

Nouvelle taxe sur les logements sous-utilisés pour les propriétaires et déclaration de revenus des fiducies

09 mars 2023

L'article suivant contient d'importants renseignements sur les nouvelles obligations fiscales imposées aux propriétaires d'immeubles résidentiels assujettis au Canada en vertu de la Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés de même que sur celles qui incombent à de nombreuses fiducies et fiducies nues en vertu de la Loi de l'impôt sur le revenu.

Qu'est-ce que la taxe sur les logements sous-utilisés?

Le 1^{er} janvier 2022, le gouvernement du Canada a instauré une nouvelle taxe annuelle sur les logements sous-utilisés, laquelle s'ajoute à d'autres taxes en vigueur depuis plusieurs années comme celles de Toronto et de Vancouver sur les propriétés vacantes et celle de la Colombie-Britannique sur la spéculation et l'inoccupation immobilières.

Elle vise principalement les particuliers qui : a) possèdent directement ou indirectement un immeuble résidentiel au Canada; b) ne sont pas des citoyens ou des résidents permanents du Canada. **Ce nouveau régime fera en sorte qu'un grand nombre d'entités canadiennes auront l'obligation de produire une déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés.** Les propriétaires de biens pouvant être considérés comme des immeubles résidentiels gagneraient donc à vérifier s'ils y sont assujettis.

Qui doit produire une déclaration?

L'ensemble des particuliers qui sont propriétaires d'immeubles résidentiels au Canada en date du 31 décembre d'une année d'imposition donnée doivent produire une déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés, à moins qu'ils ne soient des propriétaires exclus. Soulignons que la définition de propriétaire exclu est particulièrement restrictive. Elle comprend notamment les citoyens et résidents permanents du Canada, ainsi que d'autres entités comme des sociétés ouvertes canadiennes, des organismes de bienfaisance enregistrés, des fiducies de placement immobilier ou des fonds communs de placement - ne sont toutefois pas des propriétaires exclus les associés d'une société de personnes ou les fiduciaires. Ainsi,

tous les particuliers qui ne sont pas canadiens, de même que les sociétés fermées (qu'elles soient canadiennes ou non), les sociétés de personnes (qu'elles soient canadiennes ou non) et les fiducies (qu'elles soient canadiennes ou non et y compris les fiducies nues) doivent produire une déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés à titre de [propriétaire assujetti](#).

La date limite est le 30 avril de l'année civile suivante, et chaque propriétaire figurant sur le titre (sauf les propriétaires exclus) doit produire une déclaration. **Pour l'année civile 2022, les propriétaires assujettis doivent produire leur déclaration avant le 1er mai 2023.**

Si vous comptez remplir une déclaration papier, rendez-vous sur [cette page](#); pour la remplir en ligne, suivez [ce lien](#).

D'importantes sanctions s'appliquent en cas de non-respect des nouvelles obligations de déclaration : la pénalité minimale est de 5 000 \$ pour les particuliers et de 10 000 \$ pour les autres entités (par exemple les personnes morales, les sociétés de personnes ou les fiducies). Le montant de l'amende dépend du montant d'impôt payable et du nombre de mois de retard.

Quel est le taux d'imposition?

Le taux de la taxe sur les logements sous-utilisés est de 1 % du plus élevé des montants suivants : a) la valeur estimée de l'immeuble; b) le plus récent prix de vente. Les propriétaires peuvent aussi décider d'utiliser la juste valeur marchande du bien, déterminée conformément aux règles préétablies. Pour plus d'information, rendez-vous sur la page « [Calcul de la taxe sur les logements sous-utilisés payable](#) ».

Quelles sont les exemptions?

Un certain nombre d'exemptions à la taxe sur les logements sous-utilisés sont offertes dans diverses circonstances, notamment :

1. pour les [sociétés de personnes, les fiducies et les personnes morales canadiennes déterminées](#);
2. pour les [propriétés de vacances](#) dans certains endroits admissibles lorsque les propriétaires ou leur époux, épouse, conjoint ou conjointe l'utilisent pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile (cet [outil de désignation](#) sert à aider les propriétaires à déterminer si leur bien résidentiel se situe dans une région admissible);
3. pour le [lieu de résidence habituelle](#) ou une [occupation admissible](#) (certaines restrictions s'appliquent aux [particuliers qui sont propriétaires de plusieurs immeubles résidentiels](#));
4. pour les [immeubles résidentiels qui ne peuvent être utilisés toute l'année](#);
5. pour les [immeubles résidentiels inhabitables](#);
6. pour les [nouveaux propriétaires](#);
7. pour les [particuliers décédés et leurs représentants personnels ou copropriétaires](#);
8. pour les [nouveaux immeubles résidentiels](#);

Il est important de porter une attention particulière aux exigences de chaque exemption afin de s'assurer de les respecter. Les propriétaires qui cherchent à s'en prévaloir doivent conserver tout élément justificatif pertinent en cas d'une éventuelle vérification (et généralement les conserver pendant une période de six ans).

Pour plus de détails, reportez-vous aux [renseignements techniques sur la taxe sur les logements sous-utilisés](#) de l'Agence du revenu du Canada, ou consultez votre fiscaliste ou votre comptable.

Exigences de déclaration supplémentaires pour l'année d'imposition 2023

En vertu des modifications à la Loi de l'impôt sur le revenu fédérale, la plupart des fiducies et fiducies nues (sauf quelques rares exceptions) devront produire une déclaration de revenus annuelle. Ainsi, **de nombreuses fiducies qui n'étaient auparavant pas obligées de produire des déclarations annuelles** (notamment les fiducies personnelles qui n'avaient pas de revenu, de disposition ou d'autre information à déclarer au cours d'une année d'imposition donnée) **de même que les fiducies qui n'étaient précédemment pas visées par des obligations de déclaration fédérales (comme les fiducies nues) devront maintenant produire une déclaration** annuellement. La date limite pour produire une déclaration T3 tombe 90 jours après la fin de l'année d'imposition; la première déclaration pour 2023 devra donc être produite d'ici le 30 mars 2024.

Pour en savoir plus, visitez la page « [Exigences en matière de déclaration pour les fiducies](#) » (à noter que le projet de loi annonçait initialement qu'elles entreraient en vigueur à l'année d'imposition 2021, mais la date a été repoussée à l'année d'imposition 2023), ou adressez-vous à votre fiscaliste ou à votre comptable.

Par

[Scott Gorski](#)

Services

[Fiscalité, Immobilier commercial](#)

BLG | Vos avocats au Canada

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. (BLG) est le plus grand cabinet d'avocats canadien véritablement multiservices. À ce titre, il offre des conseils juridiques pratiques à des clients d'ici et d'ailleurs dans plus de domaines et de secteurs que tout autre cabinet canadien. Comptant plus de 725 avocats, agents de propriété intellectuelle et autres professionnels, BLG répond aux besoins juridiques d'entreprises et d'institutions au pays comme à l'étranger pour ce qui touche les fusions et acquisitions, les marchés financiers, les différends et le financement ou encore l'enregistrement de brevets et de marques de commerce.

blg.com

Bureaux BLG

Calgary

Centennial Place, East Tower
520 3rd Avenue S.W.
Calgary, AB, Canada
T2P 0R3

T 403.232.9500
F 403.266.1395

Ottawa

World Exchange Plaza
100 Queen Street
Ottawa, ON, Canada
K1P 1J9

T 613.237.5160
F 613.230.8842

Vancouver

1200 Waterfront Centre
200 Burrard Street
Vancouver, BC, Canada
V7X 1T2

T 604.687.5744
F 604.687.1415

Montréal

1000, rue De La Gauchetière Ouest
Suite 900
Montréal, QC, Canada
H3B 5H4

T 514.954.2555
F 514.879.9015

Toronto

Bay Adelaide Centre, East Tower
22 Adelaide Street West
Toronto, ON, Canada
M5H 4E3

T 416.367.6000
F 416.367.6749

Les présents renseignements sont de nature générale et ne sauraient constituer un avis juridique, ni un énoncé complet de la législation pertinente, ni un avis sur un quelconque sujet. Personne ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la foi de ceux-ci sans procéder à un examen approfondi du droit après avoir soupesé les faits d'une situation précise. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique si vous avez des questions ou des préoccupations particulières. BLG ne garantit aucunement que la teneur de cette publication est exacte, à jour ou complète. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sans l'autorisation écrite de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Si BLG vous a envoyé cette publication et que vous ne souhaitez plus la recevoir, vous pouvez demander à faire supprimer vos coordonnées de nos listes d'envoi en communiquant avec nous par courriel à desabonnement@blg.com ou en modifiant vos préférences d'abonnement dans blg.com/fr/about-us/subscribe. Si vous pensez avoir reçu le présent message par erreur, veuillez nous écrire à communications@blg.com. Pour consulter la politique de confidentialité de BLG relativement aux publications, rendez-vous sur blg.com/fr/ProtectionDesRenseignementsPersonnels.

© 2025 Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Borden Ladner Gervais est une société à responsabilité limitée de l'Ontario.