

Taxe sur les logements sous-utilisé

Le gouvernement du Canada a récemment annoncé l'instauration de la taxe sur les logements sous-utilisés visant principalement les immeubles résidentiels vacants ou sous-utilisés appartenant à des non-résidents, sans toutefois s'y limiter. Du moment qu'un immeuble et son propriétaire sont sujets à la mesure, que la taxe soit payable ou non, une déclaration UHT-2900 « Déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés et formulaire de choix » doit être produite concernant l'immeuble. La déclaration doit généralement être produite le 30 avril suivant l'année civile d'application, sous peine d'intérêts et de pénalités. Toutefois, pour la première année d'application, **l'Agence du revenu du Canada a annoncé le 27 mars 2023 un allègement transitoire assurant qu'aucun intérêt ou pénalité ne sera appliqué si la déclaration est produite, et la taxe payée s'il y a lieu, au plus tard le 31 octobre 2023.**

Ainsi, si vous détenez un immeuble résidentiel à titre de particulier citoyen canadien ou résident permanent du Canada, vous n'aurez aucune obligation. Cependant, **veuillez nous contacter** afin de déterminer si la taxe pourrait s'appliquer à vous si vous détenez un immeuble résidentiel à titre de :

- **Non-résident** du Canada;
- Représentant légal d'un non-résident du Canada décédé;
- Copropriétaire d'un immeuble résidentiel avec un non-résident du Canada décédé;
- **Société privée** ou société qui n'est pas constituée en vertu d'une loi fédérale ou provinciale;
- Associé d'une **société de personnes**;
- Fiduciaire d'une **fiducie**.

Un immeuble résidentiel, aux fins de cette taxe, comprend au plus trois locaux d'habitation. Voici des exemples d'immeubles visés :

- Maisons individuelles
- Duplex et triplex
- Chalets et maisons de campagne utilisés à des fins non commerciales
- Jumelés
- Copropriétés
- Maisons en rangée

Voici des exemples d'immeubles qui ne sont pas visés :

- Quadruplex
- Tours de logements
- Bâtiments utilisés à plus de 50 % au commercial
- Maisons de chambres
- Chalets et maisons de campagne utilisés à des fins commerciales
- Hôtels, motels, auberges et gîtes
- Maisons mobiles
- Roulottes de parc

Incidences potentielles de cette mesure :

- Production d'un formulaire (UHT-2900) par immeuble visé au plus tard le 30 avril de chaque année (31 octobre 2023 pour la première année d'application);
- Pénalité pour chaque formulaire ayant un retard de production¹ représentant :
 - Particulier : Le plus élevé de 5 000 \$ ou du total de 5 % de la taxe payable et de 3 % de la taxe payable multipliée par les mois de retard de production
 - Autre qu'un particulier : Le plus élevé de 10 000 \$ ou du total de 5 % de la taxe payable et de 3 % de la taxe payable multipliée par les mois de retard de production
- Taxe annuelle représentant 1 % de la valeur de l'immeuble résidentiel² si aucune exemption n'est applicable.

Veillez contacter votre professionnel chez Joly Riendeau et Associé inc. si vous croyez que cette mesure pourrait s'appliquer à vous.

Les modalités d'application de cette mesure sont susceptibles en tout temps d'être modifiées sans préavis, et ces modifications peuvent avoir un effet rétroactif. Joly Riendeau et Associé inc. offre ces informations à titre indicatif et n'est pas tenu de fournir des mises à jour à cet effet

¹ Si un formulaire n'est toujours pas produit au 31 décembre suivant et que l'immeuble était visé par une exemption, celle-ci est annulée et la taxe devient payable, en plus des pénalités qui s'appliqueront en conséquence également.

² La valeur de l'immeuble résidentiel aux fins de la taxe représente, soit sa juste valeur marchande, soit le plus élevé de sa valeur au registre foncier ou du prix de vente le plus récent. À noter que s'il y a plus d'un propriétaire, chacun paiera la taxe proportionnellement à son pourcentage de détention de l'immeuble.