



**THE CANADIAN REAL ESTATE ASSOCIATION
L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE**

**Priorités de l'Association canadienne de l'immeuble
pour le budget fédéral de 2017
Présentation au Comité permanent des finances
de la Chambre des communes
Août 2016**

RÉSUMÉ

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI), qui représente plus de 114 000 COURTIERS® à la grandeur du pays, est fière de participer à ce processus de consultation prébudgétaire. Nous nous réjouissons de l'occasion qui nous est donnée de faire directement part de nos recommandations au Comité permanent des finances de la Chambre des communes puisque le budget fédéral de 2017 nous offre l'occasion de faire des investissements ciblés à l'appui de la durabilité de la croissance et de la vitalité 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 milliards de dollars de dépenses de consommation dérivées et créé 186 915 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 recommande que le budget de 2017 donne suite aux trois 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. rendre l'accession à la propriété plus abordable en indexant la limite de retrait imposée dans le cadre du Régime d'accession à la propriété (RAP) par tranche de 2 500 \$ suivant l'indice des prix à la consommation (IPC); cette limite n'a pas été rajustée à l'inflation depuis 2009;
3. 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, l'accès aux 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 en permettant aux Canadiens d'utiliser leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER) comme versement initial pour une maison. La définition existante des frais de déménagement admissibles dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* peut être utilisée pour appliquer l'admissibilité de cette extension de politique.

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. L'élargissement du RAP aiderait à faire en sorte que les familles canadiennes aient des choix viables pour héberger un parent âgé chez eux et leur permettrait d'utiliser leur REER pour acheter une résidence ou rénover leur résidence actuelle afin de pouvoir héberger un parent âgé. L'admissibilité pourrait reposer sur les règles existantes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* en vertu de laquelle les frais de préposé aux soins peuvent constituer des frais médicaux admissibles. Lorsqu'un parent adulte, autre qu'un conjoint, est placé en résidence, il est possible d'appliquer un crédit d'impôt pour aidants familiaux qui constitue un revenu indépendant sur le revenu de la personne placée dans la résidence familiale. Tous les essais effectués aux termes des règles administratives existantes dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* peuvent être utilisés dans le cadre de cette initiative.

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 programme est justement d'aider les personnes à surmonter les obstacles d'accession à la propriété. Les personnes qui ont besoin d'une nouvelle résidence en raison d'un récent handicap ou qui ne sont plus propriétaires depuis plus de cinq ans peuvent accéder au RAP une deuxième fois. Les règles actuelles de la *Loi de l'impôt sur le revenu* peuvent être utilisées pour faciliter sans difficulté et superviser l'élargissement du RAP afin d'aider les Canadiens qui vivent des bouleversements importants. Ces exigences exigent de recueillir sur une base annuelle de l'information sur les situations familiales, les divorces et les décès. À l'instar des personnes qui doivent payer des pensions alimentaires ou prendre un enfant à charge, il existe des règles spéciales de déductibilité. Lorsque les paiements de pension alimentaire ne sont pas exigés, les



ordonnances du tribunal à l'égard de la séparation et du divorce peuvent immédiatement être demandées pour déterminer la situation et l'admissibilité dans le cadre de cette initiative.

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 facilement accessible. Le seul coût pour le gouvernement est lié à la perte de recettes fiscales lorsque les Canadiens 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 \$ 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'indice des prix à la consommation (IPC) et augmentée par tranche de 2 500 \$.

À ce jour, plus de 2,9 millions de Canadiens ont utilisé le RAP pour accéder à la propriété. Malgré l'importance du RAP, celui-ci a perdu plus de 5 500 \$ de son pouvoir d'achat par rapport à sa valeur en 1992 et plus de 2 700 \$ 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 7 900 \$ 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 comme les post-boomers et les familles de la classe moyenne 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 2,4 milliards de dollars de dépenses et plus de 17 100 emplois. En 2016, on estime que le RAP générera plus de 2,5 milliards de dollars de dépenses dérivées et 18 200 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 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 \$ en 2017, 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 \$ avant 2021, ce qui devrait encore là représenter une dépense de 7,5 millions de dollars. En raison de la hausse régulière des prix de l'immobilier, l'indexation du RAP suivra simplement la cadence des autres tendances inflationnistes.

Troisième recommandation – Créer davantage de parcs résidentiels

Pour accroître l'offre de logements dans des marchés de plus en plus coûteux et partout au pays, l'ACI propose que les investisseurs puissent reporter l'impôt sur la récupération de l'amortissement déjà accumulé (déduction pour amortissement, ou DPA) 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 au bout d'un certain temps est réimposé aux taux d'imposition marginaux 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. Cela donne lieu à ce qui a été défini comme étant un effet « bloqué », parce que les propriétaires qui sont imposés seulement sur les gains réalisés et avec des gains fictifs sur la récupération et les gains en capital se montrent réticents à vendre.

Pour surmonter cet effet, l'ACI recommande un report de l'amortissement réclamé précédemment (DPA) 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 augmenterait l'offre de logements, renforcerait les collectivités canadiennes et, à terme, stimulerait 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 \$, et 14 % des bénéficiaires potentiels gagnent moins de 75 000 \$. 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.

Encourager la rénovation et l'amélioration des immeubles se traduira par un parc résidentiel de qualité et une augmentation de l'offre de logements, ce qui aidera à rendre l'accession à la propriété plus abordable pour les Canadiens. 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.