

7 juin 2023

Comité permanent du commerce international
131, rue Queen, 6^e étage
Chambre des communes
Ottawa ON K1A 0A6
Canada

Par : CIIT@parl.gc.ca

OBJET : Étude du Comité sur les répercussions de la taxe sur les logements sous-utilisés sur les collectivités frontalières du Canada

Mesdames et Messieurs les membres du Comité,

Au nom des représentants soussignés des 190 000 familles agricoles canadiennes d'un océan à l'autre, nous vous soumettons nos commentaires dans le cadre de l'étude du Comité permanent du commerce international sur la taxe sur les logements sous-utilisés (TLSU).

Conséquences inattendues pour les exploitations agricoles canadiennes et les familles agricoles

Nous comprenons que la taxe sur la propriété d'un logement vacant ou sous-utilisé au Canada a été mise en place à l'origine pour alléger la pression sur le secteur national du logement, et que les préoccupations du gouvernement du Canada découlaient en grande partie de la propriété étrangère de logements canadiens. Ainsi, la Loi sur la TLSU exige que diverses sociétés privées, sociétés de personnes et fiducies, peu importe que leurs logements appartiennent ou non à des étrangers, soumettent une déclaration pour chaque propriété résidentielle qu'elles détiennent. Cette obligation s'applique chaque année, même si aucune taxe n'est redevable.

Bien que l'exigence de soumettre une telle déclaration ne vise pas un secteur en particulier et s'applique à l'ensemble des sociétés privées et sociétés de personnes canadiennes, elle a un impact imprévu et négatif sur les agriculteurs partout au Canada. De nombreux producteurs possèdent des logements dont l'utilisation et l'occupation sont dictées par des facteurs propres à l'agriculture, y compris, mais sans s'y limiter, l'impact de la relève intergénérationnelle des exploitations agricoles et l'emploi saisonnier de travailleurs étrangers temporaires auxquels les employeurs agricoles sont obligés de fournir un logement pendant la durée de la saison. Si l'on prend l'exemple de la Colombie-Britannique, ces dernières années, de nombreux agriculteurs y ont suivi les conseils du gouvernement de cette province et ont opté pour la constitution en société de leur exploitation afin de faciliter certaines procédures administratives, telles que la présentation de demandes d'aide financière en cas de catastrophe. Ainsi, l'obligation de production d'une déclaration en rapport avec la TLSU s'applique actuellement à un grand nombre des 14 826 propriétés agricoles actives, même si pratiquement aucune d'entre elles ne sera évaluée comme devant verser cette taxe.

En outre, entre 2010 et 2015, 126 propriétés agricoles en Colombie-Britannique ont été achetées par des personnes ou des entités étrangères. La plupart de ces propriétés sont situées dans la région de Delta, qui borde directement les États-Unis, et le pays d'achat le plus courant est de loin les États-Unis. Quel que soit le pays d'achat, la propriété étrangère de biens agricoles en Colombie-Britannique est très limitée et le fardeau que crée l'obligation de soumettre une déclaration concernant la TLSU partout au Canada est donc disproportionné par rapport à l'objectif visé.

Fardeau administratif et financier inutile pour les agriculteurs

Les sociétés privées et les sociétés de personnes, y compris les exploitations agricoles, sont tenues de soumettre la déclaration de la TLSU pour leurs immeubles d'habitation, même si elles ne sont pas tenues de payer la taxe. Le défaut de déclaration peut entraîner des pénalités : 5 000 \$ pour les particuliers et 10 000 \$ pour les personnes morales et les sociétés de personnes, par immeuble d'habitation.

Cette exigence a entraîné des charges financières pour les agriculteurs, car ils doivent payer un montant estimé à entre 500 et 1 000 \$ pour faire préparer et remplir la déclaration de la TLSU, même s'ils savent qu'ils sont exonérés de la taxe. Bien qu'il existe une procédure d'exemption pour les agriculteurs, la procédure de demande elle-même est coûteuse, ce qui s'ajoute aux dépenses déjà croissantes auxquelles les agriculteurs doivent faire face, telles que la hausse des coûts des intrants et des coûts énergétiques et les dépenses à engager pour respecter les exigences réglementaires.

Impact négatif sur les exploitations agricoles qui dépendent des travailleurs étrangers

L'un des défis les plus importants auxquels est confronté le secteur agricole canadien aujourd'hui est la pénurie chronique et grave de main-d'œuvre. Un grand nombre d'exploitations agricoles canadiennes ne peuvent fonctionner et se développer que si elles parviennent à trouver suffisamment de travailleurs lorsqu'elles en ont besoin. C'est pourquoi les agriculteurs ont largement recours au Programme des travailleurs étrangers temporaires (PTET) et au Programme des travailleurs agricoles saisonniers (PTAS). Ces programmes exigent que plusieurs mois avant l'arrivée de ces travailleurs, l'agriculteur ait pris des arrangements pour leur fournir des logements et pour faire inspecter ceux-ci avant de soumettre sa demande d'étude d'impact sur le marché du travail à Service Canada. Par conséquent, les logements restent vacants avant l'arrivée des travailleurs étrangers et, compte tenu de la nature saisonnière de bon nombre de ces exploitations, ils restent vacants pendant la saison morte. L'obligation de produire une déclaration de la TLSU, même en cas d'exonération, ne tient pas compte des besoins opérationnels de nombreuses exploitations agricoles canadiennes qui dépendent du PTET et du PTAS pour maintenir leur viabilité.

Même après la publication par l'Agence de revenu du Canada (ARC) de l'avis UHTN15 sur la taxe sur les logements sous-utilisés, qui exonère certains types de logements pour les travailleurs étrangers, tels que les dortoirs et les maisons mobiles, de nombreux logements pour travailleurs continuent d'être visés par l'obligation de soumettre une déclaration. En particulier, les employeurs agricoles ont commencé à offrir des logements de meilleure qualité à leurs employés étrangers en les logeant dans des maisons individuelles ou des bâtiments

similaires réaffectés à cet usage. Ces arrangements d'hébergement doivent être vus comme progressifs et positifs, correspondant à une tendance d'améliorer la qualité de vie des travailleurs agricoles étrangers au Canada. Toutefois, l'obligation de soumettre une déclaration de la TLSU reste en vigueur pour ce type de logement, ce qui pénalise dans les faits les employeurs agricoles qui offrent aux travailleurs ces types de logements de meilleure qualité.

Les agriculteurs devraient être dispensés de l'obligation de remplir une déclaration de la TLSU

Le fait d'exiger des agriculteurs qu'ils soumettent une déclaration de la TLSU, même s'ils sont exemptés du paiement de la taxe, crée un fardeau financier et administratif inutile pour eux, sans pour autant atteindre l'objectif déclaré de la taxe. Les agriculteurs sont très peu actifs sur le marché du logement et la majorité d'entre eux remplissent les conditions requises pour bénéficier d'une exonération de la TLSU. C'est pourquoi nous exhortons le gouvernement à exempter les agriculteurs de l'obligation de remplir une déclaration de la TLSU, tout en veillant à ce qu'ils ne soient pas pénalisés s'ils ne le font pas. Cette exemption devrait être accordée sans qu'aucune demande ou formalité administrative supplémentaire ne soit exigée des agriculteurs.

Pour conclure, nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de vous soumettre nos commentaires sur l'étude du Comité permanent du commerce international sur la taxe sur les logements sous-utilisés. Nous serions heureux de l'occasion de discuter davantage de ces questions.

Sincères salutations,

