



Consultation prébudgétaire de 2016

Priorités de l'Association canadienne de l'immeuble pour le budget fédéral de 2016

Monsieur le Ministre,

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI), qui représente plus de 110 000 COURTIER[®] à la grandeur du pays, est fière de participer de nouveau à cette consultation prébudgétaire annuelle. Nous vous remercions de l'occasion de vous faire directement part de nos idées puisque le budget fédéral de 2016 nous offre l'occasion de faire des investissements ciblés à l'appui de la croissance et de la classe moyenne.

Le marché de l'habitation canadien joue un rôle essentiel dans la stabilité économique générale du Canada, et il est une importante source d'emploi et de sécurité économique pour la classe moyenne. En 2015, chaque vente de maison a généré environ 51 510 \$ de dépenses dérivées. Cela se traduit par un emploi aux trois transactions. Les ventes et les achats de maisons par l'entremise d'un courtier MLS[®] en 2015 ont généré environ 26,1 milliards de dollars de dépenses de consommation dérivées et créé 187 164 emplois. En 2016, les dépenses de consommation dérivées et la création d'emplois devraient dépasser 26 milliards de dollars et 184 000 emplois.

Afin de maintenir la stabilité du marché de l'habitation canadien et sa contribution à la création d'emplois et à la solidité de l'économie, l'ACI croit que le budget de 2016 devrait donner suite aux quatre recommandations ci-dessous :

1. moderniser l'admissibilité au Régime d'accession à la propriété (RAP) et l'étendre aux personnes qui viennent de divorcer ou de perdre leur conjoint, aux personnes ayant déménagé pour obtenir un nouvel emploi et aux personnes qui souhaitent accueillir un parent âgé;
2. indexer la limite de retrait imposée dans le cadre du Régime d'accession à la propriété (RAP) par tranche de 2 500 dollars suivant l'indice des prix à la consommation (IPC); cette limite n'a pas été rajustée à l'inflation depuis 2009;
3. moderniser la définition du terme « entreprise de placement désignée active » afin de reconnaître que les sociétés privées sous contrôle canadien qui possèdent et gèrent au moins cinq unités résidentielles locatives, ou plus de 15 000 pieds carrés d'espaces commerciaux locatifs bruts, sont des entreprises actives;
4. permettre aux vendeurs d'immeubles de placement de reporter l'amortissement déjà réclamé (déduction pour amortissement, ou DPA) sur leurs immeubles de placement lorsqu'ils réinvestissent leurs profits dans un autre immeuble de placement.



Première recommandation – Aider les propriétaires à traverser des bouleversements majeurs

Les populations et les personnes vulnérables qui vivent des bouleversements majeurs ne sont pas toujours capables de rester propriétaires si elles ne reçoivent pas un petit coup de main. L'ACI est d'avis que le RAP devrait aider les Canadiens qui vivent des bouleversements majeurs à rester propriétaires, notamment dans le cas d'un déménagement pour un nouvel emploi, d'un divorce, du décès d'un conjoint ou de la décision d'héberger un parent âgé.

Les emplois sont le fondement d'une économie solide. Déménager pour occuper un nouvel emploi est une réalité pour de nombreux travailleurs canadiens. Tandis que le gouvernement cherche à stimuler la croissance du marché de l'emploi, le prix des habitations ne doit pas constituer un obstacle au déménagement pour le travail. Le RAP peut favoriser la mobilité de la main-d'œuvre en répondant aux préoccupations concernant l'abordabilité.

La proportion de personnes âgées au Canada augmente rapidement. D'après le recensement de 2011, il y aurait 4,9 millions de personnes âgées au Canada. Ce nombre record devrait augmenter de 10 % au cours des 20 prochaines années. Des solutions stratégiques novatrices sont nécessaires pour gérer les problèmes d'hébergement de ces aînés. Il faut notamment régler les préoccupations concernant l'abordabilité. L'élargissement du RAP aiderait à faire en sorte que les familles canadiennes aient des choix viables pour héberger un parent âgé chez eux.

En 2013, 50 900 Canadiens sont devenus veufs et 38 800 ont divorcé. Ces personnes pourraient avoir besoin d'aide pour conserver leur maison pendant cette période difficile de changements et de bouleversements. Or, l'un des principes du RAP est justement d'aider les personnes à surmonter les obstacles à l'accession à la propriété. Les personnes qui ont besoin d'une nouvelle résidence en raison d'un récent handicap ont accès au RAP, tout comme celles qui ne sont plus propriétaires depuis plus de cinq ans. Les exigences en matière de rapport et les règles actuelles de la *Loi de l'impôt sur le revenu* sont en mesure de faciliter sans difficulté l'élargissement du RAP afin d'aider les Canadiens qui vivent des bouleversements.

L'élargissement du RAP est une façon humaine et économiquement responsable d'aider les familles canadiennes modernes à financer l'achat d'une nouvelle maison. Le RAP est en fait un prêt sans intérêts que les Canadiens s'octroient à eux-mêmes, puisqu'ils empruntent à même leur épargne. Le seul coût pour le gouvernement est lié à la perte de recettes fiscales lorsque les Canadiens, l'année de l'achat de leur maison, cotisent davantage à leur REER afin de profiter du RAP.



Deuxième recommandation – Rendre l’accession à la propriété abordable

Le RAP permet aux acheteurs d’une première maison d’emprunter jusqu’à 25 000 dollars à leur régime enregistré d’épargne-retraite (REER) pour acheter une maison. Malheureusement, ce coup de pouce important pour les acheteurs d’une première maison perd de son pouvoir d’achat en raison de l’inflation. Afin de contrer l’effet de l’inflation, l’ACI suggère que la limite de retrait imposée par le RAP soit indexée en fonction de l’IPC et augmentée par tranche de 2 500 dollars.

À ce jour, plus de 2,8 millions de Canadiens ont utilisé le RAP pour accéder à la propriété. Malgré l’importance du RAP, celui-ci a perdu plus de 5 200 dollars de son pouvoir d’achat par rapport à sa valeur en 1992 et plus de 2 400 dollars depuis son dernier rajustement en 2009. S’il n’est pas ajusté pour tenir compte de l’inflation, l’acheteur de 2020 aura accès à 8 000 dollars de moins par rapport aux acheteurs de 1992.

Il est essentiel de maintenir la valeur du RAP, puisqu’il offre aux acheteurs d’une première maison la possibilité de faire une plus grosse mise de fonds et de réduire ou éviter ainsi les frais d’assurance hypothécaire, ce qui favorise l’accumulation plus rapide de l’avoir immobilier. Le RAP peut aussi réduire les frais d’intérêts en permettant aux acheteurs d’une première maison d’emprunter à eux-mêmes et de dépendre moins des institutions financières. Par ailleurs, le RAP aide les Canadiens à accumuler un avoir immobilier et à épargner pour la retraite, deux comportements marqués au coin de la prévoyance financière.

Les maisons achetées à l’aide du RAP suscitent de l’activité économique et de la création d’emploi. En 2015, l’achat de propriétés grâce au RAP a généré plus de 2,8 milliards de dollars de dépenses et plus de 20 700 emplois. En 2016, on estime que le RAP générera plus de 2,9 milliards de dollars de dépenses dérivées et 20 400 emplois.

Un sondage mené par Nanos Research révèle que la majorité des Canadiens sont d’avis que le RAP est un outil précieux pour les personnes qui souhaitent s’acheter une maison. Les Canadiens croient aussi qu’il serait logique d’indexer le RAP. Le sondage révèle également que 76 % des Canadiens sont d’accord ou partiellement d’accord avec l’idée d’ajuster la limite maximale de retrait dans le cadre du RAP pour contrer l’effet de la hausse des prix à la consommation.

Enfin, l’indexation du RAP est un moyen peu coûteux pour le gouvernement d’aider les acheteurs d’une première maison et la classe moyenne. Si nous prenons le budget 2009 pour point de départ, le RAP serait indexé de 2 500 dollars en 2016, ce qui représenterait une dépense de 7,5 millions de dollars. Selon les tendances actuelles, il ne devrait pas être nécessaire de faire un autre ajustement de 2 500 dollars avant 2020, ce qui devrait encore là représenter une dépense de 7,5 millions de dollars.



Troisième recommandation – Appuyer les modèles d'affaires et moderniser le critère applicable aux entreprises actives

Les règles en vigueur régissant les entreprises de placement désignées stipulent qu'une « entreprise active » doit compter au moins cinq employés. Cette norme arbitraire avait été établie dans les années 1980 et ne tient pas compte du contexte actuel dans lequel beaucoup d'entreprises actives fonctionnent avec moins de cinq employés. L'ACI croit que ce critère de détermination des entreprises de placement désignées actives doit changer afin de tenir compte des progrès technologiques et de la réalité : les entreprises actives au XXI^e siècle n'ont pas forcément plus de cinq employés. Comme les nouvelles technologies modifient les anciens modèles économiques, nous avons besoin de règles modernes qui aident à favoriser un climat d'affaires plus à l'avant-garde, ce qui stimulera la capacité d'innovation du Canada.

Plus précisément, l'ACI recommande que le critère applicable aux sociétés privées sous contrôle canadien qui exploitent des immeubles à revenus soit la gestion d'au moins cinq unités résidentielles locatives ou de plus de 15 000 pieds carrés de superficie commerciale locative brute. Le dépassement de ce seuil conférerait à l'entreprise le statut d'entreprise active et la rendrait admissible à la déduction pour petite entreprise (DPE). Ce seuil d'admissibilité recommandé tient compte du fait que beaucoup d'entreprises actives ont moins de cinq employés, mais garantit néanmoins que seuls les propriétaires qui maintiennent un niveau d'activité appréciable pour exploiter leur entreprise d'immeubles à revenus ont droit à la déduction.

Les petites entreprises jouent un rôle essentiel dans la santé de l'économie et elles créent des emplois locaux dans la vaste gamme des secteurs de services liés à l'industrie et à l'investissement. L'admissibilité à la DPE dans les secteurs des services immobiliers et locatifs est importante, tout comme elle l'est pour toutes les petites entreprises, puisqu'elle abaisse les taux effectifs marginaux d'imposition sur le revenu des activités et constitue une mesure incitative à l'investissement soutenu.

L'admissibilité augmenterait les liquidités des entreprises concernées et, en conséquence, la disponibilité du financement par capitaux propres pour de nouveaux investissements. Pour chaque dollar de financement par capitaux propres supplémentaires découlant de l'utilisation de la DPE, les petites entreprises du secteur de l'immobilier réinvestiraient généralement dans des rénovations et d'autres investissements immobiliers, puisqu'elles auraient plus facilement accès à un financement par emprunt pour compléter l'augmentation de leur avoir propre. Ce changement proposé soutiendrait les entreprises canadiennes modernes et créerait de bons emplois bien rémunérés pour la classe moyenne.



Quatrième recommandation – Favoriser le réinvestissement dans la collectivité

L'ACI propose, pour promouvoir le réinvestissement et la revitalisation des collectivités canadiennes, que les investisseurs puissent reporter l'impôt sur la récupération de l'amortissement déjà accumulé (déduction pour amortissement) lorsqu'ils vendent un immeuble de placement pour réinvestir dans un autre immeuble de placement d'une valeur égale ou supérieure.

Actuellement, la *Loi de l'impôt sur le revenu* décourage fortement les investisseurs de vendre leurs immeubles de placement. En effet, l'amortissement qui a été déduit du revenu est réimposé lors de la vente de la propriété, ce qui laisse souvent un produit après impôt insuffisant pour réinvestir dans un immeuble de placement, même de valeur égale.

L'ACI est d'avis que le gouvernement devrait permettre le report de l'amortissement réclamé précédemment (déduction pour amortissement) pour un immeuble de placement lorsque le vendeur réinvestit le produit de la vente dans un autre immeuble de placement. Le système actuel a un effet dissuasif qui fait en sorte que les propriétaires s'assoient sur leur propriété au lieu de réinvestir. La proposition de l'ACI encouragerait le réinvestissement et la revitalisation des quartiers, ce qui renforcerait les collectivités canadiennes et, à terme, l'économie du Canada.

Investir dans l'immobilier, c'est aussi faire des dépenses de rénovation, d'amélioration et d'agrandissement, ce qui est bon pour l'économie. De plus, comme cette proposition entraînerait des revenus qui n'auraient pas existé autrement (impôt sur les gains en capital pour la vente de l'immeuble, TPS, TVH et impôt sur le revenu des activités dérivées), le coût net de cette recommandation ne devrait pas dépasser 12 millions de dollars la première année. La deuxième année, le gouvernement devrait retirer 7 millions de dollars de ce programme, puisque la récupération reportée qui servira à réduire la partie amortissable de l'immeuble de remplacement donnera lieu à des déductions pour amortissement moins importantes et, par conséquent, à un revenu imposable plus élevé pour l'immeuble de remplacement. Enfin, le gouvernement pourra collecter toutes les déductions pour amortissement reportées lorsque les investisseurs décideront de vendre sans réinvestir ou lors de leur succession.

Permettre le report des déductions pour amortissement uniformisera les règles du jeu pour les petits investisseurs, car les promoteurs profitent déjà d'autres mesures fiscales permettant les reports en cas de réinvestissement. Plus de 50 % des personnes qui pourraient profiter de cette mesure ont un revenu annuel de moins de 50 000 dollars, et 14 % des bénéficiaires potentiels gagnent moins de 75 000 dollars. Par conséquent, cette mesure contribuerait à égaliser leur revenu moyen à long terme, alors que la situation actuelle fait en sorte que le revenu du propriétaire qui vend son immeuble change de fourchette d'imposition en raison de la récupération l'année de la vente.

Cette proposition serait aussi avantageuse pour les locataires, car les propriétaires auraient un incitatif

pour rénover et améliorer leurs immeubles. Cela aurait des retombées indirectes, notamment sous la forme d'investissements dans l'infrastructure et d'une meilleure qualité de vie, pour les collectivités où de telles améliorations sont apportées.