



OFFICE OF THE PARLIAMENTARY BUDGET OFFICER
BUREAU DU DIRECTEUR PARLEMENTAIRE DU BUDGET

31 mai 2024

Réponse du Bureau du directeur parlementaire du budget après sa comparution devant un comité parlementaire

22 mai 2024. Comparution du directeur parlementaire du budget, M. Yves Giroux, devant le **Comité sénatorial permanent des finances nationales** au sujet de l'ensemble du projet de loi C-69, Loi portant exécution de certaines dispositions du budget déposé au Parlement le 16 avril 2024.

Sujet ou question n° 1

La sénatrice Kim Pate :

Le gouvernement présente le refus des déductions d'impôt sur le revenu tiré de locations à court terme non conformes comme une mesure qui pourrait contribuer à augmenter l'offre de logements. Le directeur parlementaire du budget a estimé que cette mesure allait augmenter les recettes fiscales d'à peine 170 millions de dollars sur cinq ans, mais il ne dit pas si elle va contribuer à augmenter l'offre de maisons et d'appartements. Y a-t-il des conclusions qui pourraient nous être utiles à cet égard?

Réponse n° 1

Dans le rapport [*Refus de déduire les dépenses engagées afin de tirer un revenu de la location à court terme en cas de non-conformité*](#), nous n'évaluons pas précisément le nombre de locations que cette mesure permettrait de redonner au marché locatif à long terme.

Pour relever les possibles listes touchées, nous avons comparé les données de Montréal, Vancouver et Toronto relativement à AirBnB aux données de ces villes relativement aux permis. Dans ces trois villes, nous avons recensé 971 logements à court terme hors du secteur hôtelier qui n'ont pas fourni de numéro de permis valide et actif. En extrapolant à l'ensemble du Canada, nous estimons que 10 % des locations à court terme se font sans les permis requis.

De ces logements locatifs à court terme illégaux, une certaine partie pourrait retourner au marché locatif à long terme si les conditions suivantes sont remplies :

- L'exploitant réclame des déductions pour les dépenses associées à ses locations à court terme illégales;
- L'exploitant est évalué ou prévoit être évalué par l'Agence du revenu du Canada;
- L'exploitant choisit de cesser ses locations à court terme parce qu'il juge qu'il ne pourra pas déduire ses dépenses;

- Le logement peut être loué à long terme (il ne s'agit pas, par exemple, de la location saisonnière d'une résidence principale);
- L'exploitant choisit de remettre le logement sur le marché locatif à long terme, que ce soit en le louant directement ou en le vendant à un autre exploitant.

Dans le rapport, nous n'estimons pas précisément la part de ces logements qui retournerait sur le marché. Dans une [étude commandée par Vancouver](#), on estime que, parmi les 1 090 logements locatifs à court terme retirés du marché en raison de la mise en application du règlement, de 120 à 710 sont retournés sur le marché locatif à long terme. Les auteurs de l'étude ont relevé 823 logements locatifs présumés illégaux sur les plateformes de location à long terme, mais seulement 31 % de ces logements avaient été retirés des plateformes de location à court terme.

Sujet ou question n° 2

La sénatrice Kim Pate :

Pourriez-vous nous dire si certains secteurs de la population, comme les propriétaires à faible revenu ou ceux des régions très touristiques, seraient particulièrement touchés, et quelle incidence cette mesure pourrait-elle avoir sur les propriétaires à faible revenu qui ont recours aux locations à court terme pour arrondir leurs fins de mois?

Réponse n° 2

Nous ne connaissons aucune source de données fiables sur les caractéristiques des personnes s'adonnant aux locations à court terme illégales. La réglementation sur la location à court terme permet souvent la location à court terme d'une résidence principale. Les propriétaires à faible revenu peuvent donc être admissibles à des permis, contrairement aux exploitants commerciaux. Nos recherches nous donnent l'impression que les locations à court terme se trouvent surtout dans les régions très touristiques, mais nous n'abordons pas précisément cette question dans notre analyse.

Sujet ou question n° 3

Le sénateur Pierre Dalphond :

Une mesure de transparence que vous avez suggérée à la fin de votre document est d'avoir une date fixe pour le budget. On a maintenant des dates fixes pour les élections. Cela veut dire quelque chose, mais cela peut être contourné. Ici, est-ce qu'il existe des modèles parlementaires à la britannique — au Royaume-Uni, en Nouvelle-Zélande ou en Australie — où l'on a des budgets à date fixe?

Réponse n° 3

Australie

Les documents budgétaires et les projets de loi de crédits sont déposés en même temps. C'est en mai généralement que le budget est déposé, afin de permettre au Parlement de l'étudier avant le début du nouvel exercice, qui s'échelonne du 1^{er} juillet au 30 juin en Australie. Depuis 1994, le budget est habituellement déposé le deuxième mardi de mai.

[Infosheet 10 - The budget and financial legislation – Parlement australien \(aph.gov.au\)](http://aph.gov.au)

[The Commonwealth Budget: a quick guide – Parlement australien \(aph.gov.au\)](http://aph.gov.au)

Nouvelle-Zélande

Le gouvernement est tenu de déposer son budget au Parlement avant le 31 juillet de chaque année. Toutefois, le budget est habituellement déposé en mai, lorsque le ministre des Finances présente le budget et les budgets de crédits. En Nouvelle-Zélande, l'année financière s'étend du 1^{er} juillet au 30 juin.

[Budget Day 101 – Parlement néo-zélandais](http://parliament.nz)

[Parliament's Financial Scrutiny Cycle – Parlement néo-zélandais](http://parliament.nz)

Colombie-Britannique

Le ministre des Finances présente le budget et le plan financier du gouvernement de la Colombie-Britannique chaque année le quatrième mardi de février. L'exercice financier de la Colombie-Britannique suit celui du gouvernement fédéral.

[Budget & consultations – Colombie-Britannique](http://bc.ca)