

COVID-19 : Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (SUCL)

Jean-Philippe Borquez, MBA, CPA, M. Fisc
Service de la fiscalité

Afin de faire suite au programme d'aide pour le loyer commercial (AULC) qui se terminait le 26 septembre 2020, le gouvernement du Canada a mis en place la Subvention d'urgence du Canada pour le loyer (SUCL). Le projet de loi C-9, concernant entre autres la SUCL, a été sanctionné le 19 novembre 2020.

Il existe de nombreuses interactions avec la Subvention salariale d'urgence du Canada (SSUC). Pour cette raison, ce bulletin doit être lu conjointement avec le bulletin concernant la SSUC disponible sur notre site internet.

Nous croyons que cette mesure est particulièrement importante à comprendre pour les entreprises qui ont ou qui comptaient réclamer la SSUC, car la SUCL reprend le critère de baisse de revenu utilisé aux fins de la SSUC. Bref, nous vous invitons à lire attentivement ce bulletin et à nous contacter pour plus de renseignements si cela est nécessaire.

Lors du budget déposé le 19 avril 2021, le gouvernement fédéral a annoncé le prolongement de la SUCL jusqu'au 25 septembre 2021. Durant ces 4 périodes supplémentaires débutant le 4 juillet 2021, la SUCL sera progressivement éliminée de façon concomitante à la SSUC.

De façon résumée, la SUCL peut donner droit à 65% des dépenses admissibles (tel que le loyer et les intérêts hypothécaires). Ce taux peut être majoré de

25% si l'entreprise est fermée en raison du confinement (nous verrons plus en détail les critères à respecter) pour un taux maximal de 90% en ces circonstances particulières. Plus généralement, les entreprises profiteront du taux de 65% qui varie en fonction de la baisse de revenu.

Cette baisse de revenu est calculée selon les mêmes règles que la SSUC et les périodes utilisées sont aussi les mêmes que la SSUC. Or, si des choix sont faits pour la période en question aux fins de la SSUC (par exemple, comparé à la moyenne de janvier et février, consolidés, utilise la comptabilité de caisse, etc.), il faut tenir compte de ces mêmes choix pour la baisse de revenu pour la SUCL.

Rappelons que les employeurs ont jusqu'au 31 janvier 2021 pour établir certains choix lorsqu'ils réclament la SSUC et qu'il ne sera plus possible de les modifier par la suite. Par conséquent, il est possible que, pour certaines sociétés, la façon d'établir la baisse de revenu n'importait pas auparavant ou peu en raison de l'absence de salaires alors que désormais, il est nécessaire de s'en préoccuper en raison de la SUCL.

D'autres situations soulèvent certaines problématiques selon les règles actuelles. Notamment, lorsque l'immeuble commercial a été extrait pour des fins de protection d'actif, dans une société distincte et que les activités sont opérées dans une autre société. En effet, les règles ne permettent pas de réclamer la SUCL à l'égard des loyers payés à une société ayant un lien de dépendance. Nous verrons comment cette problématique peut être gérée.

Bref, entrons dans le vif du sujet et commençons par les aspects plus techniques.

Période couverte

Comme discuté précédemment, deux programmes ont été mis en place par le gouvernement du Canada. Le premier étant l'AULC qui couvrait les loyers jusqu'au 26 septembre 2020. À compter du 27 septembre 2020, ce sont les règles de la SUCL qui s'appliquent. Cette subvention sera offerte jusqu'en juin 2021.

Bien que le projet de loi soit sanctionné le 19 novembre 2020, la SUCL pouvait être réclamée rétroactivement à partir du 27 septembre et les demandes pouvaient être soumises à partir du 23 novembre 2020 afin d'être traitées à partir du 30 novembre 2020. Le premier dépôt direct était prévu pour le 4 décembre 2020.

Les périodes de référence aux fins de la SUCL débutent à la période 8 de la SSUC. Il s'agit des suivantes:

1. P8 : 27 septembre au 24 octobre
(mois de référence d'octobre)
2. P9 : 25 octobre au 21 novembre
(mois de référence de novembre)
3. P10 : 22 novembre au 19 décembre
(mois de référence de décembre)
4. P11 : 20 décembre au 16 janvier
(mois de référence de décembre)
5. P12 : 17 janvier au 13 février
(mois de référence de janvier)
6. P13 : 14 février au 13 mars
(mois de référence de février)
7. P14 : 14 mars au 10 avril 2021
(mois de référence de mars)
8. P15 : 11 avril au 8 mai 2021
(mois de référence d'avril)
9. P16 : 9 mai au 5 juin 2021
(mois de référence de mai)
10. P17 : 6 juin au 3 juillet 2021
(mois de référence de juin)

11. P18 : 4 juillet au 31 juillet 2021

(mois de référence de juillet)

12. P19 : 1^{er} août au 28 août 2021

(mois de référence d'août)

13. P20 : 29 août au 25 septembre 2021

(mois de référence septembre)

Le mois de décembre sera tenu en compte deux fois pour les fins du test de baisse de revenu, soit à la fois pour les périodes 3 et 4 (ou P10 et P11 pour la SSUC).

Bonification du Québec

Petite parenthèse; il y a une date limite importante à souligner pour les propriétaires d'immeuble au Québec ayant réclamé l'AULC. L'attestation de la SCHL doit être complétée d'ici le 18 décembre 2020 afin de pouvoir réclamer l'aide supplémentaire de 12,5% du Québec calculée sur le coût total du loyer. Il n'y aura pas d'extension de délai ou de mesure d'allègement pour ceux n'ayant pas effectué la demande à temps.

Admissibilité

Contrairement à l'AULC, la SUCL vise à la fois le locataire et le locateur et chacun pourra produire une demande indépendamment de l'autre. Le fait que la demande de l'AULC reposait sur le propriétaire et non le locataire a été fortement critiqué. Cette nouvelle façon de faire est donc bien accueillie par la communauté fiscale.

Afin d'être admissible à la SUCL, l'entité doit avoir un numéro d'entreprise en date du 27 septembre 2020 ou encore un numéro de paie au 15 mars 2020.

Les sociétés, particuliers, OSBL, OBE, fiducies imposables sont considérés comme des entités admissibles et peuvent demander la SUCL. Les sociétés de personnes dont au moins 50% des parts sont détenues par des entités admissibles peuvent aussi demander la SUCL. Les collèges, écoles et centres de formation privés sont aussi des entités admissibles.

Subvention de base

On entend par subvention de base, la portion de la subvention dont le taux est de 65% et qui est fonction de la baisse de revenu calculé selon les règles de la SSUC et ce, que la SSUC ait été ou non réclamée pour l'entité.

Nous discuterons plus en détail de la subvention complémentaire de 25% dans une section distincte, mais sachez que celle-ci ne s'appliquera généralement pas à moins d'être assujettie à certaines restrictions découlant d'une ordonnance sanitaire de cessation des activités.

Si la baisse de revenu (BR) calculé en fonction des règles de la SSUC (incluant tous choix applicables) est plus élevée que 70%, le taux de la subvention sera de 65%. Si cette BR est inférieure à 50%, ce taux correspondra à la BR calculée multipliée par 80%. Une BR de 50% équivaut à un taux de subvention de 40%. Et, si la BR se situe entre 50% et 70%, le taux sera proraté entre 40% et 65%.

Plus précisément, les formules mathématiques à appliquer (pour les 10 premières périodes) sont les suivantes :

% de BR	Subvention de base
70% et plus	65%
Entre 50% et 70%	$40\% + 1,25 \times (\%BR - 50\%)$
Moins de 50%	$0,8 \times \%BR$

Il est donc bien important de comprendre qu'aussitôt que l'entité admissible a une baisse de revenu, elle aura droit à un montant de SUCL (dans la mesure où des dépenses admissibles ont été engagées et que les autres conditions sont rencontrées).

À partir de la 11^e période (ou P18 pour la SSUC), le taux maximum pour une baisse de revenu de 70% ou plus diminuera à 60%, puis à 40% pour la 12^e période, et finalement 20% pour la 13^e période.

De plus, toujours à partir de la 11^e période, il ne sera pas possible de réclamer la SUCL à l'égard d'une période dont la baisse de revenu est 10% ou moins.

Pour la 11^e période (ou P18 pour la SSUC), les formules mathématiques à appliquer sont les suivantes :

% de BR	Subvention de base
70% et plus	60%
Entre 50% et 70%	$35\% + 1,25 \times (\%BR - 50\%)$
Moins de 50% et plus de 10%	$0,875 \times (\%BR - 10\%)$
10% et moins	0%

Pour la 12^e période (ou P19 pour la SSUC), les formules mathématiques à appliquer sont les suivantes :

% de BR	Subvention de base
70% et plus	40%
Entre 50% et 70%	$25\% + 0,75 \times (\%BR - 50\%)$
Moins de 50% et plus de 10%	$0,625 \times (\%BR - 10\%)$
10% et moins	0%

Pour la 13^e période (ou P20 pour la SSUC), les formules mathématiques à appliquer sont les suivantes :

% de BR	Subvention de base
70% et plus	20%
Entre 50% et 70%	$10\% + 0,50 \times (\%BR - 50\%)$
Moins de 50% et plus de 10%	$0,250 \times (\%BR - 10\%)$
10% et moins	0%

Dépenses admissibles

Plafond

Une entité admissible peut réclamer jusqu'à 75 000 \$ de dépenses admissibles pour chacun des biens admissibles qu'elle détient, et ce, pour un maximum de 300 000 \$ partageable entre entités affiliées. Ces plafonds s'appliquent pour chacune des périodes.

Considérant le taux maximal de 65%, cela veut dire qu'une entité admissible peut réclamer une subvention maximale de 48 750 \$ par bien admissible, et ce, pour un total de 195 000 \$ pour le groupe d'entité affilié.

Une société admissible peut réclamer des dépenses admissibles à l'égard de plusieurs biens admissibles qu'elle détient tant que le plafond pour le groupe de personnes affiliées n'est pas dépassé pour la période en question.

Une personne affiliée comprend, le contribuable, sa conjointe ainsi que toutes entités contrôlées par ce dernier et/ou sa conjointe.

Immeuble admissible

Sommairement, on entend par bien admissible, un immeuble situé au Canada qui est utilisé par l'entité dans le cours de ses activités normales. Cette aide vise les immeubles utilisés par une société ou une société ayant un lien de dépendance opérant des activités commerciales.

En effet, le propriétaire ne peut pas réclamer des dépenses admissibles à l'égard d'un immeuble utilisé principalement (à plus de 50%) pour gagner un revenu de location auprès de personnes sans lien de dépendance. Cependant, si l'immeuble est utilisé par une société ayant un lien de dépendance dans le cours de ses activités normales, il sera possible de réclamer la SUCL à l'égard des dépenses de l'immeuble dans certaines circonstances.

Évidemment, il ne doit pas s'agir d'un immeuble résidentiel. Il s'agit d'une aide pour le loyer commercial.

Exemple : Une société loue un immeuble d'une personne n'ayant pas de lien de dépendance qu'elle utilise dans le cadre de ses activités courantes. La société pourra réclamer le loyer comme dépenses admissibles. De l'autre côté, le locateur utilise cet immeuble principalement pour gagner un revenu de location et n'aura pas droit à la SUCL pour les dépenses qu'il engage relativement à cet immeuble. S'il s'agit plutôt d'une personne ayant un lien de dépendance, le locateur peut réclamer les dépenses à l'égard de l'immeuble, car l'immeuble serait utilisé dans le cadre des activités courantes d'une société ayant un lien de dépendance.

Comptabilité d'exercice

À noter que les dépenses n'ont pas à être déboursées afin d'être admissibles. En effet, il faut procéder sous base d'engagement et non sous base de caisse, et ce, pourvu que les dépenses soient effectivement payées dans les 60 jours suivant la réception du paiement de la subvention pour les loyers de la période en question.

De plus, puisque les périodes sont en lot de 4 semaines et que les dépenses admissibles peuvent être relatives à un mois donné, il faut effectuer un prorata au nombre de jours afin de quantifier les dépenses attribuables à la période de 4 semaines.

Bail conclu avant le 9 octobre

Finalement, les dépenses admissibles doivent être engagées en vertu d'une entente écrite conclue avant le 9 octobre 2020. Si les conditions du renouvellement sont sensiblement similaires, le renouvellement après le 9 octobre 2020 d'une entente conclue avant le 9 octobre respectera cette condition.

Pour le locataire

Les dépenses admissibles engagées par le locataire se résument au loyer qu'il paie envers une personne n'ayant aucun lien de dépendance. Le loyer admissible peut être brut ou basé sur un pourcentage de ventes ou de profit.

Il est aussi possible que le bail prévoit certains montants à payer de façon régulière relativement à des frais de fonctionnement tel que les frais d'assurances, les services publics, l'entretien des aires communes, les impôts fonciers et les taxes scolaires, etc. Ces dépenses relativement à une entente de bail sont aussi des dépenses admissibles donnant droit à la SUCL pour le locataire.

Cependant, tout paiement qui n'est pas un loyer ou un montant à payer relativement à un bien admissible prévu selon l'entente de bail n'est pas une dépense admissible pour le locataire.

Voici des exemples de montants **non** admissibles :

- Les assurances locataires;
- Les améliorations locatives;
- Un loyer versé à une personne ou une entité ayant un lien de dépendance (voir section « Loyer d'une personne avec lien de dépendance » pour plus de détails);
- Les taxes de vente;
- Les intérêts et pénalités pour sommes impayées;
- Une somme versée à titre de règlement d'un dommage ou d'un défaut;
- Une somme versée au titre d'une garantie, d'une indemnité ou d'un engagement semblable.

On entend par « personne ayant un lien de dépendance », le contribuable, ses enfants, parents, frères et sœurs, ainsi que sa conjointe, ses enfants, parents, frères et sœurs. Cela comprend aussi toutes entités contrôlées par une ou plusieurs de ces personnes.

Pour le locateur

Pour l'entité admissible propriétaire et locateur de l'immeuble admissible, les dépenses admissibles correspondent aux :

- Intérêts hypothécaires (selon les limites applicables)
- Assurances sur l'immeuble
- Impôts fonciers (taxes municipales et scolaires)

Il existe une limite spécifique au montant pouvant être réclamé en intérêts hypothécaires à titre de dépenses admissibles. En effet, il n'est pas possible de réclamer une dépense d'intérêts hypothécaires excédant le plus élevé du :

- Montant de capital garanti par l'hypothèque le plus bas depuis son acquisition;
- Coût indiqué de l'immeuble, soit le coût pour le terrain et généralement la Fraction non amortie du coût en capital (FNACC) pour le bâtiment (la somme des deux).

Afin de déduire ces dépenses admissibles, l'immeuble ne doit pas être utilisé principalement (à plus de 50%) pour gagner un revenu de location. Si l'immeuble est utilisé par une société ayant un lien de dépendance dans le but de gagner un revenu d'entreprise, l'immeuble sera considéré comme n'étant pas utilisé principalement pour gagner un revenu de location.

Dans ce contexte, l'entité locataire ne peut pas demander le loyer comme dépense admissible puisqu'il s'agit d'un loyer avec une personne ayant un lien de dépendance. Il faudra donc que la société propriétaire de l'immeuble se qualifie et réclame la SUCL.

Loyer d'une personne avec lien de dépendance

Si une société ne fait que détenir un immeuble loué à une société du même groupe, il ne serait techniquement pas possible de réclamer la dépense de loyer comme dépense admissible aux fins de la SUCL puisque celui-ci proviendrait d'une société ayant un lien de dépendance.

La raison derrière cette règle est évidente; on ne veut pas qu'il y ait une aide à la fois pour le locataire et le locateur qui sont tous deux contrôlés par la même personne et qu'il y ait dédoublement de l'avantage (sur le loyer du locataire et sur les dépenses admissibles du locateur).

Cependant, cela pose problème, car il faudra donc regarder si le propriétaire peut réclamer la SUCL à l'égard de ses dépenses admissibles qu'il engage relativement à l'immeuble utilisé dans le cadre des activités de la société opérante ayant un lien de dépendance.

Dans la plupart des cas où l'immeuble est isolé dans une société pour des fins de protection d'actif, il n'y aura pas d'autre montant de revenu que le loyer provenant de la société ayant un lien de dépendance. Or, il est nécessaire d'avoir une baisse de revenu afin d'être admissible à la SUCL.

Alors, on peut se questionner à savoir si le fait de ne pas payer le loyer intersociété serait considéré par la règle anti-évitement. En effet, il existe une règle qui aurait pour effet d'annuler la baisse de revenu si l'entité ou une personne ayant un lien de dépendance avec cette entité prend part à une opération ou à un événement lui permettant de se qualifier à la subvention, entre autres, en réduisant (ou augmentant) son revenu admissible. Bien évidemment, si la société opérante ne peut simplement plus payer le loyer pour des raisons financières, cette règle ne devrait pas s'appliquer.

Il faut donc s'en remettre plutôt aux choix disponibles de comparaison de revenu initialement prévu pour la SSUC. Il existe en effet la possibilité de consolider les revenus des sociétés affiliées ou encore d'utiliser une formule mathématique si les revenus de la société proviennent en quasi-totalité (c'est-à-dire, au moins 90%) de société ayant un lien de dépendance. Ce qui devrait effectivement être le cas si la société a servi à isoler l'immeuble à des fins de protection d'actif. Il faut cependant être conscient que les choix que l'on fera devront être les mêmes aux fins de la SSUC et auront donc potentiellement un impact sur celle-ci. Nous vous référons au bulletin concernant la SSUC disponible sur notre site web pour plus de détails relativement à ces choix.

Subvention complémentaire

Cette subvention complémentaire de 25% n'est applicable que si l'entité admissible est dans l'obligation de fermer ses portes ou de cesser ses activités en raison d'une ordonnance sanitaire à l'endroit où l'immeuble admissible est situé et qu'il est raisonnable de conclure qu'au moins 25% des revenus de la période antérieure étaient attribuables aux activités interrompues.

Si l'ordonnance sanitaire n'est pas applicable pour l'ensemble de la période, le taux de 25% doit être proraté en fonction du nombre de jours dans la période pour lesquels l'ordonnance était applicable.

L'ordonnance sanitaire doit être émise par une autorité gouvernementale et son infraction doit constituer une infraction fédérale ou provinciale. Certaines conditions s'appliquent afin que

l'ordonnance sanitaire permette d'obtenir le taux complémentaire de la SUCL. Cette ordonnance doit avoir une portée limitée en fonction d'un ou plusieurs facteurs tels que des limites géographiques, un type d'entreprise ou d'activité ou encore des risques associés à un emplacement particulier. Finalement, l'ordonnance doit être d'une durée d'au moins une semaine.

À partir de la 11^e période (ou P18 pour la SSUC), il ne sera plus possible de réclamer le taux complémentaire à l'égard des périodes dont la baisse de revenu est de 10% ou moins.

Effectuer une demande

La demande doit être produite dans les 180 jours suivant la fin de la période en question. Il est possible de produire une telle demande à l'aide du portail « Mon dossier d'entreprise » ou « Représenter un client » du site de l'ARC.

Une attestation de responsabilité devra être signée par le responsable principal des activités financières de l'entité afin d'attester que la demande est complète et exacte quant à tous les éléments importants.

Rappelons que l'entité admissible doit avoir un numéro d'entreprise fédéral au 27 septembre 2020 ou encore avoir un numéro de paie au 15 mars 2020 pour être admissible à la SUCL.

Imposition

De la même façon que pour la SSUC, la SUCL est imposable dans la déclaration qui couvre la fin de période en question (et non au moment de l'encaissement.

