

SUBVENTION D'URGENCE DU CANADA POUR LE LOYER

Le projet de loi C-9, sanctionné le 19 novembre 2020, introduit la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (SUCL) afin d'offrir un soutien direct aux entités admissibles qui sont touchées financièrement par la pandémie de la COVID-19. Le gouvernement a présenté les détails pour les 12 premières semaines du programme, soit jusqu'au 19 décembre 2020.

Cette mesure a été proposée dans le cadre d'une série de mesures de soutien ciblées visant à aider les entreprises et organisations à faire face à la seconde vague du virus. La SUCL remplace l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) qui fournissait un soutien au loyer commercial pour les mois d'avril à septembre 2020.

Plusieurs mesures fiscales et économiques ont été annoncées, mises en place et modifiées au cours des derniers mois en réponse à la crise sanitaire que nous connaissons.

Nous vous invitons à consulter les sites Web Canada.ca et Quebec.ca pour plus d'informations.

Bien entendu, l'équipe de Lemieux Nolet, comptables professionnels agréés S.E.N.C.R.L. demeure toujours disponible et à votre service pour vous conseiller et vous orienter durant cette période d'incertitude économique. Des mises à jour seront faites au fil des différentes annonces et précisions en lien avec la SUCL. La complexité des programmes et la rapidité des changements font en sorte qu'il devient encore plus important de nous consulter pour obtenir les meilleurs conseils adaptés à votre réalité.

SAVIEZ-VOUS QUE ? SUBVENTION D'URGENCE DU CANADA POUR LE LOYER (SUCL)

Il est important de mentionner que cette mesure fiscale contient différentes définitions précises. Voici un lien Web menant à l'intégralité du projet de loi C-9 pour obtenir tous les détails techniques relativement à la SUCL et les périodes d'admissibilité 1 à 3 : https://parl.ca/Content/Bills/432/Government/C-9/C-9_4/C-9_4.PDF

De plus, l'Agence du revenu du Canada (ARC) met à disposition un outil permettant le calcul de la SUCL qu'il est possible de recevoir. Voici le lien Web permettant d'avoir accès à cet outil :

<https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/subvention/subvention-urgence-loyer.html>

Objectifs de la mesure

Concrètement, le taux maximal de la subvention serait de 65 % pour les organisations dont les revenus ont baissé d'au moins 70 %. Une subvention supplémentaire de 25 % sera accordée aux entreprises ou organismes qui ont dû fermer leurs portes temporairement en raison d'une ordonnance de la santé publique jusqu'au 19 décembre 2020. Au total, la subvention pourrait atteindre 90 % du loyer ou des intérêts hypothécaires.

Le taux sera réduit à 40 % dans le cas où les revenus de l'organisation ont diminué de 50 %. Le taux sera par la suite réduit de façon graduelle jusqu'à zéro, soit le taux pour les organisations n'ayant connu aucune baisse de revenus. Il est donc possible d'obtenir une subvention si vous avez subi une quelconque baisse de revenus en raison de la situation actuelle.

Les réclamations pourraient être faites rétroactivement pour la période débutant le 27 septembre 2020.

Contrairement à l'AUCLC, la prestation de la SUCL sera versée directement aux locataires ou aux propriétaires d'immeubles commerciaux admissibles, sans que les propriétaires d'emplacements locatifs soient tenus de participer au programme.



Entités admissibles

Les entités admissibles comprennent les entreprises individuelles, les sociétés par actions, les fiducies, les sociétés de personnes, les organismes à but non lucratif et les organismes de bienfaisance enregistrés.

Les entités du secteur public ne sont pas visées par cette mesure. Cela comprend, entre autres, les sociétés d'État, les municipalités, les écoles, les universités, les commissions scolaires et les hôpitaux.

Certaines exceptions ont été prévues afin d'inclure les groupes suivants :

- Une entreprise exonérée d'impôt et appartenant à un gouvernement autochtone.
- Une association canadienne enregistrée de sport amateur exonérée d'impôt.
- Une organisation journalistique enregistrée exonérée d'impôt.
- Une entreprise exploitant une école privée ou un collège privé.

De plus, pour être admissible à la SUCL, l'entité admissible doit remplir l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- Avoir un compte de retenues sur la paie auprès de l'ARC en date du 15 mars 2020 ou avoir recouru au service d'un fournisseur de services de la paie à cette date.
- Avoir un numéro d'entreprise en date du 27 septembre 2020.

À noter que d'autres conditions pourraient être ajoutées ultérieurement.

Quand s'applique cette nouvelle mesure?

La nouvelle subvention sera offerte rétroactivement pour la période du 27 septembre 2020 au 30 juin 2021.

Périodes d'admissibilités comprises entre les 27 septembre et 19 décembre 2020

Une entité pourra se qualifier à cette subvention pour le loyer si elle peut démontrer qu'elle a subi une baisse de ses revenus bruts (son chiffre d'affaires) pour les périodes de référence suivantes :

- Octobre : du 27 septembre au 24 octobre 2020
- Novembre : du 25 octobre au 21 novembre 2020
- Décembre : du 22 novembre au 19 décembre 2020

La date limite afin de déposer une demande pour ces périodes est actuellement fixée à 180 jours suivant la fin de la période visée. Nous connaissons le détail des prochaines périodes d'admissibilité au cours des semaines à venir.

Dépenses admissibles

Relativement à un immeuble situé au Canada qui n'est pas un établissement domestique autonome (immeuble résidentiel utilisé par le contribuable), les dépenses admissibles à la SUCL sont les suivantes :

Dépenses admissibles pour un locataire

Les dépenses admissibles sont les suivantes :

- Le loyer (y compris un loyer basé sur un pourcentage des ventes, des profits ou des critères semblables).
- Les montants que vous devez payer dans le cadre d'un bail net (soit au bailleur ou à un tiers), y compris les suivants :
 - Le loyer de base.
 - Les paiements réguliers pour les dépenses d'exploitation habituelles.
 - Les impôts fonciers et autres taxes similaires.
 - Les paiements réguliers au bailleur pour les services auxiliaires habituels.

En revanche, vous ne pouvez pas inclure les montants suivants :

- Les taxes de vente (comme la TPS/TVH et les taxes de vente provinciales).
- Les dommages.
- Les intérêts ou les pénalités sur des montants impayés.
- Tout autre montant spécial.

Les dépenses admissibles doivent avoir été engagées en vertu d'une entente écrite conclue avant le 9 octobre 2020, ou suite au renouvellement à des conditions sensiblement similaires.

Si votre locateur (bailleur) a reçu un montant dans le cadre de l'AUCLC et qu'il a appliqué le montant à des paiements de loyer ultérieurs, vous pouvez quand même demander le montant total du loyer pour la période en cours.

À noter que si vous gagnez des revenus provenant de la sous-location d'espace sur la propriété à des parties sans lien de dépendance, vous devez soustraire ces revenus de vos dépenses admissibles.

Dépenses admissibles si vous êtes propriétaire

Les dépenses admissibles sont les suivantes :

- Les impôts fonciers et autres taxes similaires :
 - Cela comprend les taxes scolaires et municipales, si elles font partie de votre évaluation de l'impôt foncier.
- L'assurance immobilière.

- Les intérêts sur les hypothèques commerciales servant à l'achat de biens immobiliers :
 - Votre montant d'hypothèque ne peut pas dépasser le moins élevé entre :
 - Le montant principal le plus bas garanti par une ou plusieurs hypothèques sur la propriété à tout moment depuis son acquisition.
 - Le coût de la propriété.

Les dépenses suivantes ne sont pas admissibles :

- Les paiements entre des entités ayant un lien de dépendance.
- Les montants qui ont été payés pour une période qui se situe en dehors de la période de demande.

Il est également important de préciser que les dépenses payées par le propriétaire à l'égard d'un emplacement qu'il loue principalement à une personne sans lien de dépendance ne seront pas admissibles à la SUCL.

Inversement, il sera possible pour un propriétaire qui loue principalement un local commercial à une entité avec laquelle il a un lien de dépendance de réclamer la SUCL dans la mesure où le propriétaire se qualifie au critère de baisse de revenus et que l'entité en question utilise l'emplacement dans le but de gagner un revenu d'entreprise. En revanche, l'entité locataire ne pourra pas, pour sa part, réclamer la SUCL à l'égard des dépenses de loyer commercial.

Est-ce qu'il existe une limite aux dépenses admissibles?

Les dépenses pour chaque période admissible seront assujetties à un plafond de 75 000 \$ par emplacement et à un plafond global de 300 000 \$, que les entités affiliées se partageront.

La notion d'entités affiliées est différente de celle de personnes liées ou associées. Il est recommandé de consulter votre professionnel en fiscalité afin que celui-ci puisse vous orienter adéquatement dans votre demande de SUCL.

Revenus bruts

La méthode de calcul des revenus bruts, aussi appelée chiffre d'affaires, serait la même que celle du programme de la Subvention salariale d'urgence du Canada (SSUC).

C'est donc dire que le revenu brut d'une entité correspondra aux rentrées de sommes d'argent et autres contreparties reçues ou à recevoir dans le cours normal des activités de l'entreprise au Canada établi conformément à ses pratiques comptables habituelles et au titre de la vente de biens, de la prestation de services et de l'utilisation par d'autres des ressources de l'entreprise. Le revenu brut ne comprendra pas les postes extraordinaires.

Dans la mesure où un revenu de placement, tels les intérêts ou les dividendes sur des valeurs mobilières, découle du cours normal des activités d'une entité dans une période donnée ne constitue pas un élément extraordinaire ou un montant au titre du capital, il sera généralement compris dans son revenu admissible (revenu brut).

Des règles spéciales de calcul des revenus sont prévues afin de tenir compte de certaines opérations entre entités ayant un lien de dépendance de même que les groupes affiliés.

Critère de la baisse des revenus

Le calcul de la baisse des revenus bruts serait déterminé en fonction de la variation des revenus mensuels bruts d'une entité admissible. Selon l'approche générale, la variation sera calculée en comparant, d'une année à l'autre, les revenus bruts pour le mois civil applicable.

Cependant, une approche alternative pourrait être faite afin de calculer sa baisse des revenus en comparant ses revenus du mois de référence actuel à la moyenne de ses revenus de janvier et février 2020.

L'approche choisie devra être la même pour toutes les périodes applicables. Il faut noter que l'approche choisie s'appliquerait à la fois à la SUCL et à la SSUC.

Voici un tableau résumé qui présente chaque période d'admissibilité et les périodes de référence correspondantes pour déterminer la variation des revenus :

Périodes de référence		
Période admissible	Approche générale	Approche alternative
Du 27 septembre au 24 octobre 2020	Octobre 2020 par rapport à octobre 2019 OU Septembre 2020 par rapport à septembre 2019	Octobre ou septembre 2020 par rapport à la moyenne de janvier et février 2020
Du 25 octobre au 21 novembre 2020	Novembre 2020 par rapport à novembre 2019 OU Octobre 2020 par rapport à octobre 2019	Novembre ou octobre 2020 par rapport à la moyenne de janvier et février 2020
Du 22 novembre au 19 décembre 2020	Décembre 2020 par rapport à décembre 2019 OU Novembre 2020 par rapport à novembre 2019	Décembre ou novembre 2020 par rapport à la moyenne de janvier et février 2020

Calcul de la subvention pour le loyer

Le montant de la subvention pour le loyer, pour une entité admissible, sera déterminé en fonction des dépenses admissibles payées pour une période donnée. Le calcul peut se résumer par la formule mathématique suivante :

$$(A + B) \times C$$

A : Taux de la subvention de base (maximum 65 % pour les 3 premières périodes d'admissibilité).

B : Taux de la subvention complémentaire (maximum 25 %).

C : Montant des dépenses admissibles.

Le taux de la subvention de base dépendra du calcul de la baisse du chiffre d'affaires de l'entité admissible. Les détails sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Baisse des revenus	Taux de la subvention de base
70 % et plus	65 %
De 50 % à 69 %	40 % + (baisse des revenus – 50 %) x 1.25
De 1 % à 49 %	Baisse des revenus x 0.8

Le taux complémentaire de la subvention sera tributaire du nombre de jours où l'entité admissible a dû fermer ses portes en raison de restrictions sanitaires au cours de la période d'admissibilité visée. Le taux de la subvention complémentaire sera obtenu via la formule mathématique suivante :

$$A \times B / C$$

A : 25 %.

B : Le nombre de jours où l'entité est assujettie à des restrictions sanitaires au cours de la période d'admissibilité.

C : Le nombre de jours dans la période d'admissibilité.

Voici des exemples de restrictions sanitaires donnant ouverture à l'admissibilité au taux complémentaire de la subvention :

- Restrictions des services en salle à manger.
- Fermeture des bars.
- Fermeture des centres de conditionnement physique.
- Fermeture des magasins de vente au détail.
- Restrictions des types de services personnels.
- Fermeture en cas d'éclosion de COVID-19 dans les locaux.

Voici des exemples de circonstances courantes qui ne donneront pas droit au taux complémentaire de la subvention :

- Réduction des heures d'ouverture.
- Exigences relatives à la distanciation physique.
- Restrictions des déplacements.
- Réduction du nombre de clients servis à la fois.
- Violation d'une ordonnance de santé publique.

Exemples pratiques d'application de la mesure

Exemple 1

Lana est propriétaire d'une boutique de chaussures. La boutique a été fermée au cours des premières phases de la pandémie, en mars et avril 2020, mais elle a rouvert depuis ce temps.

En septembre et en octobre 2020, ses revenus ont diminué de 25 % par rapport aux mêmes mois de l'an dernier. Elle a engagé des coûts de location admissibles de 5 000 \$ pendant la première période d'admissibilité de la subvention pour le loyer.

Pour cette période, Lana serait admissible à une subvention pour le loyer de 20 %, soit 25 % de baisse de revenus multiplié par un facteur de 0,8. Le montant à recevoir par Lana sera donc de 1 000 \$ ou 5 000 \$ multiplié par 20 %.

Exemple 2

Emy est propriétaire d'une chaîne locale de resto-bar. Ses revenus ont baissé de 40 % en septembre et de 60 % en octobre par rapport à pareille date l'an dernier. Ces baisses de revenus sont en lien direct avec les restrictions liées à la capacité des salles à manger et de la baisse de l'achalandage des terrasses qu'a apporté le temps frais.

Emy a engagé des coûts de location de 30 000 \$ pendant la première période de la subvention pour le loyer. Elle serait admissible à une subvention pour le loyer de 52,5 %, soit $40\% + (60\% - 50\%) \times 1.25$.

Pour cette période, Emy recevra donc une subvention pour le loyer de 15 750 \$, soit 30 000 \$ multiplié par le taux de 52,5 %.

Exemple 3

Sonia est la propriétaire d'un centre de conditionnement physique qui a été mis en confinement le 20 septembre en vertu d'une ordonnance provinciale.

En septembre, ses revenus ont baissé de 50 % en raison des mesures de distanciation physique, et ses revenus d'octobre baisseront à zéro. Ses dépenses de loyer pour la période s'élèvent à 10 000 \$.

Sonia sera admissible à la mesure de soutien en cas de confinement de 25 %, soit 2 500 \$. Elle recevra également une subvention de base pour le loyer de 65 %, soit 6 500 \$, pour un total combiné de 9 000 \$.

Comment présenter une demande?

La demande pour la SUCL doit être effectuée via le portail [Mon dossier d'entreprise](#). Il est possible de déposer une demande depuis le 23 novembre 2020. Il est nécessaire d'attendre la fin de la période d'admissibilité pour déposer une demande à l'égard de ladite période.

Le formulaire RC665 doit être rempli et signé par le particulier ayant la responsabilité principale des activités financières de l'entité admissible. Ce formulaire doit être conservé pour être soumis en cas de vérification ultérieure.

Le montant de la subvention est versé directement aux entités admissibles par dépôt direct ou par chèque. Il est recommandé de s'inscrire au dépôt direct pour accélérer l'encaissement de ladite subvention.

Finalement, les entités admissibles devront déposer leur demande pour chaque période d'admissibilité au plus tard 180 jours suivant la fin de la période d'admissibilité pour avoir accès à la SUCL.

Autres éléments importants

La SUCL, tout comme la SSUC, est une subvention pleinement imposable à titre d'aide gouvernementale.

Pour plus de précisions, la SUCL est réputée reçue immédiatement avant la fin de la période à laquelle elle se rapporte. Elle est donc imposable dans l'année d'imposition qui inclut la dernière journée de la période visée et non le moment où la subvention a été reçue.

Notez bien que les autorités fiscales ont prévu des pénalités pouvant aller jusqu'à 50 % du montant reçu en trop aux entités qui tenteront de tirer indûment avantage de la SUCL, en plus de devoir rembourser intégralement les montants reçus.

Vous désirez en savoir davantage, n'hésitez pas à contacter notre équipe en fiscalité au 418 833-2114.