

Le 14 juin 2023

Comité permanent du commerce international  
131, rue Queen, 6<sup>e</sup> étage  
Chambre des communes  
Ottawa (Ontario) K1A 0A6  
Canada  
Courriel : [CIIT@parl.gc.ca](mailto:CIIT@parl.gc.ca)

Objet : Étude du Comité sur l'incidence de la taxe sur les logements sous-utilisés

Mesdames et Messieurs les membres du Comité,

BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L. a été invitée à présenter un mémoire au Comité dans le cadre de son étude sur l'incidence de la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés* (LTLIS) et des règlements connexes sur les Canadiens, et en particulier sur les agriculteurs.

À propos de BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L.

BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L. est un chef de file dans la prestation de services professionnels au Canada. Nos clients sont des entités de tailles et de stades de croissance variés. Nombre d'entre eux sont des entrepreneurs et des entreprises gérées par leurs propriétaires. BDO, qui a une connaissance approfondie de l'industrie, offre des services dans les domaines de la certification, de la comptabilité, de la fiscalité et de la consultation, et œuvre au service des Canadiens depuis plus de 100 ans. Notre entreprise a joué un rôle de premier plan pour offrir des services-conseils aux entrepreneurs concernant les répercussions de la taxe sur les logements sous-utilisés sur leurs entreprises. BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L. est un cabinet membre du réseau international BDO.

Contexte de l'adoption de la taxe sur les logements sous-utilisés

Dans l'Énoncé économique de l'automne de 2020, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il prendrait des mesures pour mettre en œuvre une mesure fiscale nationale visant l'utilisation improductive des logements canadiens appartenant à des personnes qui ne sont ni citoyens canadiens, ni résidents permanents du Canada. Par la suite, une « taxe sur l'utilisation non-productive d'habitations au Canada par des propriétaires étrangers non-résidents » a été proposée dans le budget fédéral de 2021. La taxe proposée consistait en une taxe annuelle de 1 % sur la valeur des immeubles résidentiels vacants ou sous-utilisés appartenant à des personnes non canadiennes et non résidentes, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022. En vertu de cette taxe, tous les propriétaires autres que les citoyens canadiens ou les résidents permanents du Canada seraient tenus de produire une déclaration sur l'utilisation actuelle de la propriété, sous peine de lourdes pénalités<sup>1</sup>.

À la suite d'une consultation publique, le projet de loi C-8 : *Loi portant exécution de certaines dispositions de la mise à jour économique et budgétaire déposée au Parlement le 14 décembre 2021 et mettant en œuvre d'autres mesures* a été déposé pour donner effet à cette

---

<sup>1</sup> Page 305 du budget de 2021 : « Une relance axée sur les emplois, la croissance et la résilience », Gouvernement du Canada.

proposition de taxe, et la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés* (LTLS) a été adoptée le 9 juin 2022<sup>2</sup>.

Comme l'indiquent les documents relatifs au budget, cette mesure « aidera à s'assurer que les propriétaires étrangers non résidents, qui se servent tout simplement du Canada comme un endroit où stocker leur richesse dans le logement, paient leur juste part ». Rien dans les propositions initiales n'indiquait que les citoyens canadiens ou les résidents permanents du Canada auraient à produire une déclaration en vertu de cette nouvelle loi.

#### Brève description de certains éléments de la LTLS

La *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés* impose une taxe à certains propriétaires d'« immeubles résidentiels », un terme défini dans la loi, et distingue les « propriétaires exclus » des autres propriétaires. L'Agence du revenu du Canada (ARC), responsable de l'administration de la taxe, désigne tous les propriétaires non exclus par le terme de « propriétaires assujettis ».

- Les propriétaires exclus n'ont pas à soumettre de déclaration en vertu de la LTLS et ne sont pas assujettis aux dispositions de cette dernière.
- Les propriétaires assujettis doivent remplir une déclaration en vertu de la LTLS, dans laquelle certains, que nous qualifierons de « propriétaires exonérés », pourront se prévaloir d'une exemption.
- Les propriétaires exonérés risquent de devoir payer des pénalités s'ils ne remplissent pas la déclaration de la LTLS dans les délais, même si aucune taxe n'est due en raison d'une exemption.
- La pénalité minimale prévue en cas de défaut de production d'une déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés dans les délais est de 5 000 dollars pour les propriétaires assujettis qui sont des particuliers et de 10 000 dollars pour les propriétaires assujettis qui ne sont pas des particuliers. Lorsqu'une somme doit être versée, les pénalités pour avoir omis de produire une déclaration peuvent être supérieures à ce montant minimum<sup>3</sup>.

Les personnes ayant le statut de citoyens canadiens ou de résidents permanents canadiens au sens de la *Loi sur l'immigration et la protection des réfugiés* sont, en général, des propriétaires exclus. Dans ce document, nous désignerons collectivement ces propriétaires exclus par le terme de « Canadiens », et les autres personnes par le terme de « non-Canadiens ».

La LTLS prévoit trois exemptions fondées sur la propriété ou le contrôle par des Canadiens, ainsi que d'autres exemptions fondées sur l'utilisation, l'état ou l'emplacement de la propriété.

Les trois exemptions fondées sur la propriété visent les entités suivantes :

- les personnes morales canadiennes déterminées;
- les sociétés de personnes canadiennes déterminées;
- les fiducies canadiennes déterminées.

Ces trois exemptions correspondent à des termes définis dans la LTLS et sont fondées sur la propriété principale ou exclusive de l'entité par des Canadiens.

Pour les propriétaires exonérés, remplir le formulaire peut se révéler fastidieux en raison des exigences de divulgation énumérées ci-dessous, et du fait qu'une déclaration distincte est requise pour chaque immeuble résidentiel :

---

<sup>2</sup> <https://www.parl.ca/DocumentViewer/fr/44-1/projet-loi/C-8/sanction-royal>.

<sup>3</sup> Section 8 de la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés*.

- Renseignements d'identification du propriétaire;
- Description de la propriété, y compris l'adresse physique et le numéro d'imposition foncière ou du rôle d'évaluation;
- Type de propriété résidentielle;
- Année d'acquisition de la propriété;
- S'il y a plus d'un propriétaire, le nom et la part de tout autre propriétaire détenant plus de 10 % de la propriété;
- Valeur estimée;
- Prix de vente le plus récent de la propriété.

#### Application de la loi aux agriculteurs

De nombreux agriculteurs canadiens exercent leur activité sous la forme juridique d'une personne morale canadienne ou d'une société de personnes. Il est fréquent que les immeubles résidentiels situés sur les terres agricoles appartiennent à une telle personne morale ou société de personnes. La société (ou ses associés) est donc tenue de remplir une déclaration en vertu de la LTLS, car l'entité est propriétaire d'un immeuble résidentiel. Toutefois, si les exigences de la LTLS en matière de propriété canadienne sont remplies, une exemption peut être sollicitée au seul motif que la société est détenue par des Canadiens ou que les associés ont le statut de Canadiens. La détention de terres agricoles et des immeubles résidentiels qui s'y trouvent dans une fiducie nue (ou simple fiducie) est également une pratique courante. Dans ce cas, au moins l'un des fiduciaires sera considéré comme le propriétaire de la propriété, et il sera tenu de produire une déclaration annuelle de la taxe sur les logements sous-utilisés. Si les bénéficiaires de la fiducie sont tous Canadiens, l'exemption applicable aux fiducies canadiennes déterminées s'appliquera, et aucune taxe ne devra être versée.

La plupart des sociétés agricoles familiales, des sociétés de personnes et des fiducies du secteur remplissent les conditions requises pour bénéficier de l'exemption prévue, mais, en vertu de la législation en vigueur, elles devront tout de même produire une déclaration annuelle en vertu de la LTLS. Si une entreprise agricole est exploitée en tant qu'entreprise individuelle (non constituée en société et n'ayant qu'un seul propriétaire canadien), aucune déclaration n'est requise en vertu de la LTLS, même si la seule différence substantielle entre une entreprise individuelle et une personne morale, une société de personnes ou une fiducie réside dans la structure de l'organisation.

Un autre aspect à prendre en compte est que le fait de déterminer si une entreprise est une société de personnes au sens de la loi ou si les « associés » sont en fait des copropriétaires de l'entreprise aura une incidence sur la nécessité de produire une déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés. Les copropriétaires ayant la citoyenneté canadienne ne sont pas tenus de remplir une déclaration au titre de la LTLS, mais si l'immeuble résidentiel est un bien appartenant à une société de personnes, une déclaration devra être remplie par la ou les personnes inscrites comme propriétaires de l'immeuble, même si elles ont la citoyenneté canadienne. Dans le cas d'une exploitation agricole, il est possible que le bien immobilier soit détenu en copropriété par les conjoints, mais que l'activité agricole qui s'y déroule soit exercée par les conjoints en tant que société de personnes. Dans nombre d'arrangements informels de ce type, il peut s'avérer difficile de déterminer les exigences appropriées en matière de déclaration en vertu de la LTLS.

Une déclaration distincte doit être faite pour chaque immeuble résidentiel détenu par la personne morale, la société de personnes ou la fiducie, et toute omission de déclaration est passible d'une pénalité de 5 000 à 10 000 dollars. Une déclaration annuelle doit être produite.



Comme la loi ne ciblait au départ que les non-Canadiens, de nombreux agriculteurs exploitant une ferme par le biais d'une personne morale ou d'une société de personnes pourraient ignorer qu'ils doivent produire une déclaration en vertu de la LTLS. Cette omission, si elle se poursuit sur plusieurs années, aggravera les pénalités liées au défaut de présenter une déclaration.

#### Application à d'autres propriétaires d'entreprise canadiens

La LTLS aura également une incidence sur de nombreux autres propriétaires d'entreprises canadiennes qui possèdent des immeubles résidentiels sous le couvert d'une personne morale ou d'une société de personnes, les effets pour ces derniers étant sensiblement les mêmes que pour les agriculteurs. Par exemple, un entrepreneur ayant exploité avec succès une entreprise manufacturière pourrait décider d'acquérir un immeuble résidentiel avec des fonds de la société qui ne sont pas nécessaires aux opérations de l'entreprise. La propriété d'un immeuble résidentiel par une personne morale entraîne une obligation de produire une déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés.

Toutefois, là encore, lorsque la société est détenue à 100 % par des Canadiens, il n'y a pas de taxe à payer sur ce bien, mais le propriétaire de la société doit s'acquitter de l'obligation de remplir une déclaration annuelle au titre de la LTLS.

Ainsi, il existe d'innombrables situations dans lesquelles les Canadiens sont tenus de remplir une déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés en raison de la structure de propriété de l'immeuble résidentiel, mais où aucune taxe ne sera prélevée en raison des exemptions prévues.

#### Autres commentaires

La LTLS est administrée par l'Agence du revenu du Canada (ARC). Les personnes physiques, les personnes morales, les fiducies et les sociétés de personnes canadiennes sont, à quelques exceptions près, toutes tenues de transmettre une déclaration de revenus à l'ARC. La LTLS exige que tous les formulaires de déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés soient transmis avant la même date limite de dépôt (le 30 avril de l'année qui suit l'année à laquelle la taxe s'applique), et la même date limite de production des déclarations s'applique à tous les déclarants. Parmi les quatre types d'entités mentionnées ci-dessus, seules les personnes physiques sont tenues de produire leur déclaration de revenus pour le 30 avril. La date limite de déclaration des personnes morales est fixée à 6 mois après la fin de leur exercice financier, celle de la plupart des fiducies à 90 jours après le 31 décembre, et celle des sociétés de personnes à 5 mois après la fin de leur exercice financier ou au 31 mars (selon la situation fiscale des associés).

#### Recommandation 1

Étant donné que la tâche de remplir le formulaire est fastidieuse, qu'elle est assortie de lourdes pénalités en cas d'omission, et que le résultat net pour les propriétaires canadiens qui satisfont aux critères applicables aux personnes morales, sociétés de personnes et fiducies canadiennes déterminées est une exemption de la taxe, il est recommandé que les exemptions pour ces trois types de structures soient reclassées comme des exclusions, de sorte que ces entités (ou les propriétaires enregistrés) ne soient plus tenues de produire une déclaration pour démontrer qu'une exemption en matière de propriété s'applique.

Cela réduira la lourdeur du fardeau en matière de conformité pour les propriétaires exonérés et pour l'ARC, qui doit actuellement traiter de nombreuses déclarations ne menant à aucun paiement.



### Recommandation 2

Lorsqu'un même propriétaire possède plus d'un immeuble résidentiel en vertu de la LTLS, il devrait pouvoir remplir une seule déclaration pour tous les immeubles résidentiels qu'il possède, plutôt que de devoir remplir des déclarations distinctes pour chacun de ses immeubles résidentiels.

### Recommandation 3

Si la recommandation 1 n'est pas suivie d'effet parce que les informations relatives à la propriété de l'immeuble demeurent nécessaires, il conviendrait d'envisager de mettre en œuvre la recommandation et de modifier la *Loi de l'impôt sur le revenu* afin d'incorporer certaines informations actuellement recueillies dans la déclaration de la taxe sur les logements sous-utilisés dans les déclarations annuelles de revenus. En outre, il devrait être possible de poser certaines questions dans les déclarations annuelles de revenus afin de déterminer si des faits essentiels relatifs à la taxe sur les logements sous-utilisés ont changé depuis la dernière déclaration, par exemple l'achat ou la vente d'un nouveau bien immobilier ou un changement de propriétaire au sein de l'entité.

Ces suggestions simplifieraient l'administration de la collecte d'informations dans le cadre de la LTLS et permettraient d'éviter les retards involontaires dans la transmission des déclarations en raison des écarts entre les dates limites de dépôt.

Nous vous remercions de l'occasion qui nous a été donnée de présenter nos commentaires sur cette nouvelle loi. Pour toute autre question, n'hésitez pas à prendre contact avec le soussigné.

Cordialement,

Kurt Oelschlagel, FCPA, FCA, TEP  
Partenaire\*, Fiscalité

**BDO Canada s.r.l./S.E.N.C.R.L.**

Comptables professionnels agréés, experts-comptables autorisés

\*En exercice par l'intermédiaire d'une société professionnelle