

# Résumé – la TPS/TVH sur les logements provisoires offerts par une plateforme

Décembre 2020

## Stratégies fiscales en direct

**La popularité croissante de l'utilisation de plateformes numériques pour la location de logements provisoires oblige le gouvernement fédéral à émettre des règles venant encadrer ces nouvelles pratiques commerciales. À cet effet, le récent Énoncé économique de l'automne 2020 met à jour l'application de la TPS/TVH sur les logements provisoires.**

La proposition du gouvernement spécifie qu'à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2021**, toutes les fournitures de logements provisoires au Canada accessibles par plateformes numériques seront assujetties à la TPS/TVH. Les fournitures visées sont les logements provisoires, soit la location d'un immeuble d'habitation, d'une habitation ou d'une partie d'habitation à une personne pour une durée de moins d'un mois et à un prix de plus de 20 \$ par jour.

Le taux de taxation applicable sera déterminé selon la province où est situé le logement provisoire. Par conséquent, le taux de TPS applicable sera de 5 % si le logement provisoire est situé au Québec, au Manitoba, en Colombie-Britannique, en Saskatchewan, en Alberta, au Yukon, aux Territoires du Nord-Ouest ou au Nunavut. La TVH sera applicable à un taux de 13 % si le logement provisoire est situé en Ontario et de 15 % si le logement provisoire est situé en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick, à l'Île-du-Prince-Édouard ou à Terre-Neuve-et-Labrador.

### **PERSONNES TENUES DE PERCEVOIR ET DE REMETTRE LA TPS/TVH**

En fonction des nouvelles règles, la personne qui sera tenue de percevoir et de remettre la TPS/TVH sera soit :

- le propriétaire, lorsque celui-ci est inscrit aux fichiers de la TPS/TVH;

OU

- l'exploitant de la plateforme de logements, lorsque le propriétaire n'est pas inscrit. Dans cette éventualité, l'exploitant de la plateforme de logements sera réputé être le fournisseur du logement provisoire.

Afin de déterminer si un exploitant de plateforme de logements ou un propriétaire doit s'inscrire aux fichiers de la TPS/TVH, le total des fournitures taxables de l'un ou de l'autre effectuées au Canada doit, sur une période de 12 mois, excéder 30 000 \$.

### **LES EXPLOITANTS DE PLATEFORMES DE LOGEMENTS NON-RÉSIDENTS ET LA TPS**

Les exploitants de plateformes de logements non-résidents peuvent utiliser le système simplifié d'inscription ou de versement. Selon le système simplifié, les exploitants non-résidents devront percevoir et remettre la TPS/TVH uniquement sur les fournitures rendues à des consommateurs au Canada, et ce, en excluant les fournitures effectuées à d'autres entreprises. Toutefois, les exploitants non-résidents utilisant ce système ne sont pas admissibles aux crédits de taxe sur les intrants.

### **FRAIS FACTURÉS AUX PROPRIÉTAIRES ET AUX INVITÉS PAR L'EXPLOITANT DE LA PLATEFORME**

Certains exploitants de plateformes numériques facturent des frais de service à titre d'intermédiaires à des propriétaires non-inscrits aux fins de la TPS/TVH. Dans cette situation, les exploitants de plateformes de logements inscrits aux fins de la TPS/TVH seraient réputés ne pas avoir effectué la fourniture de services aux propriétaires non-inscrits. Dans cette situation, l'exploitant de plateforme ne sera pas tenu de percevoir la TPS/TVH sur les frais de service facturés au propriétaire non-inscrit. Certains exploitants de plateformes de logements peuvent facturer des frais de service ou une commission à l'invité qui acquiert le logement provisoire. La TPS/TVH serait alors applicable sur les frais d'utilisation de la plateforme facturés à un invité relativement à un logement provisoire taxable qui est situé au Canada. Le taux de la TPS/TVH serait fondé sur l'emplacement du logement provisoire au Canada.

## COMPARAISON AVEC LE RÉGIME PROVINCIAL APPLICABLE

Il est à noter que Revenu Québec avait déjà mis en place des règles quant à l'application de la TVQ pour de tels exploitants de plateformes numériques. Au même titre que le gouvernement fédéral, le palier provincial oblige toute personne exploitant une telle plateforme de percevoir et de verser la TVQ lorsque les fournitures taxables dépassent le seuil de 30 000 \$. Il prévoit également que toute personne non-résidente exploitant une telle plateforme est tenue de s'inscrire au fichier de la TVQ si les fournitures taxables dépassent le seuil de 30 000 \$.

Par conséquent, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, la TPS et la TVQ devront être perçues sur les fournitures de logements provisoires situés au Québec réalisées par le biais d'une plateforme numérique si le propriétaire ou l'exploitant de la plateforme numérique est tenu d'être inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ.

## CONCLUSION

À la lumière des nouvelles règles présentées, le gouvernement fédéral vient mettre en place un système lui permettant de s'assurer que la TPS/TVH sera perçue sur la quasi-totalité des locations de logements provisoires réalisées au Canada. Ces modifications permettent une harmonisation entre les régimes de la TPS/TVH et de la TVQ quant aux locations de logements provisoires réalisées par le biais d'une plateforme numérique.

Régime applicable	TPS et TVH
Personne qui effectue la fourniture	Généralement le propriétaire
Seuil de fourniture	30 000 \$
Personne responsable de rendre compte de la taxe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le propriétaire (ou la personne responsable de la fourniture du logement – la personne responsable), lorsqu'il (ou la personne responsable) est inscrit aux fins de la TPS/TVH.</li> <li>▪ L'exploitant de plateforme de logements, lorsque le propriétaire (ou la personne responsable) n'est pas inscrit aux fins de la TPS/TVH. Dans ces circonstances, l'exploitant de plateforme de logements serait réputé être le fournisseur du logement provisoire. Cette approche reconnaît leur rôle nécessaire et fondamental pour effectuer ces fournitures et restreint les coûts administratifs et de conformité pour les parties concernées.</li> </ul>

Votre conseiller Raymond Chabot Grant Thornton peut vous aider à déterminer les mesures qui s'appliquent à votre entreprise et vous assister dans les démarches nécessaires pour vous permettre d'en bénéficier. N'hésitez pas à le consulter.

De plus, visitez notre site [rcgt.com](http://rcgt.com) pour toute information additionnelle.