

Guide de déclaration pour les hôtes Airbnb | 2021

**H&R
BLOCK**

Comment déclarer vos revenus

Les hôtes Airbnb doivent déclarer leurs revenus de location nets sur le formulaire T776, État des loyers de biens immeubles. Ce montant figure dans vos autres revenus sur votre déclaration T1.

Types de dépenses déductibles

Les dépenses engagées spécifiquement pour gagner un revenu de location peuvent être déduites en entier. Ces dépenses comprennent les achats de fournitures servant exclusivement à vos invités. Toutefois, si les dépenses couvrent à la fois des périodes où vous louez votre maison et d'autres où vous l'habitez, vous devez calculer au prorata la portion qui correspond à l'utilisation commerciale. Il s'agit par exemple des impôts fonciers, des assurances, des services publics et des intérêts hypothécaires. Si vous ne louez qu'une partie de votre maison, comme une chambre ou une suite, vous devez calculer un autre pourcentage fondé sur la superficie occupée. Par exemple, si vous habitez une maison de 3 000 pieds carrés et que vous louez une suite de 300 pieds carrés, vous pouvez déduire 10% de vos dépenses.

Les coûts des réparations et de l'entretien courants peuvent être déclarés pendant l'année au cours de laquelle ils ont été engagés. Il s'agit par exemple du coût déboursé pour faire repeindre une pièce ou réparer une fenêtre brisée. Si les réparations sont directement liées à la location de la propriété, comme les dommages causés par un invité négligent, vous pouvez réclamer le montant en entier. Vous ne pouvez cependant réclamer que le montant que

vous avez réellement dépensé. Vous ne pouvez donc pas déduire la valeur de votre travail si vous avez décidé de faire les réparations vous-même plutôt que d'embaucher une autre personne.

Contrairement aux dépenses d'entretien et de réparation courantes, les dépenses en capital (comme une nouvelle terrasse ou d'autres améliorations locatives) ne peuvent pas être déduites en entier en une seule fois. Elles doivent plutôt être capitalisées, ce qui signifie que vous les ajoutez au coût de la maison. Vous pouvez demander la déduction pour amortissement (DPA) sur votre maison au taux annuel de 4%, mais il n'est pas recommandé de le faire s'il s'agit aussi de votre résidence principale, car l'ARC ne vous accordera pas l'exemption pour résidence principale quand vous la vendrez. La bonne nouvelle? Vous pouvez demander la DPA au taux de 20% sur d'autres biens immobiliers, comme les meubles et les gros appareils ménagers, tout en conservant l'exemption pour résidence principale. Les draps, les couverts et la vaisselle sont amortis à un taux de 100%. Les coûts du paysagement et des modifications apportées pour répondre aux besoins des personnes handicapées, comme l'installation d'une rampe d'accès, n'ont pas besoin d'être capitalisés.

Quand vous devenez un hôte Airbnb, votre comptabilité devient plus complexe de même que la préparation de vos déclarations de revenus. Par contre, si vous payez quelqu'un pour s'en charger, vous pouvez déduire les frais payés.



Guide de déclaration pour les hôtes Airbnb | 2021

**H&R
BLOCK®**

Registres

Il est essentiel de tenir des registres précis de vos revenus et de vos dépenses et de conserver vos reçus, factures, contrats et autres renseignements importants. Ces pièces doivent inclure une description des biens ou des services achetés. Donc si vous achetez des outils dans une quincaillerie, le reçu de la transaction par GAB ou par carte de crédit ne convient pas. Le reçu doit dresser la liste des articles que vous avez achetés.

Inscription à la TPS/TVH

Contrairement aux locations résidentielles à long terme, qui ne sont pas assujetties à la TPS/TVH, les locations à court terme de moins de un mois le sont si le loyer est supérieur à 20 \$ par jour. Toutefois, vous devez percevoir et verser les taxes seulement si vous êtes inscrit à la TPS/TVH. Si votre revenu de location brut est supérieur à 30 000 \$ pour l'ensemble des quatre derniers trimestres civils ou pour seul un trimestre civil, vous devez vous inscrire à la TPS/TVH. Même si vous ne savez pas encore quel sera votre revenu de location, mais que vous pensez qu'il risque d'être supérieur à 30 000 \$, vous avez avantage à obtenir un numéro de TPS/TVH. Ainsi, vous pourriez avoir droit à un remboursement de la TPS/TVH que vous avez payée sur vos dépenses sous la forme de crédits de taxe sur les intrants, ce qui réduira votre TPS à payer. Si vous êtes inscrit à la TPS/TVH et qu'un voyageur vous demande un reçu, vous devez y indiquer le montant de la TPS/TVH perçue.

Acomptes provisionnels

Étant donné qu'aucun impôt n'est prélevé à la source sur vos revenus de location, il est possible que vous ayez de l'impôt à payer lors de la production de vos déclarations de revenus. Si c'est le cas, vous devrez peut-être verser des acomptes provisionnels trimestriels pour les années à venir.

Vous y êtes tenu seulement si les deux conditions suivantes sont réunies :

- votre impôt à payer pour l'année d'imposition courante (c'est-à-dire la différence entre le total de l'impôt à payer et les montants retenus à la source) est supérieur à 3 000 \$ (1 800 \$ pour les résidents du Québec); et

- le montant net de votre impôt à payer des deux années précédentes était aussi supérieur à 3 000 \$ (1 800 \$ pour les résidents du Québec).

Si vous devez payer plus de 3 000 \$ d'impôt pour l'année d'imposition 2020 et que la même chose se reproduit en 2021, l'ARC exigera que vous commenciez à verser des acomptes provisionnels en septembre 2021. L'ARC vous enverra une lettre en août expliquant les différentes options qui s'offrent à vous.

Résidents du Québec

Les résidents du Québec sont tenus de produire une déclaration de revenus provinciale auprès de Revenu Québec ainsi qu'une déclaration fédérale auprès de l'Agence du revenu du Canada. Vos revenus de location doivent être déclarés sur un formulaire TP-128, Revenus et dépenses de location d'un bien immeuble.



Guide de déclaration pour les hôtes Airbnb | 2021

**H&R
BLOCK®**

Les résidents du Québec ont droit à une réduction de 16,5% applicable à leur impôt fédéral en raison du taux d'imposition provincial plus élevé.

Revenu Québec est responsable de l'administration de la TPS/TVH dans la province de Québec ainsi que de la taxe de vente du Québec (TVQ).

Accords de perception des taxes de séjour

Certaines administrations perçoivent une taxe sur la location à court terme de logements. Airbnb a conclu avec les provinces et les municipalités ci-dessous des accords visant la perception de ces taxes au nom des hôtes. Lorsqu'un accord a été conclu, vous n'avez rien d'autre à faire. Airbnb ajoutera simplement la taxe aux frais de réservation.

Colombie-Britannique

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés en Colombie-Britannique paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe de vente provinciale : 8% du prix indiqué, y compris les frais de nettoyage pour les réservations de 26 nuits et moins en Colombie-Britannique.
- Taxe municipale et régionale de district : 2 à 3% du prix indiqué, y compris les frais de nettoyage pour les réservations de 26 nuits et moins en Colombie-Britannique.

Québec

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés au Québec paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe d'hébergement : 3,5% du prix indiqué pour les réservations de 31 nuits et moins au Québec.

Saskatchewan

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés en Saskatchewan paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe de vente provinciale (TVP) : 6% du prix indiqué, y compris les frais de nettoyage pour toutes les réservations de 30 nuits et moins, à l'exclusion des emplacements pour tentes ou roulottes fournis par un camping ou un parc à roulottes.

Barrie, Ontario

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés dans la ville de Barrie, en Ontario, paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe municipale d'hébergement : 4% du prix indiqué, y compris les frais de nettoyage pour les réservations de 29 nuits et moins.

Brockville, Ontario

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés dans la ville de Brockville, en Ontario, paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe municipale d'hébergement : 4% du prix indiqué, y compris les frais de nettoyage pour les réservations de 29 nuits et moins.

Greater Sudbury, Ontario

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés dans la ville du Grand Sudbury, en Ontario, paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe municipale d'hébergement : 4% du prix indiqué, y compris les frais de nettoyage pour les réservations de 30 nuits et moins.



Guide de déclaration pour les hôtes Airbnb | 2021

**H&R
BLOCK®**

Mississauga, Ontario

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés dans la ville de Mississauga, en Ontario, paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe municipale d'hébergement : 4% du prix indiqué, y compris les frais de nettoyage pour les réservations de 30 nuits et moins.

Ottawa, Ontario

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés dans la ville d'Ottawa, en Ontario, paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe municipale d'hébergement : 4% du prix indiqué, y compris les frais de nettoyage pour les réservations de 29 nuits et moins.

Toronto, Ontario

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés dans la ville de Toronto, en Ontario, paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe municipale d'hébergement : 4% du prix indiqué pour toutes les réservations

District touristique régional de Waterloo, Ontario

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés dans le district touristique régional de Waterloo en Ontario (villes de Kitchener, Waterloo, Cambridge, Woolwich, Wellesley et Wilmot uniquement) paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe d'hébergement municipale : 4% du prix indiqué, y compris les frais de nettoyage pour toutes les réservations de 29 nuits et moins.

Windsor, Ontario

Les voyageurs qui réservent des Airbnb situés à Windsor, en Ontario, paient les taxes suivantes dans le cadre de leur réservation :

- Taxe municipale d'hébergement : 4% du prix indiqué, y compris les frais de nettoyage pour les réservations de 30 nuits et moins.

