

Le 11 août 2011

Monsieur Ed Holder  
Député, London-Ouest  
200-390, ch. Commissioners Ouest  
London (Ontario) N6C 6A3

Monsieur le Député,

**OBJECT : MÉMOIRE DE LA LSTAR AUX FINS DES CONSULTATIONS PRÉBUDGÉTAIRES**

La London and St. Thomas Association of REALTORS® vous saurait gré de votre appui à deux initiatives, qui selon nous stimuleraient l'économie et seraient très avantageuses pour les Canadiens, maintenant et pour des années à venir. Puisque le gouvernement travaille actuellement à la préparation d'un budget, le moment semble bien choisi pour demander votre aide . . . et celle de vos collègues de la RMR de London.

La première initiative dont nous aimerions vous faire part est l'indexation du Régime d'accèsion à la propriété (RAP) par rapport à l'indice des prix à la consommation. Comme vous le savez, ce régime a permis à plus de deux millions de Canadiens d'épargner à la fois pour la retraite et une propriété sans avoir à établir de priorité entre les deux. En effet, en 2009, plus de 46 000 propriétés ont été achetées à l'aide du RAP, ce qui représente plus de 1,9 milliards de dollars de dépenses indirectes et plus de 16 000 emplois.

Toutefois, depuis la création du RAP – soit près de deux décennies maintenant – le prix moyen des maisons au Canada a presque doublé. Dans la RMR de London seulement, le prix moyen est passé de 137 252 \$ en 1992 à 233 388 \$ au 31 juillet 2011. Le Budget de 2009 reconnaissait avec raison que le Régime devait être modifié en fonction de l'inflation et a fait augmenter la limite de 5 000 \$, soit la première augmentation depuis 1992. La mesure était utile, mais il faut faire davantage pour que le RAP continue d'aider les Canadiens à accéder à la propriété.

Nous comprenons que le gouvernement est déterminé à mettre de l'ordre dans les finances du pays et que, pour y arriver, il n'examinera pas des mesures qui ne donneront pas lieu à un gain net. Nous savons aussi que le gouvernement prévoit équilibrer son budget en 2015. Conscients de ces deux considérations, nous demandons qu'à partir de 2015, et en utilisant le Budget de 2009 comme point de départ, le gouvernement examine la possibilité de rajuster la limite de 2 500 \$ en 2015, au coût de 7,5 M\$, puis d'encore 2 500 \$ en 2020.

Évidemment, si le gouvernement était porté à commencer l'indexation plus tôt ou à étendre le RAP pour qu'il s'applique non seulement aux acheteurs d'une première maison, mais aussi aux acheteurs d'une maison d'un cran supérieur, nous n'aurions pas d'objection.

Deuxièmement, nous demandons au gouvernement de permettre le report de l'amortissement radié antérieurement (déduction pour amortissement) pour un immeuble de placement lorsque le propriétaire vend pour réinvestir. Nous savons grâce aux conversations que nous avons tenues avec vous que vous avez certaines réserves par rapport à cette initiative et aux pertes et gains nets, et à la possibilité d'abus de la part de

grands investisseurs. Malgré cela, nous croyons fermement que de permettre ce report écarterait un obstacle important au réinvestissement pour plus de la moitié des personnes qui pourraient profiter du changement – ceux dont le revenu est inférieur à 50 000 \$. Les promoteurs immobiliers obtiennent des avantages fiscaux qui ne sont pas offerts aux petits investisseurs en immobilier, y compris la capacité de reporter l'impôt et un taux d'imposition beaucoup plus bas, selon le type d'entreprise. Comme vous le savez, l'investissement immobilier donne toujours lieu à des rénovations, à des mises à niveau et au réaménagement, ce qui accélère l'économie, verdit l'environnement et revitalise les collectivités. L'investissement immobilier moyen génère 287 850 \$ d'activité économique indirecte. De plus à chaque fois que deux investissements sont réalisés, plus d'un emploi est créé. Il faut aussi tenir compte des autres revenus générés par davantage d'activité de réinvestissement, y compris l'impôt sur les gains en capital applicable à la vente de propriétés et la TPS/TVH ainsi que l'impôt sur le revenu découlant des activités indirectes. Évidemment, tout l'impôt reporté finit par être prélevé lorsque les investisseurs décident de cesser de réinvestir ou au moment de la succession.

Je vous remercie de nous avoir donné l'occasion de discuter de ces initiatives avec vous, Monsieur le Député, et vous prie de recevoir mes meilleures salutations.

Bien cordialement,

Jack Lane, président  
London and St. Thomas  
Association of REALTORS®

Cc : Joe Preston, Susan Truppe, Randall McCauley