

Répercussions de la taxe sur les logements sous-utilisés du Canada sur les collectivités frontalières

**Mémoire de Brian Higgins, membre du Congrès
du 26^e district du Congrès de New York**

*Témoignage d'accompagnement soumis le 5 juin 2023
au Comité permanent du commerce international de la Chambre des communes*

Table des matières

- A. Aperçu de la taxe sur les logements sous-utilisés du Canada
- B. Plaidoyer du membre du Congrès Higgins
- C. Sondage auprès des Américains concernés
- D. Violations possibles
 - a. Accord Canada–États-Unis–Mexique
 - b. *Convention Canada–États-Unis en matière d'impôts*
- E. Conclusion
- F. Annexe – Réponses au sondage

A. Aperçu de la taxe sur les logements sous-utilisés du Canada

En août 2021, le gouvernement du Canada a publié le document du budget de 2021, qui incluait la proposition de la taxe sur les logements sous-utilisés, une taxe de 1 % sur les biens immobiliers résidentiels vacants ou sous-utilisés.

« Le budget de 2021 annonce l'intention du gouvernement de mettre en œuvre une taxe nationale annuelle de 1 % sur la valeur des biens immobiliers résidentiels appartenant aux non-résidents et non-Canadiens qui sont considérés comme vacants ou sous-utilisés, à compter du 1^{er} janvier 2022¹. »

Dans le document du budget, l'intention de cette taxe est clairement énoncée. « Cette mesure aidera à s'assurer que les propriétaires étrangers non-résidents, qui se servent tout simplement du Canada comme un endroit où stocker leur richesse dans le logement, paient leur juste part². »

Cependant, les Américains qui possèdent des propriétés dans des collectivités frontalières binationales sont injustement visés par cette taxe.

La taxe a été adoptée en tant que disposition du projet de loi C-8, Loi d'exécution de la mise à jour économique et budgétaire de 2021, et a reçu la sanction royale le 9 juin 2022.

Bien que certaines exemptions soient incluses dans la loi et que des exemptions supplémentaires aient été prévues pendant le processus de mise en œuvre, certaines collectivités frontalières demeurent assujetties à la taxe sur les logements sous-utilisés. Je vous écris aujourd'hui pour plaider en faveur de leur exclusion.

B. Plaidoyer du membre du Congrès Higgins

Je soulève des préoccupations depuis mai 2021 au sujet des répercussions de la taxe sur les logements sous-utilisés sur les Américains, en particulier ceux qui vivent dans des collectivités frontalières. J'ai d'abord fait parvenir une lettre à l'honorable Kirsten Hillman, ambassadrice du Canada aux États-Unis. Depuis, je demande constamment au gouvernement des États-Unis et au gouvernement du Canada de régler certains problèmes concernant l'inclusion des Américains ayant des propriétés dans les collectivités frontalières. Voici un aperçu général de notre travail :

- *3 mai 2021* : Lettre envoyée à l'ambassadrice Kirsten Hillman pour lui faire part de préoccupations au sujet de la taxe.
- *9 août 2021* : Lettre envoyée à la secrétaire du Trésor des États-Unis, Janet Yellen, et à la représentante au Commerce des États-Unis, Katherine Tai, exprimant des préoccupations au sujet du fait que la taxe sur les logements sous-utilisés proposée viole les dispositions de non-discrimination d'une convention fiscale de longue date et de l'Accord Canada-États-Unis-Mexique.
- *10 novembre 2021* : Lettre envoyée au président Biden avant les réunions bilatérales avec le premier ministre Trudeau, exhortant le président Biden à se pencher sur la taxe sur les logements sous-utilisés et à plaider pour l'exclusion des Américains dans les discussions avec le premier ministre.
- *3 février 2022* : Rencontre en personne avec le représentant adjoint au Commerce des États-Unis, l'ambassadeur Jayme White, pour discuter des conversations que la représentante au Commerce des États-Unis a eues avec le gouvernement du Canada au sujet de la taxe sur les logements sous-

¹ Gouvernement du Canada, ministère des Finances du Canada, *Budget de 2021*, <https://www.budget.canada.ca/2021/report-rapport/p4-fr.html>

² *Ibid.*

utilisés, de la question de savoir si la taxe contrevient à l'ACEUM, et de ce que la représentante au Commerce des États-Unis peut faire pour défendre les intérêts des personnes visées par la taxe.

- *3 février 2022* : Prise de parole à la Chambre pour sensibiliser mes collègues au sujet de la taxe sur les logements sous-utilisés.
- *30 mars 2022* : Question de la taxe sur les logements sous-utilisés soulevée auprès de l'ambassadrice Tai lors de l'audience du House Ways and Means Committee concernant le programme commercial de 2022 de l'administration Biden.
- *14 avril 2022* : Question soumise à l'ambassadrice Tai après l'audience sur le programme commercial de 2022. Réponse de l'ambassadrice Tai : « Nous suivons de près le projet de loi d'exécution du budget du Canada et la loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés, et nous avons exprimé notre crainte que cette taxe proposée ne soit imposée qu'aux ressortissants non canadiens, y compris les ressortissants américains. Nous continuerons d'exhorter le Canada à tenir compte de ses obligations en vertu de l'ACEUM dans sa mise en œuvre de cette taxe. »
- *4 mai 2022* : Lettre envoyée à l'ambassadrice Tai pour l'exhorter à discuter de la taxe pendant sa visite avec la ministre Ng à Ottawa les 5 et 6 mai. L'ambassadrice Tai et la ministre Ng ont convenu de collaborer pour régler ces problèmes³.
- *8 juin 2022* : Taxe sur les logements sous-utilisés abordée lors de l'audience du Ways and Means Committee sur le budget proposé pour l'exercice 2023 avec la secrétaire Yellen.
- *22 juin 2022* : Question soumise à la secrétaire Yellen après l'audience sur le budget de l'exercice 2023, demandant de quels outils les États-Unis disposent pour régler la question de la taxe sur les logements sous-utilisés avec le Canada.
- *11 juillet 2022* : Lettre envoyée à l'honorable Chrystia Freeland pour demander une rencontre au sujet de la taxe sur les logements sous-utilisés. Cette rencontre n'a jamais eu lieu.
- *9 février 2023* : Lettre envoyée au secrétaire d'État, Antony Blinken, pour lui demander d'aborder la question de la taxe sur les logements sous-utilisés lors des prochaines réunions bilatérales. Aucune discussion à ce sujet n'a jamais fait l'objet d'un rapport officiel.
- *17 février 2023* : Rencontre entre la représentante au Commerce des États-Unis et le personnel du Ways and Means Trade Subcommittee, après consultation avec le personnel du Ways and Means Trade Committee, au sujet de la possibilité que la taxe sur les logements sous-utilisés viole l'ACEUM.
- *1^{er} mars 2023* : Conversation téléphonique entre le membre du Congrès Higgins et l'ambassadeur des États-Unis au Canada, David Cohen, au sujet de la taxe sur les logements sous-utilisés. Cet entretien s'est conclu sur un accord de collaboration sur cette question et de communications régulières.
- *1^{er} mars 2023* : Discussion de suivi avec la représentante au Commerce des États-Unis et le personnel du Ways and Means Trade Subcommittee au sujet de la taxe sur les logements sous-utilisés.
- *7 mars 2023* : Lettre envoyée à l'ambassadrice Tai pour demander que les États-Unis entament des consultations avec le Canada dans le cadre du processus de règlement des différends de l'ACEUM relativement à la taxe sur les logements sous-utilisés.
- *21 mars 2023* : Réponse de l'ambassadrice Tai au sujet de la taxe sur les logements sous-utilisés : « Je suis préoccupée par le manque de transparence et le manque d'orientations de l'Agence du revenu du Canada à l'égard des personnes qui pourraient être touchées par cette taxe, et j'ai soulevé

³ Département d'État des États-Unis, Ambassade et consulats des États-Unis au Canada, 5 mai 2022, *Readout of USTR Katherine Tai's Meeting with Canadian Minister of International Trade Mary Ng*, <https://ca.usembassy.gov/ustr-tai-readout-from-meeting-with-minister-ng/>

cette question directement avec mon homologue canadienne, la ministre du Commerce international, de la Promotion des exportations, de la Petite Entreprise, et du Développement économique, Mary Ng. Mon personnel suit de près l'évolution de la situation, et nous continuerons de travailler avec nos partenaires institutionnels de l'administration américaine, y compris le département d'État et l'ambassade des États-Unis à Ottawa, afin de dialoguer avec le Canada à ce sujet. »

- *24 mars 2023* : Au cours de l'audience du Ways and Means Committee sur le programme commercial de 2023, la taxe sur les logements sous-utilisés a été abordée avec l'ambassadrice Tai, que j'ai remerciée de son travail sur la question.
- *5 avril 2023* : Appel avec l'ambassadeur Cohen pour discuter des récents développements concernant la taxe sur les logements sous-utilisés.
- *24 mai 2023* : Rencontre avec le Comité permanent du commerce international de la Chambre des communes à Washington, D.C., dans le cadre de laquelle il a été question de la taxe sur les logements sous-utilisés.
- *25 mai 2023* : Onze membres du Congrès ont envoyé une lettre bipartite au secrétaire Blinken pour demander que le département d'État collabore avec le gouvernement du Canada afin de trouver une solution pour exempter les Américains de la taxe sur les logements sous-utilisés.
- *5 juin 2023* : Témoignage devant le Comité permanent du commerce international de la Chambre des communes sur les répercussions de la taxe sur les logements sous-utilisés.

Tout au long de ce processus, le membre du Congrès Higgins et son personnel ont entretenu des communications avec l'ambassade du Canada et le ministère des Finances du Canada pour exprimer leurs préoccupations au sujet de l'inclusion des collectivités frontalières.

C. Sondage auprès des Américains concernés

Le 8 février 2023, mon bureau a créé un sondage en ligne pour les Américains qui possèdent une propriété au Canada afin qu'ils puissent nous faire part des conséquences sur eux de la taxe sur les logements sous-utilisés. En date du 14 juin 2023, 407 réponses au sondage avaient été reçues.

Bien que chaque histoire soit unique, il y a plusieurs thèmes communs. Les familles sont propriétaires de ces maisons depuis des générations, et elles y ont accumulé de précieux souvenirs et établi des traditions. Obtenir des renseignements sur les exemptions et la façon de présenter une demande à l'Agence du revenu du Canada est complexe. Bon nombre des répondants ont été surpris par la taxe et n'en ont appris l'existence que par l'entremise de leurs avocats, de leurs comptables ou de bulletins de nouvelles. Même pour les personnes exemptées, il y a des coûts considérables et les démarches sont chronophages. Après des années de fermetures et de politiques incohérentes à la frontière, cette taxe est préoccupante et inhospitalière. En tant que propriétaires fonciers, les répondants soulignent qu'ils contribuent déjà à l'économie canadienne et paient des impôts fonciers et des frais de services municipaux.

Les données démographiques des répondants au sondage sont les suivantes :

- 95 districts du Congrès différents
- 28 États différents
- Près de 30 % des répondants possèdent une propriété au Canada depuis plus de 50 ans
- Près de 40 % des répondants possèdent une propriété au Canada depuis 20 à 49 ans

Un échantillon des réponses au sondage se trouve à la fin du rapport en annexe.

D. Violations possibles

a. Accord Canada–États-Unis–Mexique

Un principe fondamental de l'ACEUM (ou AEUMC) est l'obligation pour toutes les parties de ne pas faire de discrimination les unes envers les autres ou d'accorder un traitement préférentiel uniquement aux entreprises ou aux citoyens locaux, y compris en ce qui concerne les questions de fiscalité interne. La taxe sur les logements sous-utilisés ne s'applique pas équitablement aux citoyens canadiens et américains et viole donc ces principes.

Des dispositions qui traduisent cette volonté se trouvent tout au long du texte de l'ACEUM. Voici un exemple :

Article 15.3 : Traitement national

1. Chacune des Parties accorde aux services ou aux fournisseurs de services d'une autre Partie un traitement non moins favorable que celui qu'elle accorde, dans des circonstances similaires, à ses propres services et fournisseurs de services. 2. Le traitement devant être accordé par une Partie en application du paragraphe 1 signifie, en ce qui concerne un gouvernement autre qu'au niveau central, un traitement non moins favorable que le traitement le plus favorable accordé, dans des circonstances similaires, par ce gouvernement aux services et aux fournisseurs de services de la Partie dont il fait partie⁴.

L'ACEUM comprend des mécanismes de règlement des différends entre les parties à l'Accord. J'ai demandé que les États-Unis entament la première étape du processus de règlement des différends prévu au chapitre 31, c'est-à-dire les consultations entre les États-Unis et le Canada, pour déterminer si la taxe sur les logements sous-utilisés viole l'accord.

b. Convention Canada–États-Unis en matière d'impôts

Il ressort de la simple lecture de la *Convention Canada–États-Unis en matière d'impôts*, une loi fiscale entrée en vigueur le 16 août 1984, que la taxe sur les logements sous-utilisés contrevient également à l'article sur la non-discrimination⁵.

Article XXV : Non-discrimination

1. Les citoyens d'un État contractant qui sont des résidents de l'autre État contractant ne sont soumis dans cet autre État à aucune imposition ou obligation y relative, qui est autre ou plus lourde que celles auxquelles sont ou pourront être assujettis les citoyens de cet autre État qui se trouvent dans la même situation.

E. Conclusion

Les conséquences imprévues de la taxe sur les logements sous-utilisés nuisent à l'économie et à la culture de collectivités frontalières historiques.

Ces collectivités frontalières dynamiques et prospères ne sont pas des endroits où les millionnaires et les milliardaires cachent leur richesse. Ce sont des quartiers binationaux où des Américains et des Canadiens

⁴ Gouvernement du Canada, Affaires mondiales Canada, *Accord Canada–États-Unis–Mexique*, <https://www.international.gc.ca/trade-commerce/trade-agreements-accords-commerciaux/agr-acc/cusma-aceum/text-texte/15.aspx?lang=fra>

⁵ Gouvernement du Canada, Justice Canada, *Loi de 1984 sur la Convention Canada–États-Unis en matière d'impôts*, <https://laws-lois.justice.gc.ca/PDF/C-10.7.pdf>.

qui travaillent dur passent leurs étés ensemble depuis des générations dans de modestes chalets de plage. À un moment où nous devrions encourager un retour aux activités frontalières d'avant la pandémie, et une intensification de ces activités, la taxe sur les logements sous-utilisés représente une mesure nuisible, qui entraînera des réactions en chaîne négatives.

Les Américains qui possèdent des propriétés dans ces collectivités devraient être exemptés de la taxe sur les logements sous-utilisés.

Je remercie sincèrement le Comité permanent du commerce international de la Chambre des communes de l'attention qu'il porte à cette question. Si vous désirez obtenir d'autres renseignements ou si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec mon bureau.

F. Annexe – Réponses au sondage

Depuis combien d'années possédez-vous cette propriété au Canada?	Autres commentaires : Dites-nous comment cette nouvelle taxe vous affecte.	Si vous avez essayé de communiquer avec l'Agence du revenu du Canada au sujet d'une exemption pour votre propriété, quelle a été votre expérience?
126 ans -- appartient à ma famille depuis 1896.	A une incidence financière importante sur la conservation de la propriété dans notre famille et la transition vers la prochaine génération.	J'ai écrit à de nombreux dirigeants politiques au Canada, mais en vain.
23	Cela pourrait rendre inabordable la conservation de la propriété de ce lieu de rassemblement familial. Notre famille fait partie de cette communauté depuis plus de 70 ans. Perdre cette maison et quitter cette collectivité serait déchirant pour notre famille.	Oui. Ils n'ont aucune idée de la portée de cette taxe ou des exemptions possibles.
4 (mais dans ma famille depuis 96 ans)	Notre chalet est chauffé, ce qui fera plus que doubler nos impôts actuels. Cela pourrait nous forcer à vendre une maison qui appartient à ma famille depuis un siècle. Nous ne sommes PAS la cible déclarée de cette taxe, mais le gouvernement canadien l'a élargie bien au-delà de son objectif initial. Nous utilisons notre résidence saisonnière tout au long de l'année. Ce n'est PAS un « investissement passif », soit ce que le gouvernement canadien prétend viser.	Oui, mais ils ne répondent pas au téléphone. Quoi qu'il en soit, mon code postal n'est pas exclu parce qu'il se trouve dans un « centre de population ». L'emplacement de la propriété ne devrait avoir aucune incidence sur la taxation. Tout devrait dépendre de la façon dont la propriété est utilisée.
50 ans	Il s'agit d'une taxe punitive à l'endroit d'un citoyen américain qui possède un chalet non aménagé pour l'hiver dans une communauté résidentielle estivale rurale. J'ai acheté ce chalet en mauvais état il y a 50 ans avec mon épouse. Nous l'avons reconstruit pour notre famille de trois enfants, sept petits-enfants et un grand-oncle de 100 ans. Depuis 50 ans, notre famille passe tous les étés dans ce lieu magique, plein de merveilleux souvenirs de voile, de natation, de tennis, de golf, de feux de camp, etc. C'est l'endroit où notre famille se réunit maintenant, puisque nos enfants et nos petits-enfants vivent dans des villes différentes. L'ajout d'une taxe supplémentaire de 1 % nous causerait des difficultés. Nous avons	Revenu Canada nous a répondu : « Il n'existe pas encore de lignes directrices pour demander une exemption. » Mais nous devons demander un numéro d'identification aux fins de l'impôt canadien et produire une déclaration de revenus avant le 30 avril 2023.

	<p>récemment déménagé dans une collectivité de la Floride où 30 % des résidants sont canadiens et ne paient rien de plus que les citoyens américains.</p>	
<p>Famille : 96 ans Moi : 25 ans</p>	<p>L'application injuste de cette loi, qui visait à régler un problème lié aux investissements étrangers dans le logement dans les grands centres urbains, fera en sorte que notre maison familiale saisonnière coûtera beaucoup plus cher à entretenir. Nous ferons moins de rénovations chaque année, et mangerons et magasinerons moins souvent localement, ce qui nuira à l'économie locale. Lorsqu'une réévaluation aura lieu, des mesures plus extrêmes pourraient s'imposer.</p>	<p>Oui. Ils ont dit que les exemptions n'étaient pas encore définies. Le site de la taxe sur les logements sous-utilisés est maintenant en ligne, mais certaines exemptions ne le sont toujours pas. L'ARC ne semble pas se soucier de savoir si la taxe a des conséquences imprévues.</p>
<p>32 ans</p>	<p>Un ajout de 8 000 \$ à des taxes de 12 000 \$. Nous sommes des résidants estivaux responsables à temps plein depuis cinq mois.</p>	<p>Nous devons demander un numéro d'identification aux fins de l'impôt et produire un formulaire annuel de sept pages. La loi vise à mettre fin à la spéculation foncière, mais elle a de graves conséquences négatives pour les propriétaires de résidences d'été qui considèrent le Canada comme un second chez-soi.</p>
<p>26</p>	<p>Nous aimons appuyer les entreprises locales de notre région. Nous mangeons régulièrement au restaurant et nous achetons des produits de petites entreprises locales. La perte de ces revenus que nous dépenserions dans la région est attristante. Nous sommes à la retraite et avons un revenu fixe.</p>	<p>J'ai écrit à la ministre des Finances.</p>
<p>Cette propriété appartient à notre famille depuis 83 ans.</p>	<p>Injuste et contraire au véritable esprit de la loi. Il s'agit de notre maison d'été familiale depuis 1940 et ce n'est ni un immeuble locatif ni un logement sous-utilisé.</p>	<p>Oui. On nous a conseillé d'assister aux audiences publiques, ce que nous avons fait, mais sans soutien ni résolution positive.</p>
<p>Chalet familial détenu depuis 68 ans</p>	<p>Notre chalet n'est pas chauffé, un seul placard, et il ne convient certainement pas à une utilisation toute l'année. Cette taxe est punitive pour notre famille, qui soutient la collectivité de Ft Erie depuis 68 ans. C'est notre maison pour trois mois chaque année; ce n'est pas un</p>	<p>J'ai passé énormément de temps à communiquer avec l'ARC; la plupart des agents avaient peu d'information en ce moment, étant donné que la taxe est si récente.</p>

	paradis pour cacher de l'argent à des fins fiscales ou spéculatives.	
75	Cela fera plus que doubler mes impôts fonciers.	
81 ans	Nous payons actuellement 16 000 \$ en impôts fonciers. Le 1 % représente 10 340 \$ de plus. Il s'agit d'une augmentation de 39 %!!! Nous vivons sur une rue très tranquille qui a été définie comme « urbaine » selon le règlement. Est-ce que quelqu'un du ministère des Finances a déjà visité cet endroit?	Des heures passées au téléphone. Les représentants au téléphone affirment qu'ils ne connaissent pas bien le processus.
80	Dépenses supplémentaires importantes et arbitraires qui sont mal appliquées à un propriétaire de chalet familial. Cela pourrait forcer ma famille à vendre ce chalet de quatrième génération.	AUCUNE exemption offerte
40	Notre chalet appartient à la famille depuis 1983 et quatre générations en ont profité depuis. Nous l'utilisons autant que nous le pouvons – bien sûr, nous n'avons pas pu entrer au Canada pendant la pandémie de COVID-19 – jusqu'à la limite de 180 jours qui nous est imposée par le Canada. Il est loin d'être « sous-utilisé »; il est utilisé régulièrement par les membres de notre famille, qui ont des résidences principales aux États-Unis. Il s'agit d'une habitation modeste dans les bois, que nous pouvons utiliser en hiver, car nous avons une fournaise. À cause de la fournaise, il semble que nous serons assujettis à la taxe de 1 %. Des Canadiens ont acheté des maisons de vacances dans le même quartier et ils les utilisent beaucoup moins que nous, mais ils sont exemptés. Tout ce que nous avons fait pendant 40 ans, c'est entretenir une propriété et y ajouter de la valeur, payer des impôts fonciers, des impôts sur les gains en capital lorsque la propriété a été transférée d'une génération à l'autre, et des taxes de vente, tout en recevant en échange des services publics minimaux pour notre allée privée. Nous avons embauché	J'ai passé près d'une heure au téléphone ce matin. Mon interlocutrice a été extrêmement serviable et a présenté des excuses du fait que cette information était encore très nouvelle pour elle et qu'elle en apprenait encore à ce sujet (ce sont ses mots). Elle s'est entretenue avec plusieurs collègues et a finalement conclu que certains des renseignements nécessaires pour déterminer si ma région est exemptée ou non n'ont pas encore été publiés en ligne, et elle n'est elle-même pas encore au courant. Il y a encore beaucoup de zones grises, mais nous devons pourtant produire une déclaration et payer d'ici le 30 avril. Le moins qu'on puisse dire, c'est que tout ça est très contrariant.

	<p>beaucoup de gens de métier et d'entrepreneurs canadiens pour des travaux de rénovation domiciliaire et d'autres projets. Nous avons été de bons voisins, et il ne semble pas juste d'imposer un autre obstacle à la vie transfrontalière.</p>	
56 ans	Je considère que c'est très inhospitalier.	Je ne savais pas que c'était une option.
Personnellement, depuis 2012, mais mes grands-parents ont acheté la propriété il y a plus de 80 ans.	Ma famille soutient l'économie locale depuis 1940. Nous payons déjà des impôts fonciers importants et n'utilisons presque aucun service gouvernemental, à l'exception de la collecte des ordures pendant six mois de l'année. Nous avons pris soin de la propriété et l'avons améliorée avec l'aide de fournisseurs locaux. Une taxation supplémentaire est tout simplement injustifiée.	Notre avocat canadien s'en occupe.
22 ans	Frais préjudiciables. Il est difficile d'obtenir tous les renseignements nécessaires à temps pour la date limite, notamment le numéro d'identification aux fins de l'impôt. Mes enfants figurent également sur l'acte notarié, donc ils doivent tous produire une déclaration.	Personne n'a pu répondre à mes questions. Personne ne savait quand les formulaires seraient prêts. Confusion totale.
68 ans	Cette propriété appartient à notre famille depuis 1956. Mes tantes et mes oncles y ont passé leur enfance. Il en va de même pour moi-même, mes frères et sœurs, mes 47 cousins et cousines, nos enfants et maintenant les petits-enfants de nos cousins et cousines. Six générations de ma famille ont grandi dans cette maison et l'ont aimée. C'est la pierre angulaire de mon enfance et mon lien le plus précieux avec ma famille. Nous formons une très grande famille et nous sommes exceptionnellement proches grâce au temps que nous avons passé dans cette maison familiale au fil des générations. C'est notre lieu de rassemblement. Si cette taxe est mise en place, il deviendra impossible de conserver et d'entretenir cette maison. Nous perdrons le lien qui nous unit à un endroit si cher à notre	Oui. Cependant, nous devons tout de même payer les frais liés à la production d'une déclaration de revenus par un comptable professionnel agréé canadien.

	famille et les uns aux autres. Ce serait une perte irremplaçable.	
12	La maison est dans la famille depuis quatre générations, depuis 1895. C'est déjà assez difficile d'effectuer les réparations et l'entretien nécessaires pendant nos visites estivales sans qu'un fardeau fiscal supplémentaire soit ajouté. Bien sûr, nous payons des impôts fonciers annuels dans le comté de Digby. À titre d'exemple, nous devons installer cet été un nouveau réservoir de mazout (conformément aux exigences de l'assureur d'habitation), à un coût d'environ 5 000 \$. Nous avons aussi besoin de gens de métier locaux pour travailler sur la maison, et ceux-ci coûtent beaucoup plus cher que les gens de métier américains, lorsque nous pouvons obtenir leurs services. L'an dernier, j'ai obtenu une estimation de 16 000 \$ pour le remplacement du toit. Nous dépensons donc beaucoup de nos dollars américains au Canada chaque été.	Mauvaise expérience. Les boîtes vocales sont pleines, donc impossible de laisser un message. Plusieurs transferts à d'autres ministères. Attentes de 25 à 30 minutes. J'ai déjà appelé environ huit fois et j'appellerai de nouveau la semaine prochaine pour obtenir des réponses au sujet de la façon de remplir le formulaire mal conçu de la taxe sur les logements sous-utilisés.
La famille est propriétaire depuis 128 ans	Il s'agit d'une propriété de vacances occupée seulement l'été depuis sa construction par mon arrière-grand-père en 1895. Elle appartient maintenant à mes deux sœurs et à moi-même. Nous n'avons pas les moyens de payer cette taxe et nous devons vendre la propriété, vraisemblablement à un Canadien qui ne l'occupera que de façon saisonnière également.	S.O. Je n'étais même pas au courant jusqu'à hier. Un comptable américain nous a informés de cette nouvelle taxe.
12 ans	Ma famille (principalement au Michigan) a des chalets dans la baie depuis les années 1950 et il y a des membres de ma famille chaque été au Canada depuis les années 1940. Les documents requis pour demander une exemption sont ridicules. Nous avons déjà payé beaucoup d'impôts supplémentaires en tant que non-résidents, et j'ai de la difficulté à faire remplir des formulaires pour tous les membres de la famille qui détiennent des parts de nos chalets. Si nous sommes déjà exemptés en raison de l'emplacement et de la résidence,	Processus en cours par l'entremise de services fiscaux.

	pourquoi devons-nous produire tous ces formulaires?	
14	Ma voisine au Canada est atteinte d'un cancer en phase terminale. Son mari est atteint d'une maladie du foie terminale. Je vais m'occuper d'elle et je prendrai probablement soin de son fils (16 ans) lorsqu'elle mourra. Ses deux fils (19 ans et 16 ans) ont besoin d'apprendre à conduire parce qu'ils doivent emmener leurs parents à des rendez-vous médicaux et que leurs parents ne sont plus en mesure de les conduire ici et là. J'apprendrai aux garçons à conduire à compter d'avril. La taxe supplémentaire signifie que je vais peut-être devoir vendre et je n'ai donc aucune idée de qui s'occupera d'eux. Il ne s'agit pas de spéculation immobilière. Il s'agit de ma famille.	Expérience négative
16 ans	Je suis une personne âgée à revenu fixe qui n'a pas les moyens de payer une taxe supplémentaire. Cette propriété de villégiature appartient à ma famille depuis 1962 et n'a jamais été en défaut de paiement des impôts fonciers perçus par le canton de Pelee Island. Je crois que ce texte législatif contrevient à l'Accord de libre-échange nord-américain (ALENA) et à d'autres accords. Il est discriminatoire et mal conçu.	Je ne l'ai pas encore fait. J'ai reçu ma facture d'impôt foncier local. Il n'y a pas d'information concernant une taxe supplémentaire.
37 ans, dans la famille depuis 105 ans	En tant que retraités ayant un revenu fixe, nous aurons beaucoup de difficulté à intégrer une augmentation du taux d'imposition à notre budget. Cela pourrait signifier la fin d'une merveilleuse collaboration avec nos voisins canadiens, y compris la période pendant laquelle mon grand-père a servi dans les Forces armées canadiennes en tant qu'officier.	L'Agence du revenu du Canada ne pouvait même pas me dire si ma propriété était exemptée ou non.