

# BULLETIN SPÉCIAL

## COVID-19 – Numéro 20

- Diffusé le 20 mai 2020 à 14 h 55 -

### NOUVEAUTÉS CONCERNANT LE PRÊT DE 40 000 \$, L'AIDE AUX LOYERS COMMERCIAUX ET LA SUBVENTION TEMPORAIRE DE 10 %

Madame,

Monsieur,

Ce bulletin porte sur l'annonce du gouvernement fédéral du 19 mai 2020 visant l'expansion des critères d'admissibilité au Compte d'urgence pour les entreprises canadiennes (CUEC) ainsi que des précisions apportées relativement à l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC). Finalement, le règlement sur la subvention salariale temporaire de 10 % ayant été publié le 15 mai 2020. Vous trouverez ci-après une précision importante quant à l'interaction de cette mesure avec la subvention salariale d'urgence de 75 %.

N'hésitez pas à contacter l'un des fiscalistes ou associés de Mallette de votre région parmi nos 30 bureaux pour de plus amples renseignements : [mallette.ca/nous-joindre](http://mallette.ca/nous-joindre)

MALLETTE

Avec vous, là où ça compte



# ÉLARGISSEMENT DE L'ADMISSIBILITÉ AU COMPTE D'URGENCE POUR LES ENTREPRISES CANADIENNES

Le 19 mai 2020, le gouvernement fédéral a annoncé l'élargissement des critères d'admissibilité au Compte d'urgence pour les entreprises canadiennes (CUEC).

## RAPPEL DE LA MESURE D'AIDE FINANCIÈRE

Le Compte d'urgence pour les entreprises canadiennes vise à accorder des prêts de 40 000 \$ pour les petites entreprises et les organismes sans but lucratif qui vivent des répercussions économiques en raison de la COVID-19. Dans l'éventualité où l'entreprise remboursera le solde du prêt avant le 31 décembre 2021, elle obtiendra une radiation de 25 % du prêt jusqu'à concurrence de 10 000 \$.

Ces prêts devront être obtenus auprès d'une institution financière, mais seront garantis par Exportation et développement Canada. Ils seront sans intérêts pendant au moins un an, mais votre institution financière pourrait vous offrir un prêt sans intérêt pour une période plus longue.

Généralement, voici les principaux critères publiés par les autorités fédérales afin de se qualifier à ce programme :

- L'emprunteur était une entreprise canadienne en exploitation au 1<sup>er</sup> mars 2020.
- L'emprunteur est inscrit au registre fiscal fédéral (possède un numéro d'entreprise « NE »).
- Le revenu d'emploi total versé par l'emprunteur au cours de l'année civile 2019 se situait entre 20 000 \$ et 1 500 000 \$.
- L'emprunteur possède un compte-chèques ou un compte d'exploitation d'entreprise actif auprès du prêteur, qui lui sert de principale institution financière. Le compte en question a été ouvert au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2020.
- L'emprunteur n'était pas en retard dans le paiement de ses arrangements de crédit auprès du prêteur, le cas échéant, depuis au moins 90 jours au 1<sup>er</sup> mars 2020.
- L'emprunteur n'a jamais eu recours à ce prêt auparavant et ne cherchera pas à obtenir d'aide financière dans le cadre de celui-ci en passant par une autre institution financière.
- L'emprunteur reconnaît son intention de continuer à exploiter son entreprise ou de reprendre ses activités.
- L'emprunteur accepte de participer aux enquêtes postérieures au financement qui seront menées par le gouvernement du Canada ou ses mandataires.



Les fonds empruntés peuvent seulement être utilisés pour payer les dépenses opérationnelles de l'emprunteur qu'il ne peut reporter, y compris, sans s'y limiter, les salaires, les loyers, les services publics, l'assurance, l'impôt foncier et le service de la dette devant être payé à des intervalles réguliers. Les sommes ne peuvent être utilisés en vue de rembourser ou refinancer un paiement ou une dépense tel qu'un endettement existant ou pour payer des dividendes, et ils ne peuvent être utilisés aux fins de distributions ou pour augmenter la rémunération de la direction.

## **NOUVEAUTÉS**

Selon les critères élargis annoncés aujourd'hui, le CUEC serait maintenant offert aux entreprises dont la masse salariale est inférieure à 20 000 \$ et qui sont, par exemple, dans les situations suivantes :

- Les propriétaires uniques qui tirent leurs revenus directement de leur entreprise
- Les entreprises dont les activités dépendent de travailleurs contractuels
- Les entreprises familiales qui rémunèrent leurs employés au moyen de dividendes au lieu d'un salaire.

Pour être admissibles aux critères élargis, les demandeurs dont la masse salariale est de moins de 20 000 \$ doivent respecter les conditions suivantes :

- Posséder un compte d'opérations d'entreprise dans une institution financière participante
- Posséder un numéro d'entreprise de l'Agence du revenu du Canada, et avoir fait une déclaration de revenus en 2018 ou en 2019
- Avoir des dépenses non reportables admissibles totalisant entre 40 000 \$ et 1,5 million de dollars. Ces dépenses pourraient comprendre le loyer, les taxes foncières, les frais de service et les assurances.

Il a été précisé que les dépenses feront l'objet d'une vérification et d'un audit de la part du gouvernement du Canada. Il est fort probable qu'une grande quantité de dossiers sera examinée et vérifiée. Il pourrait d'ailleurs en être de même pour tous les demandeurs et non seulement les demandeurs dont la masse salariale est inférieure à 20 000 \$.

## **PRÉCISIONS À VENIR**

Plus de détails suivront dans les jours à venir, comme la date où il sera possible de soumettre une demande en fonction des nouveaux critères.

Concernant l'entreprise familiale qui rémunère ses employés en dividende, nous ne sommes pas en mesure de vous préciser ce qu'est une entreprise familiale ou la nature du dividende qui sera accepté (déterminé ou non).



Soulignons également que des solutions seraient actuellement à l'étude par le gouvernement fédéral afin d'aider les propriétaires d'entreprise et les entrepreneurs qui ne répondent pas à tous les critères d'admissibilité. Ainsi, ceux qui exploitent leur entreprise en utilisant leur compte bancaire personnel au lieu d'un compte d'entreprise ou qui n'ont pas fait de déclaration de revenus, comme les nouvelles entreprises, pourraient éventuellement avoir droit au CUEC. Nous ne connaissons pas les modalités de ces assouplissements en date du présent bulletin.

## **PRÉCISIONS SUR L'AIDE D'URGENCE DU CANADA POUR LE LOYER COMMERCIAL**

La SCHL a publié le 19 mai une mise à jour des paramètres du programme d'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« AUCLC»). Nous avons donc procédé ci-dessous à une actualisation des informations contenues dans notre publication COVID #17.

D'entrée de jeux et contrairement à ce qui était annoncé précédemment, l'AULCL sera désormais disponible pour tous les biens immobiliers commerciaux tel que défini par la SCHL, qu'ils soient grevés ou non d'un prêt hypothécaire.

De plus, nous vous rappelons que ce programme est destiné aux propriétaires d'immeubles. Ainsi, un locataire ne peut s'en prévaloir seul et il n'a aucun recours contre son propriétaire si celui-ci choisit de ne pas utiliser l'AUCLC. Pour les locataires ayant plusieurs points de vente au détail et plusieurs bailleurs, il revient à chaque propriétaire d'immeuble de présenter une demande aux termes du programme. Cela signifie que les locataires doivent travailler avec chacun des propriétaires qui souhaitent présenter une demande aux termes de l'AUCLC destinée aux petites entreprises.

### **CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ**

Pour être admissible à l'AUCLC le propriétaire d'immeuble doit satisfaire aux exigences suivantes :

- Le propriétaire a généré des revenus de location à partir de biens immobiliers commerciaux situés au Canada.
- L'immeuble locatif commercial abrite des petites entreprises locataires touchées.
- Le propriétaire et le locataire ont conclu ou prévoient conclure une entente de réduction de loyer qui diminuera d'au moins 75 % le loyer de la petite entreprise locataire touchée pour la période d'avril, mai et juin 2020.
- L'entente de réduction de loyer conclue avec les locataires touchés comprend un moratoire d'expulsion pour la période d'avril, mai et juin 2020.
- Le propriétaire a déclaré des revenus de location sur sa déclaration de revenus (de particulier ou de société) pour l'année d'imposition 2018 ou 2019 ou les deux.
- Une déclaration des revenus de location doit être incluse dans l'attestation à fournir.



- Le propriétaire doit s'engager à ne pas recouvrer la réduction sa perte nette de 25% du loyer, y compris au moyen d'augmentations de loyer importantes ou disproportionnées.

Les immeubles commerciaux ayant une composante résidentielle et les immeubles collectifs résidentiels à usage mixte sont également admissibles en ce qui concerne les petites entreprises locataires qu'ils abritent.

Le propriétaire d'un immeuble qui n'aurait pas déclaré de revenus de location en 2018 ou 2019, par exemple dans la situation où l'immeuble est neuf ou l'immeuble a récemment été acquis, pourra tout de même avoir droit à l'AUCLC. Il devra néanmoins satisfaire aux autres critères du programme, entre autres avoir conclu un bail avec le locataire admissible au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2020.

L'AUCLC destinée aux petites entreprises ne s'applique qu'aux propriétaires qui ont un contrat de location valide et exécutoire conclu au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2020 avec une petite entreprise locataire touchée. Les bailleurs et les locataires qui ont un lien de dépendance sont inclus dans le programme à condition qu'il y ait eu un contrat de location valide et exécutoire en place et que le loyer exigible en vertu dudit contrat est au taux du marché.

L'AUCLC destinée aux petites entreprises s'applique aux propriétaires de biens immobiliers commerciaux, soit une propriété commerciale qui comprend l'un des locataires suivants :

- De petites entreprises locataires
- De petites entreprises sous-locataires
- Des composantes résidentielles et des immeubles collectifs résidentiels qui abritent des entreprises commerciales locataires (*p. ex : usage mixte*)

## **EXCLUSIONS PARTICULIÈRES**

L'AUCLC ne s'appliquera pas à aucune propriété appartenant à une administration fédérale, provinciale ou municipale. Par contre, certaines exceptions s'appliqueront lorsque des baux commerciaux à long terme ont été conclus avec des tiers pour exploiter la propriété, entre autres dans les cas suivants :

- Aéroports
- Établissements postsecondaires
- Hôpitaux
- Caisse de retraite
- Première Nation et organisations/administrations autochtones
- Société d'état non-mandataire qui fonctionne avec des crédits limités et désignée comme admissible en vertu du programme d'AUCLC par la SCHL



## PRÉCISIONS CONCERNANT LA PETITE ENTREPRISE LOCATAIRE ADMISSIBLE

Les petites entreprises locataires admissibles au programme sont des entreprises, y compris les organismes sans but lucratif et de bienfaisance, qui étaient en opération avant le 1<sup>er</sup> mars 2020 et :

- Qui ne versent pas plus de 50 000 \$ de loyer mensuel brut par emplacement (tel que défini dans un contrat de location valide et exécutoire);
- Qui ne génèrent pas plus de 20 M \$ en revenus annuels bruts, calculés au niveau des entités consolidées (au niveau de l'entité mère ultime); **et**
- Qui ont cessé temporairement leurs activités (c.-à-d. qu'elles ne génèrent plus de revenus) ou dont les revenus ont diminué d'au moins 70 % par rapport aux revenus d'avant la pandémie de COVID-19.

### ➤ Loyers mensuels bruts (plafond de 50 000\$)

Également, aux fins du calcul du plafond de 50 000 \$, le loyer mensuel brut est le montant total du loyer brut payable par la petite entreprise locataire conformément à un contrat de location valide et exécutoire. Selon la SCHL, les éléments suivants sont inclus dans le loyer brut :

- Loyer net / loyer minimum / loyer de base (dans un bail net)
- Versements mensuels réguliers des coûts d'exploitation (dans un bail net)
- Versements mensuels réguliers de l'impôt foncier de la propriété payable au bailleur (dans un bail net)
- Versements mensuels réguliers de montants de loyer additionnels payables au bailleur, p. ex., pour l'entretien, les réparations, les services publics, la gestion, etc. (dans un bail net)
- Loyer brut (dans un bail brut)
- Pourcentage des ventes (si précisé dans le contrat de location)

Les montants suivants ne sont pas considérés comme un loyer brut :

- Dommages
- Indemnités
- Paiements découlant du défaut du locataire ou de l'application de la loi par le bailleur
- Paiements découlant de l'application par le bailleur de ses propres recours
- Intérêts et pénalités sur les montants impayés
- Frais payables au titre d'éléments distincts ou de services spéciaux (p. ex., frais au bailleur pour l'examen de plans, la supervision des travaux, l'examen des demandes de consentement, l'exécution de tâches particulières à la demande du locataire)
- Rapprochement des paiements de rajustement



- Montants qui, selon le contrat de location, doivent être payés séparément par le locataire à un tiers (p. ex., impôt foncier, services publics, assureurs)
  - Coûts des obligations non financières (*ex. : réparations et entretien*)
  - Produits d'assurances ou de programmes de subvention au loyer
- Remarque : le fait de demander une indemnité d'assurance ne vous empêche pas d'être admissible au programme, mais cela peut entraîner un rajustement des sommes reçues si vous obtenez effectivement des montants de l'assurance ou d'autres programmes pour couvrir le loyer

#### ➤ **Revenus annuels bruts (plafond de 20 M \$)**

Aux fins du plafond de 20 M \$, les revenus annuels bruts du locataire sont calculés à partir de ses états financiers pour son exercice de 12 mois terminé en 2019.

#### ➤ **Détermination de la perte de revenus de 70 %**

Pour déterminer leur perte de revenus, les petites entreprises locataires pourront opter pour l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

- Comparer leurs revenus bruts d'avril, de mai et de juin 2020 à leurs revenus d'avril, de mai et de juin 2019, ou
- Comparer leurs revenus bruts à la moyenne des revenus bruts de janvier et février 2020

Les revenus du locataire doivent être constitués de revenus provenant d'activités ordinaires au Canada. Ces revenus doivent être calculés selon la méthode comptable habituelle en excluant les revenus des postes extraordinaires.

Pour les organismes de bienfaisance enregistrés et les organismes sans but lucratif, le calcul comprendrait la plupart des formes de revenus, à l'exclusion des revenus provenant de personnes ayant un lien de dépendance. Ces organismes seraient alors autorisés à inclure les revenus provenant de sources gouvernementales dans le calcul.

Si la petite entreprise locataire ou son propriétaire ultime produit des états consolidés, le locataire utilisera alors les revenus déclarés pour le groupe d'entreprises. Par ailleurs, si la petite entreprise locataire ne produit pas d'états consolidés, c'est le revenu du locataire seulement qui s'applique au critère des 20 millions de dollars.

## **PÉRIODE D'ADMISSIBILITÉ**

Le programme offre du soutien pour les mois d'avril, mai et juin 2020.



## MODALITÉS DE LA SUBVENTION

La SCHL accordera des prêts-subventions aux propriétaires d'immeubles commerciaux admissibles.

- Le prêt-subvention couvrira 50 % des loyers mensuels bruts payables par les petites entreprises locataires touchées pour la période d'avril, mai et juin 2020.
- Le propriétaire d'immeuble sera responsable d'au moins la moitié des 50 % restants des paiements de loyers mensuels bruts (donc il assumera au moins 25 % du loyer total).
- La petite entreprise locataire sera responsable d'au plus la moitié des 50 % restants des paiements de loyers mensuels bruts (et ne paiera pas plus de 25 % du loyer total).

Il est à noter que les propriétaires peuvent aussi accorder une remise de loyer au-delà du minimum de 25 % ou reporter le paiement de 25 % qui doit être assumé par les locataires. En effet, le paiement de la part du locataire n'est pas un critère d'admissibilité au programme.

Les prêts de l'AUCLC destinée aux petites entreprises feront l'objet d'une remise le 31 décembre 2020 si le propriétaire d'immeuble respecte les modalités en vigueur pour le programme, ce qui inclut ne pas chercher à récupérer les montants des réductions de loyer une fois le programme terminé.

Le propriétaire doit se soumettre à l'entente de réduction du prêt et veiller à ce que ses attestations soient exactes et véridiques. Si le propriétaire déclare faillite, restructure, réorganise ou dissout son entreprise, celui-ci devra alors rembourser ce prêt. En cas de défaut de paiement, la SCHL a pleinement recours de récupérer les fonds provenant du programme d'AUCLC auprès du propriétaire.

Par ailleurs, si, au moment de l'approbation de l'AUCLC, un loyer a déjà été perçu, un crédit pourra être accordé pour un mois ultérieur (p. ex., juillet en remplacement d'avril), si le locataire choisit cette option.

## UTILISATION DES FONDS

Les fonds reçus par le propriétaire dans le cadre du programme devront être utilisés, par ordre de priorité, aux fins suivantes :

- Rembourser les locataires touchés pour tout loyer payé au-delà de 25 % pendant la période admissible, à moins que le locataire ne décide d'appliquer le loyer payé précédemment au loyer futur
- Payer les coûts et dépenses directement liées à la propriété, y compris tout financement détenu par le propriétaire pour l'exploitation, l'entretien et les réparations (comme les coûts d'entretien des aires communes, les impôts fonciers, les assurances et les services publics)





## MOMENT POUR PRÉSENTER UNE DEMANDE

Le portail de demande sera disponible à compter du 25 mai 2020.

Le gouvernement a opté pour une approche échelonnée afin de mieux gérer les demandes du propriétaire. Selon la région du pays, chaque propriétaire devra choisir une journée pour s'inscrire. Une fois le processus ouvert. Vous trouverez ci-dessous le tableau représentant le moment des inscriptions:

Jour	Qui doit s'inscrire
1	Propriétaires d'immeubles situés en Atlantique, en C.-B., en Alberta et au Québec ayant jusqu'à 10 locataires admissibles au programme
2	Propriétaires d'immeubles situés au Manitoba, en Saskatchewan, en Ontario et dans les Territoires ayant jusqu'à 10 locataires admissibles au programme
3	Tous les propriétaires d'immeubles au Manitoba, en Saskatchewan, en Ontario et dans les Territoires
4	Tous les propriétaires d'immeubles en Atlantique, en C.-B., en Alberta et au Québec
5	Tous les propriétaires d'immeubles

Les propriétaires peuvent présenter une demande à une date ultérieure et le programme sera appliqué de manière rétroactive. Les propriétaires pourront encore présenter une demande d'aide après la période de 3 mois à condition de pouvoir démontrer qu'ils étaient admissibles les 3 mois en question.

La date limite pour présenter des demandes est le 31 août 2020.

## RENSEIGNEMENTS À FOURNIR EN APPUI À LA DEMANDE

Un propriétaire peut présenter une seule demande pour tous ses locataires touchés. Plusieurs documents et renseignements doivent accompagner la demande.

**Des modèles des documents suivants sont disponibles sur le site de la SCHL :**

- Attestations du locataire et du propriétaire démontrant la conformité aux exigences et à l'admissibilité au programme
- Entente de réduction de loyer contraignant juridiquement les parties
- Entente de prêt-subvention à l'effet que les propriétaires acceptent les modalités et conditions énoncées dans le modèle fourni sur le site de la SCHL.



Ces documents devront être transmis avec la demande. De plus, le propriétaire et le locataire devront également fournir les autres renseignements suivants :

- Adresse
- Type de propriété
- Relevé d'impôt foncier
- Registre des loyers les plus récents
- Nombres d'espaces commerciaux
- Coordonnées du propriétaire ou des copropriétaires
- Renseignements bancaires
- Coordonnées du locataire et son nom commercial enregistré
- Superficie louée
- Loyers mensuels bruts pour avril mai et juin 2020

Deux foires aux questions très pertinentes sont maintenant disponibles, soient une pour les propriétaires et une pour les petites entreprises locataires. Notamment, plusieurs précisions sont apportées relativement au calcul du loyer mensuel brut et de la baisse de revenus.

Pour toutes informations, nous vous invitons à consulter le lien suivant : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/finance-and-investing/covid19-cecra-small-business?guide=Comment%20pr%C3%A9senter%20une%20demande%20L%E2%80%99AUCLC%20destin%C3%A9e%20aux%20petites%20entreprises?>

## **INTERACTION ENTRE LA SSUC ET LA SUBVENTION SALARIALE TEMPORAIRE DE 10 %**

Dans les publications précédentes, nous avons mentionné qu'un employeur admissible à la Subvention salariale temporaire (SST) de 10 % devait obligatoirement réduire cette subvention dans le calcul du montant de sa Subvention salariale d'urgence du Canada (SSUC), et ce qu'elle ait été demandée ou non. Toutefois, il semblerait qu'il sera maintenant possible d'obtenir un montant de SST nul et de seulement demander la SSUC. En pratique, ce choix simplifie la relation entre la SSUC et la SST.

En effet, l'ajout apporté au Règlement de l'impôt sur le revenu permettrait à un employeur admissible de choisir que le montant de SST soit calculé selon un pourcentage de 10 % ou moins. Ainsi, l'employeur admissible pourrait choisir un pourcentage de 0 % ce qui permettrait d'obtenir un calcul de SST de 0 \$ et de ne pas à avoir à réduire la SSUC. Si un employeur admissible remplit sa demande de SSUC en n'inscrivant aucun montant pour la subvention salariale temporaire de 10 %, la SSUC sera calculée



comme si l'employeur avait choisi un taux prescrit de 0 % aux fins du calcul de la SST et avait demandé la SSUC maximale. Cependant, l'employeur admissible doit indiquer le choix de 0 % sur le formulaire de déclaration volontaire dans le cadre du programme de la SST de 10 %.

L'employeur admissible pourrait également choisir un pourcentage entre 0 % et 10 % afin d'ajuster le montant réclamé de SST à un montant égal à ses remises d'impôt fédéral. Ainsi, la SSUC ne sera réduite que du montant réel de SST. Le tableau suivant illustre l'interaction avec la SSUC et les choix possibles :

Pourcentage de SST Choisi	10.00%	5.12%	0.00%
Période	12 avril au 9 mai	12 avril au 9 mai	12 avril au 9 mai
Salaires admissibles	20 500 \$	20 500 \$	20 500 \$
Montant de SST	2 050 \$	1 050 \$	- \$
Impôts fédéraux retenus par ailleurs	1 050 \$	1 050 \$	1 050 \$
Réduction de la remise d'impôts fédéraux de la période	1 050 \$	1 050 \$	- \$
Réduction de la remise d'impôts fédéraux reportée à la période subséquente	1 000 \$	- \$	- \$
Réduction de la SSUC	2 050 \$	1 050 \$	- \$

N'hésitez pas à contacter l'un des fiscalistes ou associés de Mallette de votre région parmi nos 30 bureaux pour de plus amples renseignements : [mallette.ca/nous-joindre](http://mallette.ca/nous-joindre)