

Toronto Real Estate Board
Mémoire au Comité permanent des finances de la Chambre des communes

RECOMMANDATION

Indexer le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) sur l'indice des prix à la consommation (IPC) par tranches de 2 500 \$ de manière à ce que le Régime ne perde jamais de son pouvoir d'achat.

BIEN-FONDÉ

- **L'inflation érode la valeur du RAP** : Le budget de 2009 tenait compte du besoin d'ajuster le RAP en fonction de l'inflation. La limite avait alors été augmentée de 5 000 \$, ce qui constituait la première augmentation depuis 1992.
- **La création d'emplois et la croissance économique** : En 2009, le RAP a contribué à l'achat de plus de 46 000 propriétés. Ces achats ont entraîné des retombées de 1,9 milliard de dollars en dépenses et ont créé plus de 16 000 emplois.
- **Une voie vers la sécurité financière** : Le RAP a permis à plus de 2 millions de Canadiens d'économiser tant pour la retraite que pour l'achat d'une maison sans qu'il soit nécessaire de sacrifier l'un pour l'autre.
- **L'indexation est une pratique établie** : Les comptes d'épargne libres d'impôt (CELI) sont indexés sur l'IPC et arrondis à la tranche de 500 \$ la plus proche. Le RAP devrait être indexé de la même manière.
- **Aucun coût avant 2015** : Si l'on prend le budget de 2009 comme point de départ, le RAP augmenterait de 2 500 \$ en 2015 au coût de 7,5 millions de dollars. L'augmentation suivante aurait lieu en 2020.

RECOMMANDATION

Permettre le report d'un amortissement déjà réalisé (déduction pour amortissement) pour un immeuble de placement que les propriétaires vendent dans le but de réinvestir.

FONDEMENT

- **Élimination d'un obstacle majeur au réinvestissement** : Les investisseurs qui vendent un immeuble de placement n'ont souvent pas assez d'argent après avoir payé l'impôt pour acheter un immeuble de valeur semblable. Par conséquent, bon nombre d'entre eux demeurent propriétaires au lieu de réinvestir dans la communauté.
- **Conditions équitables** : Plus de la moitié des personnes qui pourraient bénéficier de ce changement de politique disposent d'un revenu inférieur à 50 000 \$. Les promoteurs immobiliers jouissent d'avantages fiscaux auxquels n'ont pas droit les petits investisseurs immobiliers, notamment la possibilité de reporter l'impôt et un taux d'imposition bien plus bas, le tout en fonction du type de l'entreprise.
- **Déclenchement d'une réaction en chaîne bénéfique** : Les investissements immobiliers entraînent des travaux de rénovation, de modernisation et de réaménagement qui, à leur tour, favorisent la croissance économique, l'assainissement de l'environnement et la revitalisation des communautés. Un investissement immobilier moyen génère des

retombées de 287 850 \$ en activité économique. En outre, deux investissements entraînent la création de plusieurs emplois.

- **Une approche prudente sur le plan financier :** La recommandation est axée sur la croissance économique sans pour autant proposer des mesures irresponsables sur le plan financier. En effet, les coûts sont en grande partie contrebalancés par d'autres recettes, notamment l'impôt sur les gains en capital prélevé sur les ventes de propriétés, la TPS ou la TVH et l'impôt sur le revenu obtenu grâce aux activités engendrées par l'achat d'une propriété. Les impôts reportés seront ultimement prélevés lorsque les investisseurs décideront de ne pas investir ou, plus tard, lorsque leurs propriétés seront soumises à l'impôt.