



HOTEL ASSOCIATION OF CANADA
ASSOCIATION DES HÔTELS DU CANADA

Association des hôtels du Canada
(AHC)

Consultations prébudgétaires 2018

4 août 2017

Association des hôtels du Canada
Mémoire présenté au Comité permanent des finances
Consultations prébudgétaires 2018

Je vous remercie de me donner l'occasion de participer au processus de consultations prébudgétaires du Comité des finances en vue du Budget fédéral de 2018.

Le Comité a dit vouloir recevoir des mémoires au sujet de la productivité et de la compétitivité, dans le sillage du thème de l'année dernière, soit la croissance économique. Par conséquent, les recommandations de l'AHC sont liées à la question « Quelles mesures fédérales aideraient les entreprises canadiennes à être plus productives et plus concurrentielles? »

L'AHC demande au gouvernement fédéral de donner suite aux deux recommandations suivantes :

- 1. Modifier la *Loi sur la taxe d'accise* pour créer des règles de jeu plus équitables pour les hôtels, relativement à l'industrie de la location à court terme. Comme c'est le cas dans de nombreux autres pays, Airbnb et les services similaires devraient facturer la TPH et la remettre sur les frais facturés aux hôtes et invités. Ils devraient aussi être obligés de payer des impôts sur le revenu provenant de leurs activités au Canada.**
- 2. Le Comité des finances, le ministère des Finances du Canada et l'Agence du revenu du Canada devraient travailler en collaboration avec l'AHC pour réaliser un examen ciblé des politiques fiscales liées à l'industrie de la location à court terme. L'objectif serait de trouver des solutions aux iniquités actuelles qui ont une incidence sur les recettes gouvernementales et la compétitivité de l'industrie hôtelière.**

Au sujet d'AHC

L'Association des hôtels du Canada représente le secteur canadien de l'hébergement et de l'hôtellerie. Depuis plus de 100 ans, l'Association s'efforce d'accroître la compétitivité et la santé de l'industrie grâce à la mobilisation des membres, à la défense des droits et à la prestation de programmes et de services à valeur ajoutée.

Nous représentons plus de 8 178 hôtels, motels et centres de villégiature qui composent l'industrie hôtelière canadienne, laquelle affiche une valeur de 18,4 milliards de dollars et emploie 304 000 personnes partout au Canada.

Nos membres sont une partie importante d'un réseau qui inclut les compagnies hôtelières, les hôtels, les centres de villégiature, les associations d'hébergement provinciales et internationales, des fournisseurs de l'industrie, des enseignants et des étudiants.

Industrie de la location à court terme

Au cours des dernières années, on a vu apparaître beaucoup de plateformes de partage de logement et de location à court terme au Canada et dans le monde, le service le plus populaire étant Airbnb. Ces plateformes de partage de logement livrent directement concurrence aux fournisseurs de services hôteliers et d'hébergement bien établis du Canada et se sont accaparé une part de plus en plus importante du marché depuis leur arrivée au Canada.

Au Canada, le nombre moyen d'unités actives d'Airbnb a presque doublé au cours des deux dernières années, passant de 10 % de l'offre de logement total en 2015 à 18 % en 2016¹.

Cette croissance a eu un certain nombre de conséquences inattendues :

- des logements à prix abordables disparaissent puisque Airbnb et des plateformes similaires convertissent des appartements pouvant être loués à long terme en appartements loués à court terme. Cela réduit l'offre de logements à prix abordable, ce qui exacerbe la pénurie déjà importante de logements dans plusieurs des grandes villes canadiennes;
- le gouvernement et les villes perdent des recettes fiscales, et il se perd des emplois locaux dans le secteur hôtelier;
- des collectivités sont touchées, puisqu'on déclare de plus en plus de cas de nuisance, de perturbation et de crimes près des logements loués à court terme situés dans des zones résidentielles;
- les invités sont à risque, puisqu'il n'y a aucune norme de santé et de sécurité ni d'inspection en place. Il n'y a pas non plus d'assurance et il y a rarement du personnel sur place prêt à régler les problèmes.

Activité commerciale

Ce qui, au départ, était vraiment du partage de maison – le propriétaire était présent durant le séjour de l'invité – est devenu une tendance croissante : les gens utilisent ces plateformes pour devenir des exploitants commerciaux. Un « exploitant commercial » est un terme officiel que nous utilisons pour décrire le phénomène qui se produit dans le cadre duquel de nombreuses unités ou des maisons entières – outre la résidence primaire du propriétaire – sont louées de façon constante, à l'année. Concrètement, ces gens exploitent des hôtels illégaux dans des logements résidentiels. Les normes de santé et de sécurité ne sont pas respectées, et les règles et la réglementation sur l'accréditation, l'assurance et les taxes ne sont pas appliquées.

Environ 7 unités sur 10 sur la plateforme d'Airbnb sont des résidences complètes, et les invités ont un accès total et unique à toute l'unité durant leur séjour. En 2016-2017, la location de résidences entières représentait 83 % des recettes totales d'Airbnb au Canada.

Au cours des deux dernières années, le nombre de locateurs de plusieurs résidences entières a augmenté beaucoup plus rapidement que celui des locateurs d'une seule maison entière, les recettes dans ce segment ayant plus que doublé, passant de 71 millions de dollars à 167 millions de dollars, soit une augmentation de 134 %. Ces locateurs de plusieurs unités d'habitation représentent plus de 30 % des revenus générés par Airbnb au Canada.

¹ *Study: An Overview of Airbnb and the Hotel Sector*, juillet 2017, CBRE – Le document sera diffusé publiquement en octobre 2017.

Enfin, les hôtes qui louent leur propriété pendant plus de 90 jours par année comptent pour une unité sur trois au Canada et génèrent 71 % des revenus totaux.

Ces chiffres montrent qu'une importante proportion des revenus d'Airbnb est générée par des entreprises gérées activement, ce qui est très loin du concept initial de partage de résidence.

Perte de recettes gouvernementales

Même si les exploitants commerciaux qui louent leurs logements sur la plateforme Airbnb font d'énormes profits, ils agissent de façon clandestine. Même s'ils peuvent prétendre qu'il s'agit d'une activité à temps perdu, bon nombre sont de grandes entreprises qui évitent de payer des taxes et de l'impôt sur le revenu.

La façon dont est exploitée l'industrie de la location à court terme actuellement viole des principes fiscaux fondamentaux :

Assiette fiscale large : Les politiques fiscales actuelles limitent artificiellement l'assiette fiscale pour un secteur florissant.

Distorsion minimale : Le système actuel accorde des mesures incitatives qui ont entraîné une importante expansion d'une industrie où le principal avantage concurrentiel est une structure fiscale préférentielle.

Équité : L'ensemble des entités dans le secteur de l'hébergement ne sont pas traitées de la même façon en ce qui a trait aux politiques fiscales et par les autorités fiscales.

Efficienc e et simplicité : Les règles de taxation sur l'hébergement sont vagues et complexes.

Conformité volontaire : Le système actuel encourage la non-conformité au chapitre tant des lois sur les ventes que de celles concernant l'impôt sur le revenu.

À l'échelle internationale, la tendance en matière de politique fiscale est une transition vers la promotion et le respect de ces principes fiscaux fondamentaux. L'arrivée d'Airbnb sur le marché entraîne le Canada dans la direction opposée. Le modèle de taxation injuste ne permet pas une saine concurrence et décourage les exploitants d'hôtels légitimes d'élargir leurs activités ou d'investir d'une autre façon au Canada.

Le secteur de l'hébergement au Canada fait partie intégrante de l'économie canadienne comme le montrent bien les revenus de 18,4 milliards de dollars générés en 2015. Plus de 300 000 personnes travaillent dans notre industrie, qui est un des principaux piliers du dynamique secteur touristique canadien. Il convient particulièrement de souligner que notre industrie génère des revenus estimés à 8,1 milliards de dollars pour les trois ordres de gouvernement.

En 2016, les clients de propriétés hôtelières légitimes au Canada ont généré environ 2,2 milliards de dollars en taxes à la consommation, et ce, seulement pour les revenus liés à la location des chambres. Si les mêmes taux de taxe à la consommation étaient appliqués aux revenus d'Airbnb, le secteur d'Airbnb au Canada pourrait générer 85 millions de dollars en taxes à la consommation au sein de l'économie canadienne. Le gouvernement perd probablement un

montant encore plus élevé en recettes fiscales. Vu les importants taux de croissance d'Airbnb, il ne faudra pas beaucoup d'années pour que la perte de revenus s'approche du milliard de dollars.

D'autres pays ont réagi à Airbnb en modernisant leurs politiques fiscales. Dans certains lieux, Airbnb perçoit et remet certaines taxes locales. Airbnb doit maintenant prélever une taxe sur la valeur ajoutée sur ses frais de service au sein de l'UE, en Suisse, en Norvège, en Islande, en Afrique du Sud, au Japon, en Chine et en Albanie. Airbnb perçoit aussi automatiquement des taxes dans un grand nombre de villes américaines. Le Canada devrait emboîter le pas.

L'industrie de l'hébergement traditionnel accepte la compétition et est prête à livrer concurrence au sein d'un marché en fonction du prix, de l'image de marque et de la qualité. Cependant, on demande au secteur d'accepter des conditions d'inégalité. Les hôtels doivent respecter d'importantes normes corporatives et contribuent de façon importante à l'économie canadienne. Ils produisent des emplois bien rémunérés et paient leur juste part d'impôt, ce qui est bénéfique pour les collectivités locales.

Comprenez-moi bien : nous ne sommes pas opposés à ce qu'une personne utilise une plateforme de partage de résidence pour louer une chambre chez elle afin de joindre les deux bouts. Ce à quoi nous nous opposons, c'est le fait qu'on permette à des exploitants commerciaux d'agir comme des hôtels sans avoir les mêmes responsabilités en matière de taxation, de normes de santé et de sécurité, d'accréditation commerciale, d'assurance et d'accessibilité. Ces lois et ces règlements devraient être respectés par quiconque exploite une entreprise commerciale. Ce qui se produit ici, ce n'est pas le partage d'une résidence, c'est l'exploitation d'une entreprise.

Recommandation 1

La réglementation et les lois actuelles ne sont pas conçues pour l'économie de partage du 21^e siècle et, par conséquent, ont permis à de nouveaux arrivants, comme Airbnb, d'exploiter des échappatoires fiscales.

Le siège social d'Airbnb est situé à l'étranger et est considéré comme une entreprise numérique étrangère sans établissement au Canada. Cet arrangement occulte la réalité : Airbnb exploite effectivement une entreprise au Canada et livre directement et activement concurrence à des entreprises canadiennes. Airbnb ne devrait pas bénéficier d'un avantage injuste que lui accordent les lois canadiennes et qui dispense l'entreprise de payer la taxe d'accise et de l'impôt sur le revenu.

Au minimum, Airbnb et les services similaires devraient être obligés de percevoir et de remettre la TVH sur les frais de service facturés aux hôtes et invités. Ils devraient aussi être obligés de payer de l'impôt sur le revenu sur leurs profits au Canada.

Recommandation 2

Il y a un ensemble de questions plus général et plus complexe au sujet des personnes qui louent des logements sur Airbnb. **Même s'il y a beaucoup d'enjeux en suspens en ce qui a trait à la santé et la sécurité et la réglementation de façon générale dans cette industrie florissante, nous recommandons un examen ciblé des mesures fiscales globales visant tous les intervenants du secteur de l'hébergement temporaire.**

L'Association des hôtels du Canada est prête à travailler en collaboration au sein d'un groupe de travail avec des membres du Comité des finances, du ministère des Finances du Canada et de l'Agence du revenu du Canada pour mieux comprendre les enjeux et trouver des solutions aux inégalités actuelles qui ont une incidence sur le gouvernement et l'industrie hôtelière. Parmi les questions et les options qu'on pourrait aborder dans le cadre de l'examen, mentionnons les suivantes :

1. Combien de revenus les gouvernements perdent-ils en vertu de la structure fiscale et réglementaire actuelle en raison de la non-conformité?
2. Combien de revenus les gouvernements perdent-ils dans le cadre de la structure fiscale et réglementaire actuelle en raison de l'évitement fiscal?
3. Peut-on éliminer le seuil des petits fournisseurs dans l'industrie de l'hébergement (c.-à-d. suivre le précédent établi dans l'industrie du taxi afin d'aider à créer un environnement fiscal plus neutre)?
4. La taxe de vente pourrait-elle être appliquée universellement au moment où un logement est loué (cela permettrait aux exploitants locaux de réclamer des crédits d'impôt pour récupérer la taxe payée sur les dépenses pertinentes. Une telle mesure serait plus facile si le seuil des petits fournisseurs est éliminé)?
5. Faut-il créer une nouvelle catégorie dans le cadre de la méthode rapide de comptabilité de la TPS/TVQ pour les petites entreprises?
6. De quelle façon la politique fiscale fédérale pourrait-elle le mieux être intégrée avec les divers droits et les diverses taxes provinciales en matière d'hébergement?
7. Airbnb devrait-elle avoir l'obligation de divulguer régulièrement la nature et l'ampleur de ses activités et de ses exploitants en vue de s'assurer que l'ARC a les données nécessaires pour récupérer les taxes de vente et l'impôt dus?

Conclusion

Le Comité des finances a demandé « Quelles mesures fédérales aideraient les entreprises canadiennes à être plus productives et plus concurrentielles? » La réponse est simple : assurer l'équité fiscale afin que les intervenants du secteur de l'hébergement du Canada puissent se faire concurrence selon les mêmes règles. Si le Canada veut adopter les technologies numériques, il doit s'assurer que tous les intervenants de l'économie numérique agissent de façon tout à fait transparente. Il est essentiel que l'économie du partage n'entraîne pas une augmentation de l'économie souterraine. Les entreprises canadiennes légitimes ne devraient pas subir un désavantage concurrentiel.

L'Association des hôtels du Canada accueille favorablement l'occasion de travailler en collaboration avec le gouvernement fédéral pour examiner les diverses options accessibles afin de régler le problème et de trouver une solution durable.

Financement pour le marketing de destination

Nous tenons à remercier le gouvernement de l'engagement qu'il a pris dans le dernier budget fédéral d'accroître le financement de Destination Canada et de le faire passer à 95,5 millions de dollars. Cela permet une stabilité en ce qui a trait à la stratégie de commercialisation canadienne et permettra au Canada de maintenir ses parts de marché actuelles. Afin de miser sur cette erre d'aller, et d'atteindre la cible de la nouvelle vision du tourisme du gouvernement, soit d'être l'un des 10 pays les plus visités du monde d'ici 2025, le Canada a besoin d'un investissement plus concurrentiel. **L'Association des hôtels du Canada croit qu'un mécanisme de financement fondé sur le rendement sera le plus à même d'atteindre cet objectif.**

Au nom du secteur hôtelier et de l'hébergement du Canada, l'AHC tient à remercier le Comité des finances de lui avoir donné l'occasion d'exprimer son point de vue.