



Réductions de loyer automatiques

La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige que les loyers soient également réduits pour tenir compte d'une diminution significative des impôts fonciers municipaux du locateur.

La Loi exige que la municipalité informe **les locateurs et les locataires** lorsqu'un ensemble d'habitation de sept logements ou plus bénéficie d'une réduction d'impôts fonciers de 2,5 % ou plus. Les locateurs doivent être avisés de cette réduction entre le 1^{er} juin et le 15 septembre et les locataires entre le 1^{er} octobre et le 15 décembre que les locataires ont droit à une réduction automatique de loyer à compter du 31 décembre.

Pour les propriétés de moins de sept unités, la réduction automatique du loyer s'applique aussi et il incombe au locateur d'aviser le locataire si les impôts fonciers ont été réduits de 2,5 % ou plus. Si ce n'est pas fait, le locataire peut présenter une requête à la Commission afin d'obtenir une ordonnance imposant une réduction de loyer.

Avis de la municipalité - La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige également que les municipalités avisent les locateurs et les locataires du pourcentage de réduction du loyer des ensembles d'habitation comptant au moins sept logements locatifs. Même si les municipalités ne sont pas tenues d'envoyer un avis aux locateurs et aux locataires des ensembles d'habitation qui comptent six logements ou moins, de nombreuses municipalités, comme la Ville de Toronto, feront parvenir de tels avis de leur propre initiative.

Le calcul - Le calcul utilisé pour déterminer le montant de la réduction de loyer est établi par la *Loi sur la location à usage d'habitation* et il suppose généralement que les impôts fonciers qu'un locateur doit payer pour un ensemble de sept logements ou plus représentent 20 % des revenus de location totaux pour cet ensemble et environ 15 % si l'ensemble compte six logements ou moins. La réduction de loyer est égale au pourcentage de diminution des impôts de l'année précédente par rapport à l'année en cours, puis multiplié par

Soit 20 % pour les ensembles de **sept logements ou plus**,

Ou 15 % si l'ensemble contient **six logements ou moins**.

Ensemble de six logements ou moins :

Si les impôts fonciers sont inférieurs à 15 % du revenu locatif, la réduction du loyer sera supérieure à l'économie d'impôt. Les impôts fonciers moyens pour un ensemble de logements (six logements ou moins) sont estimés à 15 %, mais en fait, ils sont généralement plus proches de 10 %. Dans de tels cas, le montant à verser aux locataires dans le cadre de réductions de loyer dépassera le montant de la réduction d'impôt « reçue » par le locateur. Pour corriger ce problème, une requête doit être présentée au locateur et à la Commission de la location immobilière afin d'obtenir une ordonnance de modification du montant de la réduction de loyer.

Exemple 1: Ensemble d'habitation de quatre logements

Impôt foncier/ratio des revenus de location de 15 %

Revenu annuel de location 40 000 \$

Impôts fonciers 2017 6 700 \$

Impôts fonciers 2018	6 003 \$ (environ 15 % des revenus de location)
Diminution des impôts fonciers 2018	697 \$ (diminution des impôts fonciers de 10,04 %)
Réduction de loyer	1,51 % (15 % de 10,04 % de diminution des impôts fonciers)

Dans le premier exemple, le montant de la réduction du loyer accordé au locataire est juste, donc aucune action n'est requise autre que de déterminer le montant de la réduction du loyer pour l'année à venir.

Dans le deuxième exemple, les quatre locataires recevront une réduction de loyer combinée de 858 \$ -laquelle représente **plus** que la baisse d'impôt de 500 \$ accordée pour l'année.

Exemple 2 : Ensemble d'habitation de quatre logements

Impôt foncier/ratio des revenus de location de 10 %

Revenu annuel de location	30 000 \$
Impôts fonciers 2017	3 500 \$
Impôts fonciers 2018	3 000 \$ (environ 10 % des revenus de location)
Diminution des impôts fonciers 2018	500 \$ (diminution des impôts fonciers de 14,28 %)
Réduction de loyer	2,86 % (15 % de 14,28 % de diminution des impôts fonciers)

* Si l'impôt foncier est inférieur à 15 % du revenu de location, le locateur peut demander à la Commission de la location immobilière d'obtenir une ordonnance de modification de la réduction du loyer. Dans l'exemple 2, l'ordonnance ferait varier la réduction du loyer de 1,43 %, soit 10 % de la réduction d'impôt de 14,28 %.

Les options du locateur

1. Si vous avez reçu un avis de la municipalité vous informant que les loyers doivent être réduits, lisez-le attentivement. Vérifiez le montant des impôts afin de vous assurer que celui-ci est identique à celui indiqué dans votre évaluation.
2. Vérifiez le calcul contenu dans l'avis émis par la municipalité afin de vous assurer que celui-ci est exact.
3. Si vous constatez une différence dans le montant des impôts (diminution ou augmentation) ou dans le calcul, veuillez remplir la formule **A4 - Requête en modification du montant de la réduction du loyer** de la Commission de la location immobilière. Les droits de dépôt sont de 53 \$ si vous êtes locataire et de 201 \$ si vous êtes locateur. La date limite de dépôt est le 31 mars de l'année qui suit la date d'entrée en vigueur.
4. Si le montant des impôts est exact et que les calculs sont justes, mais que votre ensemble d'habitation contient six logements ou moins, veuillez remplir le formulaire A4 - Requête en modification du montant de la réduction du loyer de la Commission de la location immobilière. En règle générale, le ratio des revenus locatifs à l'impôt foncier municipal est de 10 % plutôt que les 15 % prescrits.
5. Veuillez-vous adresser à votre député provincial si vous êtes mécontent de la situation. Si une formule A4 est déposée et que le montant des impôts fonciers et les calculs sont justes et que l'ensemble d'habitation compte bien six logements ou plus, il sera difficile de modifier la décision.

6. Enfin, de nombreux locateurs ont reconnu qu'ils devront augmenter les loyers en raison des baisses automatiques. Certains petits locateurs ont déclaré qu'ils n'avaient pas demandé les augmentations de loyer auxquelles ils avaient droit dans le passé. Cependant, la disposition de réduction de loyer automatique de la *Loi sur la location à usage d'habitation* forcera les locateurs à augmenter les loyers afin de récupérer les pertes de revenus.
7. Nous ne conseillons pas aux locateurs de conclure d'ententes avec leurs locataires dans le but **d'éviter** de réduire le loyer au lieu de ne **pas** l'augmenter. Le locataire dispose d'une année entière pour changer d'avis et pour demander une réduction de son loyer, alors que le locateur **ne peut revenir** en arrière et réclamer des augmentations de loyer. De plus, la date limite pour présenter une requête A4 est le 31 mars.

Les options du locataire

2,5 % ou plus - Les locataires qui ont reçu un avis de réduction de loyer indiquant le pourcentage de réduction de loyer à laquelle ils ont droit. Ces réductions sont automatiques et elles n'ont pas besoin d'être approuvées par la Commission de la location immobilière ou par le locateur.

2,49 % et moins - Les locataires qui occupent des biens locatifs à usage d'habitation dont les impôts fonciers municipaux ont été réduits sous le seuil de 2,49 % peuvent également prendre des mesures afin de réduire leur loyer. Les locataires de ces ensembles d'habitation peuvent déposer une requête auprès de la Commission de la location immobilière en vue d'obtenir une réduction en raison d'une diminution des coûts d'exploitation.

Les **feuilles de renseignements de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation** visent à aider les propriétaires à mieux comprendre leurs droits et leurs responsabilités. Ils ne visent pas à donner des conseils juridiques, mais à fournir des renseignements d'ordre général.