

**Council Member Inquiry Form**  
**Demande de renseignement d'un membre du Conseil**

**Subject: Vacant Unit Tax**

**Objet : Impôt sur les logements vacants**

**Submitted at:** City Council

**Présenté au:** Conseil municipal

**From/Exp.: M. Luloff**

**Date:** April 17, 2024

**File/Dossier :**

Councillor/Conseiller :  
M. Luloff

**Date:** le 17 avril 2024

OCC 2024-04

**To/Destinataire:**

General Manager of Finance and Corporate Services Department

**Inquiry:**

Given that the declaration period for the 2023 Vacant Unit Tax has recently closed, and residents are still expressing grave concern over both the policy and its implementation, could staff please answer the following questions:

1. Please provide a detailed breakdown of the expenses involved in administering the Vacant Unit Tax so far, incorporating all expenditures related to staff time and the time dedicated to responding to inquiries, appeals, and policy-related correspondence.
2. How much revenue has the Vacant Unit Tax generated up to this point and how has this revenue been allocated or utilized?
3. What proportion of units identified as vacant in 2022 have initiated appeals, and what is the success rate of these appeals? Please provide both the raw figures and the corresponding percentages.

**Demande de renseignement:**

Étant donné que la période de déclaration de l'impôt sur les logements vacants pour 2023 est terminée depuis peu et que les résidents expriment encore de sérieuses préoccupations concernant la politique et sa mise en œuvre, le personnel est prié de répondre aux questions suivantes :

1. Pourriez-vous fournir une répartition détaillée des dépenses liées à

l'administration de l'impôt sur les logements vacants jusqu'à ce jour, notamment toutes les dépenses relatives au temps de travail du personnel et au temps passé à répondre aux demandes de renseignements, aux avis de plainte et aux correspondances portant sur la politique?

2. Quel est le montant des recettes générées par l'impôt sur les logements vacants jusqu'à ce jour et de quelle façon ces recettes ont-elles été allouées ou utilisées?
3. Quelle proportion de logements désignés comme vacants en 2022 a donné lieu à des appels, et quel est le taux de réussite de ces appels? Veuillez fournir les chiffres ainsi que les pourcentages correspondants.

**Response** (Date: 2024-May-24)

The residential Vacant Unit Tax (VUT) was approved by Council in 2022 to encourage homeowners to maintain, occupy or rent their properties, thereby increasing the housing supply. The VUT is a key tool the City of Ottawa is using to address the affordable housing crisis in the City, and net revenue from this tax will be used to support affordable housing initiatives. The VUT is a fully self-funded program. For the first year of the VUT cycle (2023), the City has realized \$11.47 million in revenue from the program, with net proceeds of \$9.2 million channeled into affordable housing support.

Since the first year of implementation, staff are continuing to gain feedback and work to enhance the program through public education and improvements to the usability of the declaration form. To date a total of 99.6 per cent of eligible properties provided a declaration for the 2023 VUT cycle and, to date, 99.4 per cent of all eligible properties have submitted an occupancy declaration for the 2024 VUT cycle, which is higher than this same time last year.

Properties that did not declare by the extended deadline of April 30, 2024 were charged the VUT. As of this deadline, only 1,962 properties of the 328,000 eligible properties did not declare their occupancy status.

In addition to what has been provided in this inquiry response below, further data, results and analysis of year-one of the VUT program, including enhancements to improve and simplify the declaration process, will be reported to Council in the fall.

- 1. Please provide a detailed breakdown of the expenses involved in administering the Vacant Unit Tax so far, incorporating all expenditures**

**related to staff time and the time dedicated to responding to inquiries, appeals, and policy-related correspondence.**

Expenditures for administering the Vacant Tax Unit total \$2.28 million, which is reflective of the expenses from 2022 (year Council approved the VUT) and 2023 (first year of VUT in effect). All VUT program expenditures are fully funded from vacant unit tax revenues.

Projected program administration costs for year 0 and year 1 from the 2022 Vacant Unit Tax report were \$2.5 million, whereas actual costs were lower at \$2.28 million.

A breakdown of expenditures has been provided in the table below.

**VUT Expenses 2022-2023 (in thousands \$)**

	<b>Year 0 (2022)</b>	<b>Year 1 (2023)</b>	<b>Total</b>
Compensation – Staffing*	231	1,191	1,422
Postage	206	231	437
Printing and communications	4	109	113
IT solution development and maintenance	70	215	285
Computer hardware	13	3	16
Other	2	3	5
<b>Total Expenses</b>	<b>526</b>	<b>1,752</b>	<b>2,278</b>

The table reflects the true costs of the VUT program; the City incurred no additional costs for the implementation of the program outside of what has been provided above.

**2. How much revenue has the Vacant Unit Tax generated up to this point and how has this revenue been allocated or utilized?**

Revenue Generated

In 2023 the City levied \$11.47 million in vacant unit taxes in the first year of the program.

The net proceeds from the first year of Vacant Unit Tax, less \$2.28 million for 2022 and 2023 program costs, totalled \$9.2 million.

As VUT billing for 2024 has not yet occurred, the 2024 proceeds are not yet available, and 2024 expenses are not yet offset.

Direct Support for Affordable Housing

Per Council's Direction in March 2022, All VUT revenues net of the program costs are invested into affordable housing initiatives in the City, as outlined the Housing Services Long-Range Financial Plan.

The VUT revenues will also help eliminate the need for additional debt and provide the base funding to meet the City's commitment to the capital component of the 10-Year Plan.

In 2023, VUT revenue contributed \$9.2 million to affordable housing initiatives.

**3. What proportion of units identified as vacant in 2022 have initiated appeals, and what is the success rate of these appeals? Please provide both the raw figures and the corresponding percentages.**

The figures around appeals remains fluid as more data still continues to come in, however appeals for 2022 are almost complete. Audits are still underway and more vacant units are expected to be charged for the 2022 occupancy year as these are completed.

As of April 30, 2024, 3,368 units have been charged for the 2022 occupancy year.

- 6,104 units were identified as vacant and charged the VUT
- Of these units, 3,206 (or 53 per cent) appealed the VUT
- 2,736 were successful in their appeals.
- Of these successful appeals around 900 were properties that did not claim the 'sold in year exemption' when declaring. Clarity on this exemption has been improved in the 2024 declaration form by asking property owner right at the beginning of the declaration if they sold or bought the property in the occupancy year.

The high appeal rate seen in the first year is in line with what we have seen with other Municipalities that have rolled out the Vacant Unit Tax program. This is primarily attributed to the novelty of the program and the learning curve that comes with any new program of this nature.

Noted improvements and increases in the declaration compliance rates during our second year will result in less appeals from properties "deemed vacant".

Staff anticipate the volume of appeals processed in 2024 to be significantly lower than those submitted in 2023.

**Réponse** (Date: le 24 mai 2024)

L'impôt sur les logements vacants (ILV) a été approuvé par le Conseil en 2022 afin d'encourager les propriétaires à entretenir, occuper ou louer leurs propriétés, augmentant ainsi l'offre de logements. L'ILV est un outil essentiel adopté par la Ville d'Ottawa pour contrer la crise du logement abordable dans la Ville; les recettes nettes générées par cet impôt serviront à financer les projets de logement abordable. L'ILV est un programme entièrement autofinancé. Pour la première année du cycle de l'ILV (2023), la Ville a réalisé 11,47 millions de dollars en revenus grâce au programme, avec un produit net de 9,2 millions de dollars consacrés au soutien au logement abordable.

Depuis la première année de la mise en œuvre, le personnel continue d'obtenir de la rétroaction et de travailler à l'amélioration du programme par l'éducation du public et l'amélioration de la facilité d'utilisation du formulaire de déclaration. Jusqu'à présent, un total de 99,6 pour cent des propriétés admissibles ont fourni une déclaration pour le cycle d'ILV de 2023 et, à ce jour, 99,4 pour cent de toutes les propriétés admissibles

ont soumis une déclaration d'occupation pour le cycle d'ILV de 2024, ce qui est plus élevé qu'à la même période l'an passé.

Les propriétaires qui n'ont pas soumis de déclaration pour leur bien-fonds aux fins de l'ILV avant l'échéance reportée au 30 avril 2024 se sont vu facturer l'ILV. À cette date, seules 1 962 propriétés sur les 328 000 admissibles n'avaient pas encore déclaré leur statut d'occupation.

Outre les éléments fournis dans la réponse à la présente demande, d'autres données, résultats et analyses de la première année du programme d'ILV seront communiqués au Conseil à l'automne, y compris des améliorations visant à perfectionner et à simplifier le processus de déclaration.

**1. Pourriez-vous fournir une répartition détaillée des dépenses liées à l'administration de l'impôt sur les logements vacants jusqu'à ce jour, notamment toutes les dépenses relatives au temps de travail du personnel et au temps passé à répondre aux demandes de renseignements, aux avis de plainte et aux correspondances portant sur la politique?**

Les dépenses liées à l'administration de l'impôt sur les logements vacants s'élèvent à 2,28 millions de dollars, ce qui correspond aux dépenses de 2022 (année où le Conseil a approuvé l'impôt sur les logements vacants) et de 2023 (première année d'application de l'impôt sur les logements vacants). Les dépenses liées au programme de l'ILV sont entièrement financées par les recettes générées par l'ILV.

Les prévisions de dépenses afférentes à l'administration du programme pour l'année 0 et l'année 1 dans le rapport sur l'impôt sur les logements vacants de 2022 s'élevaient à 2,5 millions de dollars, alors que les coûts réels étaient inférieurs, à savoir 2,28 millions de dollars.

Une ventilation des dépenses figure dans le tableau ci-dessous.

**Dépenses de l'ILV 2022-2023 (en milliers de \$)**

	<b>Année 0 (2022)</b>	<b>Année 1 (2023)</b>	<b>Total</b>
Rémunération – Dotation*	231	1 191	1 422
Envois postaux	206	231	437
Impression et		109	113

communications	4		
Développement et maintenance solutions de TI	70	215	285
Matériel informatique	13	3	16
Autre	2	3	5
<b>Dépenses totales</b>	<b>526</b>	<b>1752</b>	<b>2 278</b>

Le tableau fait état des coûts réels du programme de l'ILV; la Ville n'a engagé aucuns frais supplémentaires pour la mise en œuvre du programme en dehors de ce qui est indiqué ci-dessus.

## **2. Quel est le montant des recettes générées par l'impôt sur les logements vacants jusqu'à ce jour et de quelle façon ces recettes ont-elles été allouées ou utilisées?**

### Recettes générées

En 2023, la Ville a prélevé 11,47 millions de dollars sur l'impôt sur les logements vacants au cours de la première année du programme.

Le produit net de la première année de la taxe de l'impôt sur les logements vacants, moins 2,28 millions de dollars pour les coûts des programmes de 2022 et 2023, s'est élevé à 9,2 millions de dollars.

La facturation de l'ILV pour 2024 n'ayant pas encore eu lieu, les recettes de 2024 ne sont pas encore disponibles et les dépenses de 2024 ne sont pas encore compensées.

### Soutien direct pour le logement abordable

Conformément à la directive du Conseil de mars 2022, toutes les recettes nettes de l'ILV, déduction faite des coûts du programme, sont investies dans des initiatives de logement abordable dans la Ville, comme l'indique le plan financier à long terme des Services du logement.

Les recettes de l'ILV contribueront également à éliminer la nécessité d'émettre une

dette supplémentaire et fourniront le financement de base pour respecter l'engagement de la Ville à l'égard du volet des immobilisations du Plan décennal.

En 2023, les recettes de l'ILV ont permis une contribution de 9,2 millions de dollars à des initiatives en matière de logement abordable.

**3. Quelle proportion de logements désignés comme vacants en 2022 a donné lieu à des appels, et quel est le taux de réussite de ces appels? Veuillez fournir les chiffres ainsi que les pourcentages correspondants.**

Les chiffres concernant les appels restent fluides, car les données continuent d'arriver, mais les appels pour 2022 sont presque terminés. Les vérifications sont toujours en cours et d'autres logements vacants devraient être facturés pour l'année d'occupation 2022 au fur et à mesure de leur achèvement.

En date du 30 avril 2024, 3 368 unités ont été facturées pour l'année d'occupation 2022.

- 6 104 logements ont été désignés comme vacants et facturés à l'ILV.
- Parmi ces unités, 3 206 (soit 53 pour cent) ont fait appel à l'ILV.
- 2 736 ont obtenu gain de cause.
- Parmi ces appels fructueux, environ 900 concernaient des propriétés qui n'avaient pas bénéficié de l'exonération pour vente au cours de l'année lors de la déclaration. La clarté de cette exemption a été améliorée dans le formulaire de déclaration de 2024 en demandant au propriétaire, dès le début de la déclaration, s'il a vendu ou acheté la propriété au cours de l'année d'occupation.

Le taux d'appel élevé observé au cours de la première année est conforme à ce que nous avons constaté dans d'autres municipalités qui ont mis en place le programme de l'impôt sur les logements vacants. Ceci s'explique principalement par la nouveauté du programme et à la courbe d'apprentissage qui accompagne tout nouveau programme de cette nature.

Les améliorations mentionnées et l'augmentation des taux de conformité des déclarations au cours de notre deuxième année se traduiront par une diminution des recours concernant les propriétés « considérées comme étant vacantes ».



Le personnel prévoit que le volume des appels traités en 2024 sera nettement inférieur à celui des appels introduits en 2023.

### **Council Inquiries**

#### **Demande de renseignements du Conseil:**

*Response to be listed on the **Finance and Corporate Services Committee** Agenda of June 4, 2024 and the Council Agenda of June 12, 2024*

*La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du **Comité des finances et des services organisationnels** prévue le 4 juin 2024 et à l'ordre du jour de la réunion du Conseil prévue le 12 juin 2024.*