

AU : COMITÉ DU COMMERCE INTERNATIONAL

Objet : EFFET DE LA TSLU SUR LES COLLECTIVITÉS FRONTALIÈRES

DE : RICHARD STEPHEN HALINDA, AVOCAT ET PROCUREUR

DATE : 23 JUIN 2023

MÉMOIRE

Objectif de la Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés (TSLU)

Nous avons été informés que l'objectif de cette loi était de s'attaquer à la crise actuelle du logement dans nos grandes régions urbaines en libérant les unités résidentielles sous-utilisées dans ces centres urbains, comme Toronto, où les non-résidents y ont stocké leur richesse, et n'occupent pas ces propriétés. L'objectif était soit de remettre ces unités d'habitation sur le marché afin qu'elles puissent être achetées ou louées en tant que logements pour et par des Canadiens, soit de faire en sorte que ces non-Canadiens paient une taxe au lieu de remettre ces immeubles résidentiels sur le marché de l'immobilier.

Exemptions du paiement de la taxe

La législation et les règlements relatifs à la TSLU ont tenté de tenir compte du fait que certaines unités résidentielles au Canada sont en fait des résidences de vacances, des chalets ou des résidences de loisirs utilisées par des propriétaires non canadiens, et qu'elles devraient être exemptées de la TSLU parce qu'elles ne sont pas ces propriétés qui sont à l'origine de notre crise du logement. Un certain nombre d'exemptions ont été créées et sont prévues dans la déclaration de la TSLU. Toutefois, l'octroi de ces exemptions est limité dans sa portée, ce qui entraîne une obligation fiscale là où elle ne devrait pas s'appliquer.

L'exemption actuelle comporte trois aspects inéquitables liés à l'utilisation de la propriété pendant plus de 28 jours :

1. Limitation de l'exemption d'utilisation de 28 jours aux seules propriétés situées dans la région désignée comme « rurale » telle qu'elle est déterminée par la cartographie du recensement, et non-reconnaissance du fait que les résidences de vacances, les chalets et les propriétés de loisirs sont situés dans des régions « urbaines » telles qu'elles sont déterminées par la cartographie du recensement.
2. Limitation de l'exemption d'utilisation de 28 jours aux particuliers seulement, et non aux sociétés de gestion personnelle ou aux fiducies qui détiennent le titre enregistré pour les particuliers à des fins de planification successorale.
3. Limitation de l'exemption d'utilisation de 28 jours à chaque propriétaire individuel uniquement lorsque la propriété est détenue par plus d'une personne.

Une analyse de ces aspects est présentée ci-dessous.

Analyse de l'iniquité des exemptions actuelles

1. L'« **exemption de 28 jours** ». Cette exemption est, à juste titre, fondée sur l'utilisation. La Loi en question est la Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés, et les critères d'évaluation de la taxe devraient être fondés sur l'utilisation. La législation reconnaît qu'une utilisation de plus de 28 jours est suffisante pour l'exemption de la taxe, mais seulement si la propriété est située dans une zone « rurale » telle qu'elle est définie par la cartographie du recensement. La cartographie du recensement ne tient pas compte de l'emplacement des résidences de vacances, des chalets ou des propriétés de loisirs.

La cartographie du recensement repose sur les régions métropolitaines de recensement et sur les agglomérations de recensement. Les petites collectivités, telles que Crystal Beach, Ridgway, Port Colborne et Fort Erie, qui devraient être

exemptées pour leur propre compte en tant que petites collectivités et non en tant que cible des logements sous-utilisés que l'on trouve dans les grands centres urbains, se retrouvent regroupées au sein de la grande agglomération de St. Catharines/Niagara, et se voient attribuer la désignation « urbaine » conformément à la cartographie du recensement. Cette situation fait en sorte que les propriétaires, qui utilisent en fait les propriétés concernées pendant plus de 28 jours, perdent la possibilité de réclamer l'exemption.

Crystal Beach est un parfait exemple de cette inégalité. Il s'agit d'une très petite collectivité, construite autour du parc d'attractions de Crystal Beach à la fin des années 1890, et dotée d'une magnifique plage publique. Il ne fait aucun doute qu'il s'agit d'une petite collectivité de villégiature et de tourisme. Cependant, une grande partie de cette région est définie comme « urbaine » selon la cartographie du recensement, et l'exemption de 28 jours ne s'applique pas à ces propriétés.

Cela n'a aucun sens, car pour ces petites collectivités, les critères de cartographie du recensement ne sont pas appropriés. Quelle différence y a-t-il si le chalet est situé à l'intérieur ou à l'extérieur de la limite « urbaine » de la cartographie du recensement? S'il est utilisé par le propriétaire pendant plus de 28 jours, il n'est pas sous-utilisé. L'objectif de la *Loi* était de s'attaquer aux unités de logement sous-utilisées, et pourtant nous avons des unités de logement qui ne sont pas sous-utilisées, mais qui, en raison de la cartographie du recensement (qui n'a pas été prévue pour déterminer où ces chalets sont réellement situés), sont assujetties à la taxe. Ce point doit être corrigé. Si une propriété est utilisée, elle est utilisée, quel que soit l'endroit où elle se trouve. Il s'agit là d'un effet inéquitable et discriminatoire de cette loi.

2. L'« **exemption de 28 jours pour les particuliers seulement** ». La deuxième inégalité de l'exemption de 28 jours réside dans le fait qu'il faut savoir à qui elle peut s'appliquer. Elle ne reconnaît que les propriétaires enregistrés qui sont des particuliers et non des corporations, des SARL ou des fiducies. Pour des raisons de planification successorale, de nombreux citoyens américains placent le titre de leurs résidences de vacances, de leurs chalets et de leurs résidences de loisirs dans une société de gestion personnelle, dans une société à responsabilité limitée (SARL), ou dans une fiducie.

En ce qui concerne les corporations de portefeuille, il ne s'agit pas de sociétés d'exploitation, mais simplement d'un titre détenu pour la famille qui en est propriétaire et qui utilise le chalet. Le particulier, au lieu d'être le propriétaire enregistré de la propriété, est le propriétaire des actions de la corporation ou de la SARL qui est le propriétaire enregistré de la propriété. La propriété est utilisée et occupée par cette famille.

Il en va de même pour une fiducie : dans ce cas, c'est la fiducie qui détient le titre pour la famille qui en est le propriétaire bénéficiaire et qui utilise le chalet. Le particulier, au lieu d'être le propriétaire enregistré du bien, est le propriétaire de l'intérêt bénéficiaire dans la fiducie qui est le propriétaire enregistré du bien. La propriété est utilisée et occupée par cette famille.

Le transfert de titre à ces corporations ou fiducies est déclaré à l'Agence du revenu du Canada (ARC), et les particuliers doivent payer l'impôt sur les gains en capital à l'ARC, comme l'exige la Loi de l'impôt sur le revenu, afin que le titre soit transféré à ces corporations, à ces SARL, ou à ces fiducies par ces familles. Elles ont suivi toutes les règles pour mettre en œuvre ces outils de planification successorale, ont payé les taxes appropriées à l'ARC, et se retrouvent aujourd'hui victimes de la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés*, qui ne prévoit pas les mêmes exemptions que celles dont bénéficient les personnes dont le titre de propriété est toujours enregistré à leur nom personnel. Il est possible que les rédacteurs de cette législation n'aient pas non plus compris ou tenu compte de cet aspect. Il s'agit là d'un autre effet inéquitable et discriminatoire de cette loi.

3. L'« **exemption de 28 jours pour les particuliers – propriétaires multiples** ». L'exemption actuelle de 28 jours ne s'applique qu'aux propriétaires individuels (lorsque la propriété se trouve dans une région admissible, c.-à-d. « rurale » selon le recensement) où « la propriété a été utilisée comme lieu de résidence ou d'hébergement par le propriétaire enregistré, par son époux, ou par son conjoint de fait » [TRADUCTION] pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile.

Toutefois, il existe un certain nombre de situations dans lesquelles le titre est détenu par plus d'une personne, et où le ou les copropriétaires ne sont pas l'époux ou le conjoint de fait du propriétaire enregistré. À titre d'exemple, citons les frères et sœurs qui sont copropriétaires, ou les parents et les enfants qui sont copropriétaires. Prenons l'exemple d'un

parent âgé (p. ex. la mère) qui détient le titre du chalet familial avec son enfant adulte (p. ex. la fille). La mère n'est pas en mesure de venir au Canada pour des raisons de santé, et elle est confinée à l'hôpital ou dans une maison de soins infirmiers.

La fille utilise le chalet pendant plus de 28 jours, et a droit à l'exemption. Étant donné que la mère n'est pas en mesure de venir au Canada pour utiliser le chalet, elle n'a pas droit à l'exemption et doit payer la taxe, même si la fille a utilisé le chalet tout l'été.

Pourquoi la mère devrait-elle payer la taxe? La propriété n'est certainement pas sous-utilisée, selon la définition contenue dans la *Loi*, et pourtant la mère est assujettie à la taxe parce qu'elle ne pouvait pas utiliser la propriété personnellement. La mère doit-elle louer la propriété pendant 180 jours (autre exemption prévue par la *Loi*) à un étranger pour qu'il occupe le chalet avec sa fille, afin de pouvoir bénéficier d'une exemption de la taxe? Un tel résultat serait absurde. On ne peut imaginer que cela ait été envisagé par les rédacteurs de la loi, et il convient par conséquent d'y remédier, car il s'agit d'un autre effet inéquitable de cette loi.

Recommandations pour remédier aux inégalités des exemptions actuelles

L'« exemption de 28 jours » nécessite une modification du *Règlement* qui doit tenir compte de ce qui suit :

1. La possibilité de bénéficier de cette exemption pour les résidences de vacances, les chalets et les propriétés de loisirs situés dans des régions autres que les régions « rurales », telles qu'elles sont maintenant strictement définies par la cartographie du recensement.

Proposition de modification du *Règlement* :

La modification du paragraphe 2(2) du Règlement 2022-12-15, qui traite des « régions visées par règlement », pour inclure un nouvel aliéna « c) », plus précisément :

c) une région située à l'intérieur des limites municipales d'une municipalité dont la population est inférieure à 50 000 habitants.

La modification du paragraphe 2(3) du Règlement 2022-12-15, qui traite de la « condition visée par règlement », pour étendre l'exemption de 28 jours à toute propriété située dans une municipalité de moins de 50 000 habitants, plus précisément :

Pour l'application de l'alinéa 6(7)m) de la *Loi*, une condition visée par règlement, pour une année civile et relativement à une personne qui est propriétaire à l'égard d'un immeuble résidentiel situé dans une région visée au paragraphe (2) ou au paragraphe (3), est que l'immeuble résidentiel est utilisé à titre de résidence ou d'hébergement par le propriétaire ou son époux ou conjoint de fait pendant au moins 28 jours durant l'année civile.

En créant la région visée par règlement d'une population municipale plafonnée à 50 000 habitants, l'intention de la *Loi* de traiter la crise du logement dans les véritables centres urbains de notre pays est maintenue. Il s'agit d'un moyen simple de remédier à la situation inéquitable créée par la *Loi* actuelle et ses règlements, et qui ne nuit pas à l'objectif du gouvernement, soit celui de tenter de résoudre la crise du logement dans nos centres urbains.

2. La possibilité de bénéficier de cette exemption pour les résidences de vacances, les chalets et les propriétés de loisirs qui sont enregistrés au nom de corporations, de SARL ou de fiducies, lorsque lesdites propriétés sont utilisées par les actionnaires ou les propriétaires bénéficiaires de ces propriétés.

Proposition de modification du *Règlement* :

La modification du paragraphe 2(3) du *Règlement 2022-12-15*, qui traite de la « condition visée par règlement », pour inclure un immeuble résidentiel appartenant à une corporation, à une SARL ou à une fiducie et qui est utilisé comme lieu de résidence ou d'hébergement par un actionnaire de la corporation, par un propriétaire d'unité de la SARL, par un propriétaire bénéficiaire de la fiducie, ou par son époux ou conjoint de fait, pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile.

et

La modification du sous-alinéa 2(2)b)(ii) du *Règlement 2022-12-15*, qui traite de la « région visée par le règlement », pour prévoir qu'un immeuble résidentiel, qu'il soit ou non situé dans un « centre de population », soit réputé être dans une région visée par règlement aux fins du sous-alinéa 2(2)b)(ii) s'il est la propriété d'une personne, d'une corporation, d'une SARL ou d'une fiducie, et est utilisé comme lieu de résidence ou d'hébergement par la personne, par un actionnaire de la corporation, par un propriétaire d'unité de la SARL, ou par un propriétaire bénéficiaire de la fiducie, selon le cas, ou par son époux ou conjoint de fait pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile.

Grâce à ces deux modifications, l'exemption est désormais accessible à juste titre à toutes les familles qui possèdent des résidences de vacances, des chalets et des propriétés de loisirs, quelle que soit la manière dont elles ont décidé de détenir le titre.

3. La possibilité, pour tous les propriétaires enregistrés de ces propriétés, de bénéficier de cette exemption pour les résidences de vacances, les chalets et les propriétés de loisirs, pour autant que l'un des propriétaires, son époux ou son conjoint de fait utilise cette propriété pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile.

Proposition de modification du *Règlement* :

La modification supplémentaire du paragraphe 2(3) du *Règlement 2022-12-15*, qui traite de la « condition visée par le règlement », pour étendre l'exemption de 28 jours à tout propriétaire à condition qu'un autre propriétaire lié à la famille ait utilisé la propriété pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile, plus précisément :

Pour l'application de l'alinéa 6(7)m) de la *Loi*, une condition visée par règlement, pour une année civile et relativement à une personne qui est propriétaire à l'égard d'un immeuble résidentiel situé dans une région visée au paragraphe (2) ou au paragraphe (3), est que l'immeuble résidentiel est utilisé à titre de résidence ou d'hébergement par le propriétaire ou son époux ou conjoint de fait pendant au moins 28 jours durant l'année civile, ou par tout autre propriétaire lié au propriétaire par le sang ou par le mariage, lorsque l'autre propriétaire ou son époux ou conjoint de fait a utilisé l'immeuble résidentiel comme résidence ou logement pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile.

Grâce à cette modification, la situation inéquitable des chalets familiaux appartenant à plusieurs membres de la famille, qui ne peuvent pas tous utiliser ni occuper le chalet au cours d'une année donnée, n'est pas soumise au paiement de la taxe lorsque le chalet est réellement utilisé par d'autres membres de la famille qui en sont copropriétaires.

Urgence des modifications

Le 31 octobre est la date limite de dépôt et de paiement de la taxe pour les propriétaires qui possédaient des résidences de vacances, des chalets et des propriétés de loisirs en date du 31 décembre 2022. Il est donc urgent d'apporter des modifications au *Règlement* avant la date limite de dépôt.

Si j'ai bien compris, les règlements peuvent être modifiés par le Ministère sans devoir être adoptés par une nouvelle loi du Parlement.

Ces modifications doivent être apportées au cours des prochains mois. Il n'est pas nécessaire de modifier la déclaration de la TSLU actuelle pour tenir compte des changements proposés. Il n'est pas non plus nécessaire de retarder ces modifications jusqu'au dépôt de la déclaration de la TSLU pour 2023. Cela peut encore être fait au cours de l'exercice en cours, avant la date de dépôt prolongée du 31 octobre, afin de corriger les inégalités créées par les règlements et la *Loi* actuels.

Pour tout complément d'information

Comme je l'ai indiqué lors de ma comparution devant le Comité le 5 juin dernier, je suis tout à fait disposé à poursuivre ma collaboration avec le Comité ou les ministères concernés en ce qui concerne la mise en œuvre de ces changements. J'ai écrit à l'honorable Chrystia Freeland et à l'honorable Diane Lebovitch en février de cette année à ce sujet, et je n'ai reçu aucune réponse jusqu'à maintenant. J'ai joint une copie de ma lettre à la présente à titre de référence.

Je remercie le Comité pour le temps et les efforts qu'il consacre à l'examen de ce dossier, et à la recherche d'une solution satisfaisante aux inégalités créées par la forme actuelle de la *Loi* et de ses règlements.



Richard S. Halinda, B.A., LL. B.

Halinda Romaniuk Law Professional Corporation
1222, chemin Garrison, Fort Erie (Ontario) L2A 1P1
905-871-4556

richard@hrlpc.ca

Halinda Romaniuk

LAW PROFESSIONAL CORPORATION

Richard S. Halinda, B.A., LL. B.
Avocat principal
richard@hrlpc.ca

**Terry W. S. Romaniuk, H.Comm.,
J.D.**
terry@hrlpc.ca

RÉPONDRE À :

Bureau de Fort Erie

Téléphone : 905-871-4556



1222, chemin Garrison, Fort Erie (Ontario) L2A 1P1
Télécopieur : 905-871-5215

Bureau de St. Catharines

Téléphone : 905-688-8811

4, rue Centre Street, St. Catharines (Ontario) L2R 3A7
Télécopieur : 905-688-8933

Le 24 février 2023

L'honorable Chrystia Freeland, députée
Ministre des Finances
Chambre des communes
Ottawa (Ontario) K1A 0A6

- *copie* -

L'honorable Diane Lebouthillier, députée
Ministre du Revenu national
Chambre des communes
Ottawa (Ontario) K1A 0A6

Objet : Taxe sur les logements sous-utilisés

Mesdames les Ministres Freeland et Lebouthillier,

Je suis un avocat qui pratique le droit dans la région de Niagara depuis plus de 40 ans. Une bonne partie de mon travail consiste à m'occuper de clients américains qui possèdent des chalets en Ontario, qui sont, pour la plupart, situés dans notre région. Je les représente dans l'achat et la vente de ces chalets, et je les aide à planifier leur succession et à transmettre ces chalets d'une génération à l'autre. Je m'occupe non seulement de l'aspect juridique des changements de titres, mais aussi des déclarations fiscales canadiennes liées à ces transactions, et en particulier de la déclaration des gains en capital et du paiement des impôts y afférents. À ce titre, je suis régulièrement en contact avec différents services de l'Agence de revenu du Canada (ARC).

J'ai suivi le dossier de la Taxe sur les logements sous-utilisés (TSLU) depuis qu'il a été présenté au Parlement. Je suis très préoccupé par la manière dont cela s'est déroulé et par les personnes qui sont affectées, alors qu'elles ne devaient pas l'être. C'est pour cela que j'écris cette lettre.

Nous avons été informés que l'objectif de cette loi était de libérer les unités d'habitation sous-utilisées dans les centres urbains comme Toronto, où les non-résidents y ont stocké leur richesse et n'occupent pas ces propriétés. L'objectif était de remettre ces unités d'habitation sur le marché afin qu'elles puissent être achetées ou louées par des Canadiens. Nous avons été informés que cette nouvelle loi n'affecterait pas les propriétés de loisirs ou les chalets, et que des exemptions seraient prévues pour ces propriétés. Il s'est avéré que ce n'était pas le cas. Le gouvernement n'a pas compris que la « région des chalets » ne se trouve pas uniquement dans les régions septentrionales du pays, mais qu'elle existe et qu'elle a toujours existé le long de tous les lacs de la région méridionale du pays depuis plus d'un siècle. Ces familles, dont beaucoup sont américaines, ont acheté, construit et occupé ces propriétés depuis des générations. Elles ont été les résidentes d'été de nos collectivités, ont payé leurs impôts fonciers, ont soutenu nos entreprises locales, et ont appartenu à nos organisations religieuses et culturelles. Elles font partie de la trame de nos collectivités. Ce ne sont pas ces personnes qui ont créé une pénurie de logements dans notre pays, qui ont provoqué l'augmentation des prix du marché, et qui ont rangé leur argent ici en prenant des unités d'habitation dans nos centres urbains.

Il s'agit de propriétaires de chalets. Ce sont des personnes qui possèdent, utilisent et occupent ces propriétés pendant la période estivale. La législation et les règlements n'en tiennent pas compte, même si nous avons été informés que ces types de propriétés devaient en être exemptés.

Depuis avril 2017, le marché résidentiel du sud de l'Ontario est soumis à des droits de cession immobilière de 15 % pour les acheteurs non résidents d'immeubles résidentiels. Cette proportion a été portée à 20 % depuis. Ce changement a littéralement tué l'achat de ces propriétés par les propriétaires américains. Des études montrent que la récente augmentation des prix sur le marché du logement n'a pas été causée par les non-résidents. Elle a été créée par des Canadiens. La *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens*, adoptée par le gouvernement fédéral, était une loi inutile, qui n'aura que peu ou pas d'effet positif sur le marché, où la province a déjà mis en place des interdictions.

Il est important de comprendre que ces propriétaires de chalets ne sont pas des propriétaires de biens vacants qui ont

stocké leur richesse dans le marché immobilier canadien. Comme cela a été indiqué précédemment, ils utilisent et occupent ces lieux, et font partie de notre collectivité. Il serait difficile d'imaginer que le gouvernement leur demande de louer ces chalets pendant les mois d'hiver à des familles canadiennes pour qu'elles y vivent dans le but de bénéficier d'une exemption de la TLSU, alors que leurs propres familles ne les utilisent pas. Faire en sorte que des familles canadiennes s'installent dans ces chalets pendant les mois d'hiver et les quittent ensuite pendant l'été pour que la famille du propriétaire puisse les utiliser pendant l'été est une intention ridicule et très peu pratique de la législation, si c'est ce qui devrait être fait, selon le gouvernement. La plupart de ces lieux sont inhabitables pendant les mois d'hiver.

En réalité, il importe peu que ces chalets ou propriétés de loisirs soient situés dans les régions urbaines ou dans les régions rurales déterminées par la cartographie du recensement que le gouvernement utilise comme référence pour déterminer les propriétés admissibles ou non à l'exemption. Il se trouve que nous vivons dans la région de Niagara. La cartographie donne la désignation « urbaine » à un certain nombre de nos petites collectivités, bien qu'il s'agisse de collectivités de chalets. Prenons l'exemple de Crystal Beach. Sa région est en grande partie classée comme « urbaine », mais il s'agit d'une région de vacances en bordure d'un lac, et ce, depuis plus de 100 ans. Elle est parsemée de chalets utilisés par les familles propriétaires depuis des générations. Elles ne sont pas la cause du problème de logement que le gouvernement tente de résoudre.

Cette loi ne tient pas non plus compte du fait qu'un grand nombre de nos résidents d'été ont, aux fins de planification successorale, transféré le titre de leurs chalets familiaux à des corporations de portefeuille américaines, à des sociétés à responsabilité limitée (SARL) américaines, ou à des fiducies, alors que les actionnaires de ces corporations ou de ces SARL ou les propriétaires bénéficiaires des fiducies sont aussi les membres de la famille qui continuent d'utiliser et d'occuper ces chalets, comme ils le faisaient lorsqu'ils détenaient le titre en leur nom personnel. Il ne s'agit pas de sociétés commerciales en activité. Ce sont des corporations de portefeuille, qui détiennent les titres de ces chalets. Le transfert de titre à ces corporations ou fiducies a été déclaré à l'ARC, et les propriétaires ont payé l'impôt sur les gains en capital à l'ARC, comme l'exige la *Loi de l'impôt sur le revenu*, afin que le titre soit détenu pour eux par ces sociétés, ces SARL ou ces fiducies. Elles ont suivi toutes les règles pour mettre en œuvre ces outils de planification successorale, et se retrouvent aujourd'hui victimes de la *Loi sur la taxe sur les logements sous-utilisés*, qui ne prévoit pas les mêmes exemptions que celles dont bénéficient les personnes dont le titre de propriété est toujours enregistré à leur nom personnel. Cela non plus n'a peut-être pas été compris par les rédacteurs de cette loi. Il s'agit là d'un autre effet inéquitable et discriminatoire de cette loi.

Nous avons été informés tout au long de l'année 2022 que les règlements d'application de la présente *Loi* devaient régler la question des exemptions pour les chalets, et nous avons attendu leur publication toute l'année. Cela ne s'est pas produit avant la fin de l'année. En fait, les règlements n'ont pas remédié aux inégalités décrites précédemment. Les propriétaires américains de chalets ne sont pas à l'origine du problème que cette loi tente de résoudre. Des mesures doivent être prises pour redresser le tort créé par le texte de la loi et de ses règlements. Pour nous, il s'agit d'une question liée à la collectivité. Les Américains ne font peut-être pas partie de la collectivité d'Ottawa où vous siégez, mais ce n'est pas le cas dans nos collectivités ici à Niagara, et sur une grande partie de la rive nord du lac Érié, de Buffalo à Détroit et au-delà. Beaucoup de ces familles sont ici depuis plus longtemps que les nôtres. Elles doivent être traitées équitablement. Nous ne voudrions pas que les États-Unis imposent une législation similaire aux Canadiens qui possèdent des propriétés de vacances dans leur pays, ce que certains politiciens américains menacent actuellement de faire.

Nous proposons donc que le *Règlement* soit modifié pour inclure ce qui suit :

La modification du paragraphe 2(3) du *Règlement 2022-12-15*, qui traite de la « condition visée par le règlement », pour inclure un immeuble résidentiel appartenant à une corporation, à une SARL ou à une fiducie, et qui est utilisé comme lieu de résidence ou d'hébergement par un actionnaire de la société, par un propriétaire d'unité de la SARL ou par un propriétaire bénéficiaire de la fiducie, ou par son époux ou conjoint de fait, pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile.

et

La modification du sous-alinéa 2(2)b)(ii) du *Règlement 2022-12-15*, qui traite de la « région visée par règlement », pour prévoir qu'un immeuble résidentiel, qu'il soit situé ou non dans un « centre de population », soit réputé être dans une région visée par règlement aux fins du sous-alinéa 2(2)b)(ii) s'il est la propriété d'une personne, d'une société, d'une SARL ou d'une fiducie, et est utilisé comme lieu de résidence ou d'hébergement par la personne, par un actionnaire de la corporation, par un propriétaire d'unité de la SARL, ou par un propriétaire bénéficiaire de la fiducie, selon le cas, ou par son époux ou conjoint de fait pendant au moins 28 jours au cours de l'année civile.

Nous devons redresser le tort involontaire qui a été créé par la forme actuelle de la *Loi* et de ses règlements. Je serais très heureux d'en discuter en détail avec les personnes responsables de l'administration de cette loi. Je suis prêt à poursuivre la discussion par vidéoconférence, ou même à me rendre à Ottawa pour le faire. Je suis prêt à aider le gouvernement à comprendre et à régler ces problèmes. Il est en votre pouvoir de corriger cette situation, et nous vous demandons de le faire.

Je vous remercie d'avance de l'attention que vous porterez à cette affaire.

Veillez agréer, Mesdames les Ministres, l'expression de mes salutations distinguées.



Richard S. Halinda, B.A., LL. B.

Halinda Romaniuk Law Professional Corporation
1222, chemin Garrison, Fort Erie (Ontario) L2A 1P1
905-871-4556
richard@hrlpc.ca