

March 4, 2021

A message from Canada's mortgage insurers to our mortgage lending partners Treatment of variable income sources for qualifying income

Canada's mortgage insurers have collaborated to provide further guidance on the treatment of variable income sources (e.g., self-employed income, overtime income, bonus income, etc.).

As a standard practice, the mortgage insurers recognize that borrowers with variable sources of income may have a temporary reduction in income related to specific events (e.g., illness, parental leave, etc.) and those situations continue to be underwritten on a case-by-case basis to determine the appropriate qualifying income.

Given the broad scale of the pandemic in 2020, many borrowers with a variable source of income may have experienced a material reduction in income as reflected on the 2020 Notice of Assessment. In order to provide additional flexibility and to streamline the underwriting process, the mortgage insurers will apply the following guidelines for borrowers with variable sources of income:

- A. Existing mortgage insurer policy and guidelines for treatment of variable income sources remain unchanged, including documentation requirements to support qualifying income.
- B. In the event that the borrower does not qualify based on existing policy and guidelines noted above, the lender has discretion to apply additional supporting evidence to determine the appropriate qualifying income:
 - Lender confirms that the reduced income from 2020 was directly related to the pandemic
 - Lender may obtain a 3-year history of income (e.g., 2018, 2019, 2020) and an average of the previous three years may be used as qualifying income
 - Note: documentation requirements to support qualifying income remain unchanged
- C. In all cases where the borrower is self-employed, the lender must confirm the borrower's business is currently operational and that qualifying income is reasonably expected to continue. The documentation to support this verification can include, but is not limited to: recent bank statements, signed contracts, etc. Under exceptional circumstances, if the lender supports qualifying income higher than from A or B, the lender should refer the file to the mortgage insurer with their rationale for further review. It continues to be the lender's responsibility to apply due diligence and sound judgment when verifying the borrower's financial situation.
- D. In all cases, any government short-term financial support programs through the pandemic are not considered an acceptable source of income for qualification purposes and should be deducted accordingly.



4 mars 2021

Message de la part des assureurs hypothécaires du Canada à nos partenaires prêteurs hypothécaires

Traitement des sources de revenu variables pour établir l'admissibilité du revenu

Les assureurs hypothécaires du Canada ont collaboré afin de fournir des directives supplémentaires sur le traitement des sources de revenu variables (revenu des travailleurs autonomes, revenu des heures supplémentaires, primes de rendement, etc.).

Il est de pratique courante pour les assureurs hypothécaires de reconnaître que les emprunteurs ayant des sources de revenu variables peuvent subir une réduction temporaire de leur revenu en raison d'événements particuliers (p. ex., maladie, congé parental, etc.). Dans ces situations, on continue de déterminer le revenu admissible approprié au cas par cas aux fins de souscription.

Étant donné l'ampleur de la pandémie en 2020, de nombreux emprunteurs ayant des sources de revenu variables pourraient avoir subi une réduction importante de leur revenu, comme l'indiquera l'avis de cotisation de 2020. Afin d'offrir plus de souplesse et de simplifier le processus de souscription, les assureurs hypothécaires appliqueront les lignes directrices suivantes pour les emprunteurs qui ont des sources de revenu variables :

- A. La politique et les lignes directrices actuelles des assureurs hypothécaires sur le traitement des sources de revenu variables demeurent inchangées, y compris les exigences touchant la documentation à l'appui du revenu admissible.
- B. Si l'emprunteur n'est pas admissible selon la politique et les lignes directrices susmentionnées, le prêteur a le pouvoir discrétionnaire de demander des preuves supplémentaires pour déterminer le revenu admissible approprié :
 - Le prêteur confirme que la réduction du revenu en 2020 était directement liée à la pandémie.
 - Le prêteur peut obtenir des antécédents de revenu sur trois ans (p. ex., 2018, 2019, 2020), et utiliser une moyenne du revenu des trois années précédentes comme revenu admissible.
 - Remarque : Les exigences touchant la documentation à l'appui du revenu admissible demeurent les mêmes.
- C. Dans tous les cas où l'emprunteur est travailleur autonome, le prêteur doit confirmer que l'entreprise de l'emprunteur est actuellement active et que le revenu admissible devrait raisonnablement se poursuivre. Les documents à l'appui de cette vérification peuvent comprendre notamment les relevés bancaires récents, les contrats signés, etc. Dans des circonstances exceptionnelles, si le prêteur approuve un revenu admissible supérieur à celui indiqué au calcul A ou B, il devrait envoyer la demande à l'assureur hypothécaire, avec sa justification, pour une évaluation plus poussée. Il incombe toujours au prêteur de faire preuve de diligence raisonnable et de jugement lors de la vérification de la situation financière de l'emprunteur.
- D. Dans tous les cas, les programmes de soutien financier à court terme du gouvernement pendant la pandémie ne sont pas considérés comme une source de revenu acceptable aux fins d'admissibilité et doivent être déduits en conséquence.

