

Québec, le 18 juillet 2011

Monsieur Jean-Yves Benoit
Direction des services organisationnels
Direction générale de l'administration
Régie du logement du Québec
5199, rue Sherbrooke Est
Montréal, Québec, H1T 3X1

Objet : Solution pour le suivi des loyers

Monsieur Benoit,

La présente fait suite à votre demande pour obtenir un service de transmission de données relatives aux loyers payés mensuellement, au regard des logements résidentiels sous la juridiction de la Régie du logement.

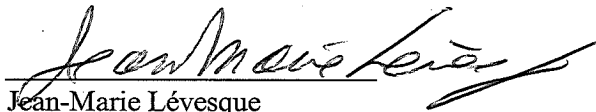
À la suite de notre rencontre au mois de mai dernier, nous avons analysé vos besoins et les trois scénarios suivants ont été analysés :

1. Création d'un nouveau relevé transmis par les propriétaires pour chaque logement
2. Intégration de l'information dans une annexe de la déclaration d'impôt des propriétaires
3. Intégration des informations à la déclaration d'impôt des citoyens

Nous préconisons la mise en place du scénario 1, puisque les deux autres scénarios décrits ci-après comportent certaines complexités, tant pour les citoyens que pour les opérations à Revenu Québec. Mentionnons qu'au cours des dernières années, des mesures ont été mises de l'avant pour simplifier la déclaration d'impôt des citoyens et la démarche de ces derniers pour échanger avec Revenu Québec, dans le cadre de leurs obligations fiscales.

À cet effet, vous trouverez ci-joint un document d'analyse concernant le développement d'une solution pour répondre à vos besoins. En plus des principaux enjeux et des trois scénarios envisagés, une évaluation sommaire des coûts vous est présentée.

Si vous désirez que nous entreprenions la mise en place de ce scénario, n'hésitez pas à m'en faire part. Pour toute information complémentaire, vous pouvez communiquer avec M. Daniel Forest au 418 652-6902 ou avec moi-même.


Jean-Marie Lévesque

p. j. Document d'analyse
c. c. M^{me} Diane Mayrand, Régie du logement
MM. Hajib Amachi, Revenu Québec
Daniel Forest, Revenu Québec

DOCUMENT D'ANALYSE

Développement d'une solution pour le suivi des loyers par la Régie du logement Juin 2011

DEMANDE DE LA RÉGIE DU LOGEMENT

En mai 2011, Revenu Québec a reçu une demande de la Régie du logement (RDL) afin d'analyser différentes options d'implantation d'un service pour colliger annuellement l'information sur les loyers payés mensuellement au regard des logements résidentiels sous la juridiction de la RDL. Cette demande de service inclut la transmission des données à la RDL pour que cette dernière puisse les rendre accessibles au public par l'entremise de sa prestation électronique de services..

Cette information serait utilisée lorsqu'un nouveau locataire se croit victime d'une augmentation abusive du prix d'un loyer de la part d'un locateur et lui permettrait d'exercer un recours à la RDL, le cas échéant, conformément au Code civil du Québec.

INFORMATIONS ACTUELLEMENT DISPONIBLES À REVENU QUÉBEC

Jusqu'en 2010, Revenu Québec recevait des informations sur les locataires et sur les locateurs au moyen du Relevé 4 - Impôts fonciers et le Sommaire 4 pour la répartition des impôts fonciers entre les locataires d'un immeuble. Or, depuis 2011, ces documents sont abolis et remplacés par une composante du crédit d'impôt pour la solidarité : Revenu Québec ne dispose donc plus de ces informations.

Les sommaires 4 ainsi que les copies du relevé 4 des locataires étaient transmis par courrier par les locateurs à chaque année et une partie des relevés 4 étaient transmis avec la déclaration d'impôt du citoyen. Le montant du loyer payé par logement ne faisait pas partie de l'information sur ce document.

Lorsqu'un locataire demandait un remboursement d'impôts fonciers, il devait inscrire le montant du loyer dans sa déclaration d'impôt. Cette information permettait de vérifier si le crédit demandé était représentatif du montant payé pour le logement.

Conséquemment, depuis 2011, Revenu Québec n'a plus de données et de processus pour répondre à la demande de la RDL.

SCÉNARIOS ANALYSÉS ET RECOMMANDATIONS

Pour répondre aux besoins de la RDL, trois scénarios pourraient ont été analysés afin de recueillir les informations demandées. Voici ces scénarios et les recommandations afférentes :

1- Création d'un nouveau relevé transmis par les propriétaires pour chaque logement

Revenu Québec pourrait développer un nouveau relevé qui devrait être complété par les propriétaires pour chaque logement.

2- Intégration de l'information dans une annexe avec la déclaration d'impôt des propriétaires

Une nouvelle annexe pourrait être développée à la déclaration d'impôt des propriétaires ainsi que des corporations. Elle devra être complétée par les propriétaires pour chaque logement.

3- Intégration des informations à la déclaration d'impôt des citoyens

De nouvelles cases pourraient être conçues et intégrées à la déclaration d'impôt des citoyens et ceux-ci devront compléter ces cases s'ils sont locataires.

Nous préconisons la mise en place du scénario 1, puisque les deux autres scénarios décrits ci-après comportent certaines complexités, tant pour les citoyens que pour les opérations à Revenu Québec. Mentionnons qu'au cours des dernières années, des mesures ont été mises de l'avant pour simplifier la déclaration d'impôt des citoyens et la démarche de ces derniers pour échanger avec Revenu Québec dans le cadre de leurs obligations fiscales.

Les données à transmettre selon les scénarios sont présentées à l'annexe 1.

Pour la solution proposée, il est prévu que

- pour la réception et le traitement des données, Revenu Québec développerait deux processus, un pour celles transmises électroniquement et un pour celles transmises papier ;
- Revenu Québec accompagnerait les préparateurs de logiciels pour l'intégration de ces nouvelles cases à leurs logiciels ;
- suite au traitement des données, celles-ci seraient transférées à la RDL par les moyens de transfert convenus ;
- les données reçues seraient transmises rapidement après leur réception ;
- dans le processus de traitement, Revenu Québec ne fera aucune vérification ni validation des informations reçues. Ces vérifications seront sous la responsabilité de la RDL.

PRINCIPAUX ENJEUX

2- Délais de plus d'une année avant réception des informations à Revenu Québec

La réception des premières données par la RDL ne pourra sûrement pas se faire avant l'année 2013. Lors de la réception de la demande de la RDL en mai 2011, il était déjà trop tard pour procéder à la mise en place d'un nouveau relevé ou d'une nouvelle annexe pour l'année d'imposition 2011. En effet, pour obtenir des modifications qui s'appliqueront à 2011, les préparateurs de logiciels et les équipes de développement devaient être informés avant la fin février 2011. À cet échéancier, il faut aussi considérer les délais nécessaires pour documenter un projet, le présenter aux autorités pour approbation et en effectuer le démarrage.

Dans un tel contexte, si tous les échéanciers sont respectés, Revenu Québec pourrait mettre en place ce nouveau service pour l'année d'imposition 2012. Comme les rapports d'impôt pour l'année 2012 doivent être produits en 2013, les premières données pourraient être transmises à cette période. Selon ce calendrier, RDL ne pourrait se référer à des données historiques (années antérieures) avant 2014.

3- Exactitude des informations

Lors de la redirection des informations reçues, Revenu Québec ne peut garantir l'exactitude de celles-ci car il n'a pas de banques de données historiques, l'accès à la banque d'adresse du cadastre, les outils et les mécanismes pour faire une vérification de ce type de données. RDL devra, si elle veut faire ces vérifications, mettre en place les mécanismes ou faire appel à un organisme ayant ce type d'information pour faire la corroboration des adresses. De plus, les données seront périmées au moment où elles seront reçues par la RDL puisqu'elles concerneront l'année précédente à l'année en litige.

4- Surcharge pour la clientèle en raison de la saisie des informations

La saisie des informations pour répondre aux besoins de RDL provoquera une surcharge non négligeable pour certains propriétaires de logement. En effet, que ce soit pour la saisie des informations d'une nouvelle annexe ou pour compléter un nouveau relevé avec chacune des informations tel que décrit en annexe, chaque propriétaire devra inscrire ou saisir plusieurs éléments d'informations pour chacun logement. L'atteinte des objectifs d'allègement réglementaire est donc compromise.

COÛTS SOMMAIRES DES SCÉNARIOS ANALYSÉS

Les coûts seront présentés à l'annexe 1.

Annexe 1

Données à transmettre à la RDL selon les différents scénarios analysés et sommaire des coûts

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
	Création d'un nouveau relevé transmis par les propriétaires pour chaque logement	Intégration de l'information dans une annexe avec la déclaration d'impôt des propriétaires	Intégration des informations à la déclaration d'impôt des citoyens
Responsable de la saisie	Locataire	Locateur	Locateur
Formulaire utilisé	Annexe à la déclaration de revenus des particuliers	Annexe à la déclaration de revenu des particuliers ou des sociétés	Nouveau relevé – Un relevé par logement:
Éléments d'information véhiculés	Année de la déclaration Nom de la compagnie ou du propriétaire Adresse de la compagnie Adresse complète normalisée du logement Prix payé pour le logement	Année de la déclaration Nom de la compagnie ou du propriétaire Adresse de la compagnie Année de la déclaration Liste des logements avec; Adresse complète normalisée du logement Prix payé pour le logement	Année de la déclaration Nom de la compagnie ou du propriétaire Adresse de la compagnie Adresse complète normalisée du logement Prix payé pour le logement
Coûts de mise en place	5,7 M\$	5,7 M\$	5,7 M\$
Coûts annuels récurrents	1,0 M\$	1,0 M\$	1,0 M\$