



Mesures pour décourager les locations à court terme illégales

L'Énoncé économique de l'automne du gouvernement fédéral, présenté le 21 novembre 2023, comportait des propositions visant à s'attaquer aux répercussions du marché en expansion des locations à court terme sur l'offre de logements à long terme au Canada. Selon le gouvernement fédéral :

À Montréal, à Toronto et à Vancouver seulement, il est estimé qu'il y avait 18 900 logements utilisés pour la location à court terme en

2020, et ce nombre a sûrement encore grandi dans les dernières années. Il ne s'agit pas de chambres d'amis dans le logement d'une personne. Ce sont des maisons et des appartements utilisés entièrement à des fins de location pour les touristes et, dans bien des cas, à peine quelques jours par semaine¹.

Pour atténuer les répercussions des locations à court terme sur l'offre de logements, les provinces du Québec et de la Colom-

bie-Britannique, ainsi que les villes de Toronto, Montréal et Vancouver, ont pris des mesures pour interdire ou réglementer le partage de logement.

On entend par partage de logement :

... le fait de louer une propriété, au complet ou en partie, habituellement pour une courte période. La propriété peut être votre résidence principale ou secondaire. Le partage de logement comprend aussi toute location effectuée par un tiers, un site Web ou une application. Les plateformes courantes de partage de logement comprennent Airbnb, CanadaStays, FlipKey et VRBO².

Tous les revenus reçus dans le cadre d'une entente de partage de logement sont soumis à l'impôt sur le revenu. Il peut s'agir d'un revenu de location tiré d'un bien ou d'un revenu d'entreprise d'un travail indépendant. Un revenu de location doit être déclaré dans la déclaration de revenus et de prestations de l'exploitant et dans le formulaire T776 *État des loyers de biens immeubles*. Un revenu d'entreprise d'un travail indépendant doit aussi être déclaré dans la déclaration de revenus et de

¹ www.budget.canada.ca/fes-eea/2023/report-rapport/FES-EEA-2023-fr.pdf

² www.canada.ca/fr/agence-revenu/programmes/a-propos-agence-revenu-canada-arc/observation/economie-plateformes/economie-partage.html

prestations de l'exploitant, ainsi que dans le formulaire T2125 *État des résultats des activités d'une entreprise ou d'une profession libérale*.

Dans la plupart des cas, si l'exploitant loue des locaux et fournit seulement des services de base, l'ARC considérera le revenu comme étant un revenu de location tiré d'un bien³. L'exploitant peut déduire toute dépense raisonnable engagée pour gagner un revenu de location. Voici la liste des dépenses qui peuvent être déductibles :

- publicité, y compris les annonces dans les journaux canadiens et sur les ondes de stations canadiennes de radio et de télévision, et tout montant payé à une agence ou à une entreprise de service de recherche;
- assurances;
- intérêts et frais bancaires;
- frais de bureau, lesquels comprennent les petits articles comme les stylos à bille, la papeterie et les timbres, mais ne comprennent pas les dépenses d'investissement pour acheter des biens en immobilisation, ou les articles comme les calculatrices, les classeurs, les bureaux et les chaises (ceux-ci sont considérés comme des immobilisations);
- honoraires professionnels, y compris les frais comptables et juridiques, mais pas les frais juridiques liés à l'achat du bien de location;
- frais de gestion et d'administration, y compris les sommes payées ou à payer à des agents chargés de percevoir des loyers ou de trouver de nouveaux locataires;
- réparations et entretien, y compris les coûts de la main-d'œuvre et du matériel pour les petits travaux d'entretien et de réparation, mais les propriétaires ne peuvent pas déduire la valeur de leur propre travail ni les coûts des réparations majeures qui sont des dépenses en capital;
- salaires, traitements et avantages, y compris les sommes payées ou à payer aux concierges, aux préposés à l'entretien et aux autres

employés chargés de l'exploitation ou de la surveillance du bien de location (les propriétaires ne peuvent pas déduire la valeur attribuée aux services qu'ils accomplissent eux-mêmes);

- impôts fonciers;
- frais de déplacement engagés pour percevoir les loyers, superviser les travaux de réparation et administrer les biens (mais pas les frais de repas et d'hébergement, qui sont des dépenses personnelles);
- services publics, comme le gaz, l'huile de chauffage, l'électricité, l'eau et la câblodistribution;
- dépenses liées aux véhicules à moteur;
- autres dépenses de location;
- dépenses payées d'avance, comme des avances d'honoraires pour services juridiques, des frais de publicité et des primes d'assurance⁴.

Si l'exploitant loue seulement une partie de la propriété, comme une chambre dans sa maison, il peut déduire seulement les dépenses liées à la partie louée.

Dans l'*Énoncé économique de l'automne*, le gouvernement canadien a annoncé de nouvelles mesures visant à remédier à la pénurie de logements à long terme en supprimant les avantages fiscaux des activités de location à court terme dans certains cas :

- ... le gouvernement fédéral compte refuser les déductions fiscales pour les dépenses engagées afin de tirer un revenu de la location à court terme, y compris les frais d'intérêt, dans les provinces et les municipalités qui ont interdit ce type de location.
- ... le gouvernement fédéral entend refuser les déductions fiscales lorsque les exploitants de logements servant à la lo-

³ Toutefois, plus l'exploitant fournit de services (repas, sécurité, nettoyage), plus l'ARC est susceptible de considérer le revenu comme étant un revenu d'entreprise d'un travail indépendant. Pour en savoir plus sur la façon de déterminer si un revenu de location est tiré de biens ou d'une entreprise, consultez le bulletin d'interprétation IT-434, *Location de biens immeubles par un particulier*, et le bulletin d'interprétation IT-434SR, *Location de biens immeubles par un particulier*.

⁴ www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/impot/entreprises/sujets/revenus-location/remplir-formulaire-t776-etat-loyers-biens-immeubles/depenses-vous-pouvez-deduire.html

⁵ www.budget.canada.ca/fes-eea/2023/report-rapport/FES-EEA-2023-fr.pdf

cation à court terme ne respectent pas les exigences provinciales ou municipales en matière de permis ou d'enregistrement⁵.

Le document *Propositions législatives relatives à la Loi de l'impôt sur le revenu*, publié en décembre 2023, comprend des projets de modification de la *Loi de l'impôt sur le revenu* afin de mettre en œuvre ces mesures⁶.

Selon le document *Notes explicatives sur des propositions législatives liées à la Loi de l'impôt sur le revenu et à son règlement* publié en janvier, les nouvelles règles s'appliquent comme suit :

Dans le calcul du revenu d'un contribuable tiré d'une entreprise ou d'un bien, la *Loi de l'impôt sur le revenu* autorise de façon générale la déduction de dépenses raisonnables engagées dans le cours normal des activités pour gagner ce revenu. Le nouveau paragraphe 67.7(2) interdit la déduction de tout montant pour une dépense relative à une location à court terme dans la mesure où il s'agit d'un « montant non conforme »⁷.

Un « montant non conforme » est déterminé en multipliant le total des dépenses engagées pour l'utilisation d'un immeuble résidentiel comme location à court terme dans l'année d'imposition par la fraction suivante :

$$\frac{\text{Nombre de jours dans l'année d'imposition que l'immeuble résidentiel est une location à court terme non conforme}}{\text{Nombre de jours dans l'année d'imposition que l'immeuble résidentiel est une location à court terme}}$$

Un immeuble résidentiel est la totalité ou une partie d'une maison, d'un logement, d'un condominium, d'un chalet, d'une maison mobile, d'une roulotte, d'une maison flottante ou autre bien, dont l'utilisation est autorisée à des fins résidentielles en vertu des lois applicables dans la province ou la municipalité dans laquelle se situe l'immeuble résidentiel⁸. Une location à court terme est définie comme un immeuble résidentiel offert en location pour une période de moins de 90 jours consécutifs.

Ces règles, qui sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2024, éliminent la possibilité de déduire les dépenses du revenu de location à court terme dans les juridictions où cette pratique est illégale. Le gouvernement espère que cela incitera les exploitants à remettre leurs propriétés sur le marché du logement à long terme. L'*Énoncé économique de l'automne* promet aussi un financement de 50 millions de dollars sur trois ans, à compter de 2024-2025, pour aider les municipalités à faire appliquer les restrictions prévues à l'égard des locations à court terme.

L'*Énoncé économique de l'automne* fournit l'exemple suivant qui montre l'incidence des mesures fiscales proposées sur un exploitant :

Un investisseur qui réside au Québec possède trois appartements en copropriété au centre-ville de Montréal, mais ne vit pas dans ces appartements en copropriété; il les loue plutôt pendant toute l'année sur une plateforme de location numérique à court terme. Il sait que ses appartements en copropriété sont situés dans une région de Montréal qui ne permet que la location occasionnelle à court terme d'une résidence principale, mais décide quand même d'inscrire les appartements en copropriété en tant que locations à court terme. Il facture environ 250 \$ par nuit et tire un revenu annuel d'environ 120 000 \$ de la location des trois appartements en copropriété à des touristes.

Les dépenses de l'investisseur relatives aux appartements en copropriété, intérêts hypothécaires, factures de câble et Internet, assurance de biens, charges de copropriété, taxes foncières et déduction pour amortissement, se chiffrent à environ 120 000 \$, ce qui signifie qu'il ne paie aucun impôt sur le revenu de 120 000 \$ tiré de la location à court terme. Il s'attend également à ce que la valeur des appartements en copropriété augmente considérablement au fil du temps. Entre-temps,

⁶ fin.canada.ca/drleg-apl/2023/ita-lir-1223-l-fra.pdf

⁷ fin.canada.ca/drleg-apl/2023/ita-lir-1223-n-fra.html#a31

⁸ fin.canada.ca/drleg-apl/2023/ita-lir-1223-n-fra.html#a31

trois familles de Montréal ne peuvent pas louer ces appartements en copropriété.

À la suite des mesures annoncées dans l'Énoncé économique de l'automne de 2023 pour décourager la location de logements à court terme, cet investisseur ne serait plus autorisé à déduire les frais de 120 000 \$ parce qu'il n'est pas dûment enregistré ou autorisé par la Ville de Montréal ou le gouvernement du Québec. À l'avenir, il devra payer l'impôt sur le revenu de 120 000 \$ tiré de la location à court terme, ce qui entraînera un coût d'environ 33 100 \$ de plus par année au titre de l'impôt fédéral. L'augmentation de l'impôt à payer découragerait fortement le recours à ce type d'activités de location à court terme et favoriserait la remise de ces logements sur le marché de la location à long terme.

Il existe un allègement transitoire pour les contribuables, soit la « présomption de conformité » temporaire. Une location à court terme est réputée ne pas être une location non conforme pour l'année d'imposition 2024 si la location est conforme à toutes les exigences en matière d'enregistrement, de licence et de permis au 31 décembre 2024.

Les notes explicatives comprennent deux exemples de la règle de présomption de conformité :

Cette règle s'appliquerait lorsque, par exemple, un particulier exploite une location à court terme tout au long de 2024 dans une province ou une municipalité qui exige l'enregistrement. La personne n'obtient l'enregistrement approprié qu'en décembre 2024. Cette règle établirait la présomption que la location à court terme n'est pas une location à court terme non conforme tout au long de 2024, puisque l'enregistrement approprié était en place le 31 décembre 2024. Par conséquent, le paragraphe 67.7(2) ne s'appliquerait pas pour refuser des dépenses en 2024 relativement à la location à court terme.

Supposons aussi qu'une personne morale a une fin d'exercice au 30 juin. Elle obtient l'enregistrement approprié en date du 1er octobre 2024 (et l'enregistrement demeure en place au 31 décembre 2024). La location à court terme serait réputée ne pas être une location à court terme non conforme tout au long de l'année d'imposition de la personne morale qui se termine le 30 juin 2024. Cependant, elle serait tout de même une location à court terme non conforme pour la partie de l'année d'imposition 2025 de la personne morale qui précède l'obtention de l'enregistrement approprié (c'est-à-dire de juillet à septembre 2024).