeuble et non par « porte ». Par exemple :

Une société par actions, une fiducie ou une société de personnes qui a dix triplex, même s'il y a 30 « portes », doit produire dix déclarations distinctes. Sinon, elle pourra se voir imposer des pénalités totalisant 100 000 \$ (10 x 10 000 \$).

Une société par actions, une fiducie ou une société de personnes qui a une tour à condo de huit unités (bref un bâtiment de huit logements (condos)), doit produire huit déclarations distinctes, car il s'agit de huit cadastres distincts. Sinon, elle pourra se voir imposer des pénalités totalisant 80 000 \$ (8 x 10 000 \$).

217, rue Saint-Jacques  
Montréal H2Y 1M6  
t. 514 360-2467

1190, Place Nobel  
Bureau 100  
Boucherville J4B 5L2  
t. 450 449-3930

3450, boul. Gene-H. Kruger  
Bureau 230  
Trois-Rivières G9A 4M3  
t. 819 378-4656

2745, rue Michelin  
Laval H7L 5X6  
t. 450 688-2230

### **Calcul de la TLSU**

La TLSU correspond à 1 % de la valeur au 31 décembre 2022.

Le propriétaire peut utiliser :

- La juste valeur marchande déterminée selon une méthode jugée acceptable;
- La valeur foncière (évaluation municipale) de l'immeuble;
- Le prix de vente le plus récent obtenu avant la fin de l'année.

### **Formulaire à compléter et produire à Revenu Canada au plus tard le 30 avril 2023**

UHT-2900 « *Déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés et formulaire de choix* »

Les personnes assujetties doivent produire une déclaration UHT-2900 par immeuble.

### **Pénalité minimale pour non-production**

Particuliers 5 000 \$ (par immeuble)

Corporations 10 000 \$ (par immeuble)

### **Propriétaires exclus**

Les « propriétaires exclus » n'ont pas à produire la déclaration UHT-2900.

On retrouve parmi les propriétaires exclus les personnes suivantes :

- Un particulier qui est un citoyen canadien ou un résident permanent du Canada (même s'il est un non-résident fiscal);  
  
Un résident fiscal du Canada peut ne pas être un résident permanent et pourrait être assujetti à la TLSU (par exemple, un étudiant étranger ou un travailleur étranger).
- Une société publique canadienne cotée à une bourse canadienne, un organisme de bienfaisance enregistré, une coopérative d'habitation, une administration gouvernementale ou une administration publique.

Les sociétés par actions privées, les sociétés de personnes et les fiducies ne sont pas des propriétaires exclus. Elles doivent produire une déclaration lorsqu'elles détiennent un immeuble, même lorsqu'elles ne sont pas redevables de la taxe, pour éviter la pénalité de 10 000 \$ par déclaration. Plusieurs exemptions sont prévues dans la déclaration UHT-2900. L'exemption la plus susceptible d'être utilisée est celle prévue à la case 510 de la section 5.

217, rue Saint-Jacques  
Montréal H2Y 1M6  
t. 514 360-2467

1190, Place Nobel  
Bureau 100  
Boucherville J4B 5L2  
t. 450 449-3930

3450, boul. Gene-H. Kruger  
Bureau 230  
Trois-Rivières G9A 4M3  
t. 819 378-4656

2745, rue Michelin  
Laval H7L 5X6  
t. 450 688-2230

Le cas échéant, elles pourront demander une exemption et ne seront pas assujetties à la taxe de 1 %.

Lorsqu'un immeuble est détenu par une fiducie ou une société de personnes, ce sont les fiduciaires et les associés qui sont tenus chacun de produire une déclaration UHT-2900 selon leurs pourcentages respectifs de détention.

### **Entités exemptées**

Le propriétaire d'un immeuble résidentiel peut être exempté du paiement de la taxe s'il se qualifie comme « entité exemptée » mais devra néanmoins produire une déclaration UHT-2900.

Sont des entités exemptées :

- Une société canadienne déterminée : une société constituée au Canada dans laquelle moins de 10 % des votes et de la valeur des actions appartiennent à un particulier qui n'est ni citoyen et ni résident permanent ou une personne morale constituée au Canada.

Par exemple, une société canadienne qui a un actionnaire détenant 10,5 % des actions sera assujetties à la taxe.

- Une fiducie canadienne déterminée : une fiducie pour laquelle chaque bénéficiaire est un propriétaire exclu ou une personne morale canadienne déterminée.
- Une société de personnes canadienne déterminée : une société de personnes dont chacun des associés est un propriétaire exclu ou une personne morale canadienne déterminée.

Bref, toutes les sociétés par actions, fiducies et sociétés de personnes sont tenues de produire la déclaration UHT-2900 mais la plupart devraient être exemptés du paiement de la taxe. Les entités qui ont au moins un actionnaire, un bénéficiaire ou un associé non-résident devront être analysées de près pour déterminer si elles sont exemptées du paiement de la taxe.

Un particulier n'a pas à payer la taxe si l'immeuble sert de lieu principal de résidence au propriétaire ou à son conjoint ou lorsque leur enfant l'occupe pour poursuivre des études admissibles.

Ces exemptions sont très complexes et chaque cas devra être analysé séparément.

### **Numéros fiscaux**

Les propriétaires devront utiliser leur numéro d'assurance sociale (NAS) ou leur numéro d'entreprise (NE) avec l'identificateur RU. Lorsqu'un particulier non-résident n'a pas de NAS, il devra utiliser son numéro d'identification-impôt (NII, possiblement à obtenir).

217, rue Saint-Jacques  
Montréal H2Y 1M6  
t. 514 360-2467

1190, Place Nobel  
Bureau 100  
Boucherville J4B 5L2  
t. 450 449-3930

3450, boul. Gene-H. Kruger  
Bureau 230  
Trois-Rivières G9A 4M3  
t. 819 378-4656

2745, rue Michelin  
Laval H7L 5X6  
t. 450 688-2230