

Note • Mesure de l'énoncé économique de l'automne 2023

Refus de déduire les dépenses engagées afin de tirer un revenu de la location à court terme en cas de non-conformité

Note sur l'évaluation du coût d'une mesure législative 

Publiée le 13 février 2024

La mesure propose de refuser les déductions d'impôt sur le revenu lorsque les responsables de location à court terme ne respectent pas les exigences provinciales ou municipales en matière de licences, de permis ou d'enregistrement. La mesure devrait entrer en vigueur à l'année d'imposition 2024.

Le directeur parlementaire du budget (DPB) estime que cette mesure augmenterait les recettes fiscales de l'impôt sur le revenu de 170 millions de dollars sur cinq ans.

Coût sur cinq ans

Millions de dollars

Exercice financier	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	Total
Coût total	-10	-39	-40	-40	-41	-170

Notes

- Les estimations sont présentées selon la méthode de comptabilité d'exercice, telles qu'elles figureraient dans le budget et les comptes publics.
- Un nombre positif indique une détérioration du solde budgétaire (en raison d'une baisse des revenus ou d'une augmentation des charges). Un nombre négatif indique une amélioration du solde budgétaire (en raison d'une augmentation des revenus ou d'une baisse des charges).
- Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre aux totaux indiqués.

Estimation et méthode de projection

Cette estimation utilise les revenus d'exploitation de l'ensemble du secteur de l'hébergement par province ou région métropolitaine de recensement (RMR), comme estimés par Statistique Canada. La part de ces revenus attribuable aux locations privées à court terme a été estimée à partir d'une étude de Statistique Canada. Nous avons supposé que les locations à court terme seront réglementées dans toutes les municipalités.

La part des locations à court terme qui ne sont pas conformes aux exigences en matière de permis a été estimée selon des microdonnées d'inscription compilées par Inside Airbnb, en excluant les inscriptions dont la durée minimale de location dépasse 28 jours, qui ne sont pas disponibles au cours de l'année suivante ou qui ne font l'objet d'aucune évaluation

en 2023. Les numéros de permis déclarés ont été comparés aux registres municipaux et provinciaux des locations à court terme. Toutes les inscriptions qui n'ont pas fourni de numéro de permis valide ont été considérées comme ne détenant pas de permis valide, y compris les inscriptions qui revendiquaient des exemptions ou l'approbation du gouvernement. Exceptionnellement, certaines inscriptions sans permis valide ont été jugées conformes parce qu'elles étaient décrites comme un hôtel, qu'elles détenaient un permis commercial en tant que chambre d'hôtes ou qu'elles correspondaient à la description après correction des fautes de frappe apparentes¹. Le niveau moyen de conformité à Montréal, Toronto et Vancouver est présumé identique à toutes les autres juridictions.

On a supposé que les locations à court terme sans permis représentaient une part des recettes annuelles proportionnelle à leur part d'inscriptions. Les dépenses ont été estimées en fonction du rapport entre les revenus déclarés et les dépenses déclarées pour les personnes ayant un revenu d'entreprise dans le secteur « 721198 - Tous les autres services d'hébergement des voyageurs » avec des revenus positifs inférieurs à 150 000 dollars. Nous avons présumé qu'aucune dépense ne sera déduite après la mise en œuvre de la mesure. Nous avons également supposé que les bénéficiaires tirés de la location à court terme étaient imposés au taux marginal de l'impôt fédéral sur le revenu des particuliers de 18 %, estimé en fonction de la répartition des revenus des personnes ayant un revenu d'activité indépendante significatif (qui comprendrait les revenus d'une entreprise de location à court terme). Les recettes supplémentaires de l'impôt sur le revenu ont été supposées augmenter de 2 % par an.

Sources de l'incertitude

Le statut des permis n'a pu être évalué que pour AirBnB, la plateforme de réservation prédominante, en raison de l'absence de microdonnées publiées pour les autres plateformes. Le coût pourrait être un peu plus élevé si la conformité réglementaire est moindre sur d'autres plateformes. Les dépenses déduites en tant que part des revenus sont très approximatives en raison du manque de données sur les dépenses réelles déduites par les personnes qui exploitent des locations à court terme sans permis. L'augmentation des recettes fiscales du gouvernement fédéral pourrait être moindre si les particuliers qui exploitent des locations à court terme sans permis ne déclarent pas non plus ces revenus ou si l'Agence du revenu du Canada n'est pas en mesure de détecter ces locations à court

¹ Pour remédier aux erreurs typographiques, nous avons corrigé la mise en forme des numéros de permis déclarés et ciblé plusieurs correspondances floues lorsqu'une annonce fournissait un numéro de permis à moins d'un caractère d'un permis valide non correspondant pour une location à court terme dans leur quartier.

terme. Malgré la forte croissance du secteur dans son ensemble, les perspectives pour les locations à court terme sans permis sont jugées médiocres en raison de la facilité avec laquelle elles peuvent être détectées.

Note préparée par

[Ben Segel-Brown](#), analyste principal

Préparée sous la supervision de

[Mark Mahabir](#), directeur général, Analyse budgétaire et des coûts

Sources des données

Revenus d'exploitation du secteur des services d'hébergement par province et RMR

[Statistique Canada. Tableau 33-10-0102-01](#)

Statistique Canada. Correspondance privée.

Rapport entre les revenus d'exploitation et les dépenses pour les personnes déclarant un revenu d'entreprise dans le secteur des autres hébergements pour voyageurs

Statistique Canada. Tabulation personnalisée fondée sur le Fichier administratif principal du revenu personnel.

Part du marché de la location privée à court terme par province et RMR

Statistique Canada. [La part grandissante des revenus générés par les locations privées à court terme dans le sous-secteur des services d'hébergement au Canada : tendances de 2017 à 2021.](#)

Microdonnées sur le marché privé de la location à court terme

[Inside AirBnB \(pour septembre 2023\)](#)

Permis de location à court terme en cours de validité

[Registre des locations à court terme de la ville de Toronto](#)

[Licences d'exploitation de la ville de Vancouver](#)

Ministère du Tourisme du Québec, réponse à la demande d'accès à l'information M40186

Tableau : Locations à court terme (LCT) actives sans permis dans certaines municipalités

Municipalité	Inscriptions disponibles	Dont : Actif	Dont : LCT actives	Dont : LCT actives sans permis	Dont : Pas un hôtel	% de LCT actives
Montréal	7 676	5 477	2 681	350	336	13 %
Vancouver	6 695	4 616	3 325	491	470	14 %
Toronto	14 603	8 979	4 445	183	165	4 %
Total	28 974	19 072	10 451	1 024	971	10 %

Notes

- Les inscriptions ont été tirées d'Inside AirBnB selon les inscriptions de septembre 2023. La disponibilité est définie comme le fait d'être disponible pour au moins un jour au cours de l'année suivante. L'activité est définie comme ayant eu une évaluation en 2023. Les locations à court terme sont définies comme des locations d'une durée minimale inférieure à 28 jours. Les locations sans permis sont définies comme des locations qui n'ont pas de numéro de permis de location à court terme valide. Les hôtels ont été identifiés selon les descriptions standard d'inscriptions.

Bureau du directeur parlementaire du budget, Ottawa, Canada, 2024

T-LEG-3.2.0f

LEG-2324-023-S_e