

Le présent guide a été préparé par une entreprise indépendante.

Novembre 2023

CANADA – CONSIDÉRATIONS FISCALES POUR LES LOCATIONS À COURT TERME

Les informations suivantes peuvent vous aider à vous familiariser avec certaines des exigences fiscales qui pourraient s'appliquer lorsque vous proposez un logement en location à court terme au Canada.

L'impôt est un sujet compliqué, et il est important de vous tenir au courant de vos obligations fiscales et de vous y conformer. Il vous incombe de préparer et d'envoyer vos déclarations de revenus et de payer vos impôts en temps opportun.

Si vous mettez un logement en location à court terme au Canada, vous devez vous assurer de bien comprendre chacun des types d'impôts suivants et de payer ceux qui s'appliquent à votre situation :

- Impôt sur le revenu
- Taxes de vente

Veillez noter que les informations contenues aux présentes ne sont pas exhaustives et ne constituent pas un avis juridique. En cas de doute concernant vos obligations en matière d'impôts locaux, nous vous encourageons à vous renseigner auprès des autorités locales¹ ou à demander conseil à des professionnel(le)s compétent(e)s en la matière.

Veillez noter que nous ne mettons pas ces informations à jour en temps réel. Il vous incombe donc de vérifier si les normes et procédures applicables ont fait l'objet de modifications récentes.

Les informations contenues dans le présent document ne concernent que les personnes qui mettent un logement en location à court terme au Canada en leur nom propre. Les considérations fiscales de la mise en location à court terme d'un logement au Canada par l'intermédiaire d'une société, d'une société de personnes, d'une fiducie ou d'une autre entité (qui est, par exemple, la propriétaire ou la bailleuse de la propriété) peuvent être différentes.

¹Nous nous appuyons notamment sur les informations fournies sur [cette page](#).

IMPÔT SUR LE REVENU

Le gouvernement fédéral et chaque province et territoire du Canada imposent les revenus. L'impôt provincial ou territorial sur le revenu s'applique généralement en plus de l'impôt fédéral sur le revenu, sans être déduit de ce dernier. Le gouvernement fédéral perçoit l'impôt sur le revenu des particuliers au nom des provinces et des territoires, à l'exception du Québec. Vous trouverez ci-dessous un aperçu de l'impôt qui peut être perçu sur le revenu issu de la location de courte durée d'un logement au Canada.

L'année d'imposition canadienne s'étend généralement du 1^{er} janvier au 31 décembre pour les particuliers.

Compris dans l'impôt sur le revenu au Canada

Résident(e)s canadien(ne)s

Les résident(e)s du Canada sont assujetti(e)s à l'impôt sur leur revenu mondial.

Si les revenus étrangers d'un(e) résident(e) canadien(ne) (par exemple, ses revenus issus de la location d'un bien immobilier situé dans un pays étranger) sont également imposés dans le pays étranger en question, un crédit pour impôt étranger peut être accordé pour réduire son impôt canadien. L'octroi du crédit pour impôt étranger fait l'objet de restrictions. Par exemple, il n'est accordé que si le (la) résident(e) canadien(ne) est imposé(e) à l'étranger au titre de l'impôt sur le « revenu ou les bénéfices », c'est à dire que sous réserve d'un allègement prévu par une convention fiscale applicable, le crédit d'impôt n'est en principe pas accordé dans le cas d'une imposition par le biais des taxes de vente, de l'impôt foncier, ou de l'impôt sur la fortune, etc. En outre, le crédit pour impôt étranger ne peut excéder l'impôt sur le revenu qui doit par ailleurs être payé sur le revenu étranger imposable. En l'absence d'un crédit pour impôt étranger, une déduction peut être appliquée dans le calcul du revenu aux fins de l'impôt canadien. Ces règles sont complexes. Nous vous encourageons à consulter un(e) conseiller(-ère) fiscal(e).

Non-résident(e)s

Les non-résident(e)s canadien(ne)s peuvent également avoir à payer des impôts au Canada, mais généralement uniquement sur les revenus de source canadienne. Ces revenus de source canadienne peuvent inclure :

- les bénéfices issus de l'exploitation d'une entreprise au Canada
- les revenus de location passifs issus de l'utilisation de biens au Canada
- les gains provenant de la cession de biens immobiliers canadiens

Un(e) payeur(-se) peut être tenu(e) d'appliquer une retenue d'impôt sur des paiements (par exemple, au titre de services rendus au Canada, de la location d'un bien immobilier canadien ou de l'achat d'un bien immobilier canadien) destinés à des non-résident(e)s du Canada.

Déclaration d'impôt au Canada

Le régime fiscal canadien est fondé sur le principe d'autocotisation. Les particuliers sont tenus de déterminer eux-mêmes les impôts qu'ils ont à payer et de produire les déclarations requises. Chacun produit sa déclaration de revenus individuellement; les conjoints ne peuvent pas produire leur déclaration conjointement.

La déclaration que vous produirez dépendra de la source de vos revenus, c'est-à-dire de s'ils sont issus d'un bien (revenus passifs) ou de l'exploitation d'une entreprise (revenus d'un travail indépendant). La distinction entre ces deux types de revenus est expliquée ci-dessous.

Les revenus issus de la location de biens et les dépenses connexes sont généralement déclarés par le biais du [formulaire T776, État des loyers de biens immeubles](#).² Le [formulaire T2125, État des résultats des activités d'une entreprise ou d'une profession libérale](#), est généralement utilisé pour déclarer le revenu d'un travail indépendant.

Les non-résident(e)s qui perçoivent un revenu de location passif issu d'un bien immobilier canadien peuvent produire une déclaration spéciale (par le biais du [formulaire T1159, Déclaration de revenus pour le choix prévu à l'article 216](#)) pour choisir de payer l'impôt sur une base nette (revenu de location déduction faite de certaines charges), au lieu de payer l'impôt sur le montant brut du revenu de location.

Vous pouvez être soumis(e) à des obligations de déclaration supplémentaires si vous êtes un(e) résident(e) du Québec ou si vous mettez un logement en location à court terme dans cette province.

Un(e) payeur(-se) peut être tenu(e) de déclarer des paiements (par exemple, au titre de services rendus au Canada, de la location d'un bien immobilier canadien ou de l'achat d'un bien immobilier canadien) destinés à des non-résident(e)s du Canada.

Date limite de production de la déclaration de revenus et de paiement des impôts

En général, les résident(e)s et les non-résident(e)s du Canada sont tenu(e)s de produire leur déclaration de revenus des particuliers le 30 avril de l'année suivante (ce qui signifie qu'ils doivent produire leur déclaration de revenus de 2023 généralement avant le 30 avril 2024), ou le 17 juin (puisque le 15 juin est un samedi) si le (la) résident(e) ou son (sa) conjoint(e) déclare un

² Des informations complémentaires de l'ARC sont disponibles sur le site internet de l'ARC à l'adresse suivante: [Remplir le formulaire T776, État des loyers de biens immeubles](#).

revenu d'un travail indépendant (par exemple, un revenu provenant d'une entreprise qu'il ou elle exploite en tant que propriétaire unique). Dans les deux cas, les impôts dus doivent être payés au plus tard le 30 avril. Les dates limites pour produire sa déclaration de revenus et payer ses impôts ne peuvent généralement pas être reportées.

Les intérêts sur les impôts impayés commencent à courir à partir de la date limite du 30 avril. Des pénalités peuvent également être appliquées lorsque la déclaration de revenus n'est pas produite ou lorsque les impôts dus ne sont pas payés dans les délais impartis.

Une fois que vous avez produit votre déclaration de revenus, les autorités fiscales canadiennes la révisent et vous font parvenir un avis de cotisation. Ce dernier comprend la date à laquelle les autorités fiscales ont examiné votre déclaration, ainsi que les informations concernant le montant des impôts que vous devez payer ou le montant que vous allez recevoir à titre de remboursement ou de crédit d'impôt. Votre déclaration peut faire l'objet d'un nouvel avis de cotisation si les autorités fiscales canadiennes déterminent ultérieurement que le premier avis de cotisation était inexact, sous réserve de certains délais.

Coordonnées des autorités fiscales canadiennes

Les coordonnées de l'Agence du revenu du Canada sont les suivantes :

- 1 800 959-8281, si vous appelez du Canada ou de la partie continentale des États-Unis;
- 1 613 940-8495, si vous appelez de l'extérieur du Canada ou de la partie continentale des États-Unis.

Vous trouverez également des informations sur le [site Web](#) de l'Agence du revenu du Canada.

Les coordonnées de Revenu Québec sont les suivantes :

- 1-418-659-6299, si vous appelez du Québec;
- 1-514-864-6299 si vous appelez de Montréal; et
- 1-800-267-6299 si vous appelez d'ailleurs au Canada ou aux États-Unis.

Vous trouverez également des informations sur le [site Web](#) de Revenu Québec.

Taux d'imposition du revenu au Canada

L'impôt fédéral et provincial ou territorial sur le revenu des particuliers est prélevé à des taux marginaux. Les taux d'imposition diffèrent selon la province ou le territoire et selon que la personne imposée soit, ou non, résidente du Canada. Les taux d'imposition font souvent l'objet

d'un rajustement, parfois rétroactivement. Les taux actuels de l'impôt sur le revenu des particuliers dans l'ensemble des provinces et des territoires peuvent être consultés [ici](#)³.

Règles canadiennes applicables au revenu issu de la location d'un logement à court terme

Ce sont les circonstances particulières qui permettent de déterminer si un revenu tiré de la location d'un logement à court terme est un revenu d'un bien (c'est-à-dire un revenu passif) ou un revenu d'entreprise (c'est-à-dire un revenu d'un travail indépendant). Cette qualification peut avoir une incidence sur l'application de certaines règles fiscales canadiennes. Par exemple, le revenu est traité différemment aux fins de l'impôt provincial ou territorial sur le revenu selon qu'il soit issu d'un bien ou d'une entreprise, et il est assujéti à un régime différent lorsqu'il est perçu par des non-résident(e)s.

Le revenu tiré de la simple mise en location d'un espace assortie de la fourniture de services de base (électricité, stationnement, buanderie, etc.) peut être considéré comme un revenu d'un bien.

Si vous fournissez des services supplémentaires, comme le nettoyage, des repas ou des services de sécurité, vous pouvez être considéré(e) comme exploitant d'une entreprise.

Les exemples ci-dessus ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne doivent pas être considérés comme concluants. La question de savoir si un revenu est un revenu d'un bien ou un revenu d'entreprise dépend de tous les faits et circonstances de chaque cas, et elle n'est pas toujours facile à trancher. Si vous n'êtes pas certain(e) de la qualification de votre revenu, nous vous encourageons à consulter un(e) conseiller(-ère) fiscal(e).

Dépenses typiques pouvant être déduites du revenu d'un particulier issu de la mise en location d'un logement à court terme

Vous pouvez déduire certaines dépenses raisonnables engagées pour percevoir un revenu de location, comme les impôts fonciers, les assurances et les services publics. Lorsque vous louez seulement une partie d'un bien immobilier que vous habitez (par exemple, une pièce de votre maison), en règle générale, vous pouvez déduire seulement les dépenses spécifiquement liées à la partie louée du bien immobilier. Cela signifie que vous devez diviser les dépenses génériques (par exemple, les services publics) de façon raisonnable.

Certaines dépenses en capital (c'est-à-dire qui procurent un bénéfice durable, comme certaines dépenses liées à des rénovations ou à l'achat de mobilier) et dont la valeur se déprécie avec le temps ne peuvent pas être déduites en totalité lorsqu'elles sont engagées, mais peuvent être déduites au fil du temps en vertu des règles canadiennes en matière de déduction pour amortissement.

³ Les non-résident(e)s canadien(ne)s sont soumis(e) à des taux d'imposition différents.

Des règles spéciales s'appliquent également à certaines autres dépenses, comme les intérêts et les coûts de construction, ainsi qu'aux non-résident(e)s.

TAXES DE VENTE

Plusieurs taxes de vente s'appliquent au Canada, dont la nature et le taux peuvent varier selon les provinces et les territoires, et parfois à l'échelle locale. Les taxes de vente canadiennes peuvent s'avérer complexes et il est recommandé de prendre le temps de comprendre les règles applicables à votre situation particulière. À l'instar de toutes les taxes, nous vous encourageons à consulter un(e) conseiller(-ère) fiscal(e) concernant vos éventuelles obligations en matière de taxes de vente au Canada.

La taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH) est une taxe à portée générale sur la valeur ajoutée qui s'applique aux fournitures taxables effectuées au Canada.

La taxe de vente du Québec (TVQ) est semblable à la TPS/TVH, mais elle s'applique aux fournitures taxables effectuées au Québec.

Les taxes de vente provinciales (Provincial sales taxes, ci-après « PST ») sont des taxes de vente et d'utilisation, applicables aux ventes au détail de biens meubles corporels, de logiciels et de certains services énumérés. La PST ne s'applique que dans les provinces de la Colombie-Britannique et de la Saskatchewan. Au Manitoba, la taxe sur les ventes au détail (« TVD ») s'applique également (en anglais, la Retail Sales Tax, ou « RST »).

Ce tableau résume les principales taxes de vente et les taux généraux en vigueur au Canada :

Province/Territoire	TVP/Composante provinciale de la TVH (et type)	Composante fédérale (TPS)	Total
Colombie-Britannique	7 %/8 % (PST)*	5 %	12 %
Alberta	S/O	5 %	5 %
Saskatchewan	6 % (PST)	5 %	11 %
Manitoba	7 % (TVD)	5 %	12 %
Ontario	8 % (TVH)	5 %	13 %
Québec	9,975 % (TVQ)	5 %	14,975 %
Nouveau-Brunswick	10 % (TVH)	5 %	15 %
Nouvelle-Écosse	10 % (TVH)	5 %	15 %
Île-du-Prince-Édouard	10 % (TVH)	5 %	15 %
Terre-Neuve	10 % (TVH)	5 %	15 %
Yukon	S/O	5 %	5 %

Province/Territoire	TVP/Composante provinciale de la TVH (et type)	Composante fédérale (TPS)	Total
Territoires du Nord-Ouest	S/O	5 %	5 %
Nunavut	S/O	5 %	5 %

* Note : Le taux général de la PST en Colombie-Britannique est de 7 %; toutefois, le taux est de 8 % pour les services d'hébergement.

En plus des taxes susmentionnées, certaines provinces et municipalités appliquent des taxes supplémentaires sur l'offre d'hébergement.

Ces diverses taxes sont décrites plus en détail ci-dessous.

TPS/TVH

De façon générale, la TPS/TVH du Canada est une taxe sur la consommation. La plupart des biens et services fournis au Canada sont assujettis à la TPS/TVH. Une personne qui fournit des biens et/ou des services au Canada peut devoir facturer la TPS/TVH et la verser ensuite à l'administration fiscale canadienne.

La TPS/TVH s'applique généralement à la fourniture de logement provisoire au Canada (c'est-à-dire la fourniture d'hébergement à court terme pour des périodes de moins de 30 jours continus), au taux de la TPS/TVH applicable dans la province où se trouve la propriété.

Dois-je percevoir la TPS/TVH des client(e)s si je fournis des hébergements à court terme au Canada?

Selon les règles actuelles, vous êtes généralement tenu(e) de vous inscrire à la TPS/TVH si vos ventes annuelles taxables aux fins de la TPS/TVH (qu'elles proviennent de l'hébergement à court terme et/ou d'autres activités taxables) dépassent 30 000 \$ au cours d'une période de 12 mois (veuillez noter que la période de 12 mois n'est pas établie selon une année civile et peut s'étendre sur deux années civiles). Si vous êtes inscrit(e) à la TPS/TVH, vous êtes tenu(e) de percevoir la TPS/TVH sur votre fourniture d'hébergements à court terme au Canada et de la verser à l'administration fiscale canadienne.

Toutefois, en vertu de [modifications récentes](#) apportées aux règles de la TPS/TVH au Canada, les plateformes d'hébergement en ligne peuvent percevoir la TPS/TVH sur les frais d'hébergement dans certaines circonstances. Pour plus d'informations à ce sujet, veuillez consulter [ce site Web](#). Airbnb, en tant que plateforme d'hébergement en ligne, perçoit la TPS/TVH au Canada à l'égard de certaines transactions .

Si vous n'êtes **pas inscrit(e)** à la TPS/TVH, Airbnb percevra la TPS/TVH sur les frais d'hébergement que vous facturez à l'égard de votre fourniture d'hébergement à court terme au Canada et versera cette TPS/TVH directement à l'administration fiscale canadienne. Toutefois, si vous **êtes inscrit(e)** à la TPS/TVH, l'obligation de percevoir la TPS/TVH sur votre fourniture d'hébergement et de verser cette TPS/TVH à l'administration fiscale canadienne vous incombe, et non à Airbnb.

Je suis tenu(e) de percevoir la TPS/TVH. Comment puis-je déterminer le montant de la TPS/TVH que je dois percevoir auprès de mes client(e)s?

Les fournisseurs d'hébergements à court terme taxables qui sont tenus de percevoir la TPS/TVH doivent déterminer le taux de la TPS/TVH qui s'applique et percevoir la taxe au taux approprié. Les taux de TPS/TVH diffèrent selon les territoires et changent de temps à autre. Nous vous recommandons de vérifier régulièrement auprès de l'administration fiscale canadienne quels sont les taux de TPS/TVH les plus récents.

Les taux de TPS/TVH qui s'appliquent actuellement sont les suivants :

- 5 %, si l'hébergement est situé au Québec, au Manitoba, en Colombie-Britannique, en Saskatchewan, en Alberta, au Yukon, dans les Territoires du Nord-Ouest ou au Nunavut;
- 13 % si le logement est situé en Ontario; et
- 15 % si l'hébergement est situé en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick, à l'Île-du-Prince-Édouard ou à Terre-Neuve-et-Labrador.

Je suis tenu(e) de percevoir la TPS/TVH. Comment dois-je percevoir la TPS/TVH auprès des client(e)s?

Si vous déterminez que vous devez facturer la TPS/TVH à l'égard de la fourniture d'hébergements à votre clientèle, vous devez percevoir cette TPS/TVH auprès de vos clients, la déclarer au moyen d'une déclaration périodique de TPS/TVH, et verser le montant requis.

Une fois inscrit(e) à la TPS/TVH, l'administration fiscale canadienne vous attribuera une fréquence de déclaration, qui peut être mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Les personnes devant produire des déclarations mensuelles ou trimestrielles doivent le faire au plus tard le dernier jour du mois suivant la période visée (p. ex., une déclaration de TPS/TVH de juin ou du deuxième trimestre doit être produite au plus tard le 31 juillet), et le versement de la TPS/TVH doit être effectué le jour même où la déclaration de TPS/TVH doit être produite. Les personnes devant produire des déclarations et verser les fonds dans les trois mois suivant la fin de leur année fiscale (sauf pour les déclarant(e)s particulier(-ière)s à l'année dont l'année fiscale se termine le 31 décembre, qui sont généralement tenu(e)s de produire leur déclaration au plus tard le 15 juin de l'année suivante, la date limite de paiement étant fixée au 30 avril).

Pour de plus amples informations sur la production des déclarations, veuillez consulter le [site Web](#) de l'administration fiscale canadienne.

Veuillez noter que si vous êtes inscrit(e) à la TPS/TVH, vous pourriez être en mesure de demander des crédits de taxe sur les intrants dans vos déclarations de TPS/TVH, pour la TPS/TVH payée sur les dépenses liées à votre offre d'hébergement à court terme.

Veuillez noter que l'administration fiscale du Québec administre la TPS/TVH au Québec.

TVQ

La TVQ est pratiquement identique à la TPS/TVH; toutefois, elle s'applique aux fournitures d'hébergement au Québec. Par conséquent, la TPS de 5 % et la TVQ de 9,975 % s'appliquent généralement à la fourniture d'hébergement à court terme au Québec. Les commentaires énoncés ci-dessus concernant la TPS/TVH s'appliquent de façon identique aux fins de la TVQ.

Taxe de vente provinciale – Colombie-Britannique, Saskatchewan et Manitoba

Les provinces de la Colombie-Britannique, de la Saskatchewan et du Manitoba imposent chacune une taxe de vente provinciale ou une taxe de vente au détail sur la plupart des ventes de biens meubles corporels et de certains services spécifiques énumérés effectuées dans la province concernée. La Colombie-Britannique et la Saskatchewan prélèvent chacune une Provincial Sales Tax (PST), et le Manitoba prélève une taxe de vente au détail (TVD) sur l'hébergement à court terme fourni sur leurs territoires, à des taux respectifs de 8 %, 6 % et 7 %, à moins qu'une exemption spécifique ne s'applique.

Quelles sont mes obligations en ce qui concerne la PST?

Airbnb perçoit toute la PST applicable à l'hébergement en Colombie-Britannique, Saskatchewan et au Manitoba et la déclare et la verse directement à l'autorité fiscale de chacune de ces provinces. Vous n'êtes pas tenu(e) de percevoir la PST de la Colombie-Britannique sur l'hébergement organisé et payé par l'intermédiaire de la plateforme Airbnb; toutefois, il est possible que vous ayez des obligations concernant cette taxe (par exemple, l'inscription, la perception, la déclaration, ou la remise) concernant l'hébergement qui n'est pas organisé ou payé par l'entremise de la plateforme Airbnb.

Taxes sur l'hébergement

Un certain nombre de provinces et de municipalités imposent des taxes supplémentaires sur l'hébergement. Airbnb perçoit et verse [les taxes suivantes](#).

Airbnb ne perçoit pas les taxes imposées par les provinces et les municipalités qui ne sont pas incluses dans la liste susmentionnée. Par conséquent, vous pouvez être tenu(e) de vous inscrire, de percevoir et de verser de telles taxes. Nous vous recommandons de communiquer avec l'administration de votre municipalité et de votre province pour vérifier si des taxes s'appliquent et s'il vous incombe de percevoir et de verser ces taxes.