

## **Association canadienne de l'immeuble**

### **Réponses**

#### **1. Reprise économique et croissance**

*Compte tenu du climat d'austérité budgétaire actuel au sein du gouvernement fédéral et dans le monde, quelles mesures fédérales particulières estimez-vous nécessaires pour assurer la reprise économique et une plus forte croissance économique au Canada?*

Grâce à des mesures budgétaires prudentes complétant la démarche solide et constante du gouvernement en matière de planification budgétaire, qui a placé notre pays dans une position de leadership au sein du G7, le secteur immobilier peut continuer de jouer un rôle de chef de file et accroître la croissance économique au pays. Ces effets économiquement positifs peuvent être amplifiés par l'indexation du Régime d'accession à la propriété (RAP), laquelle permettrait son utilisation après un événement marquant de la vie et le report d'un amortissement précédemment réclamé (récupération d'une déduction pour amortissement) pour un immeuble de placement lorsque le propriétaire vend en vue de réinvestir. Selon des études effectuées par Altus Group, une opération de revente de maison entraîne en moyenne des dépenses de plus de 42 000 \$, ce qui se traduit par des dépenses dérivées de 20 milliards de dollars et plus de 165 000 emplois en 2012. Une deuxième étude d'Altus sur les transactions concernant les immeubles de revenu à logements multiples dans trois des plus grandes villes du Canada conclut qu'une opération de vente représentative suscite des dépenses auxiliaires de 287 850 \$ et que, pour deux opérations de vente, plus d'un emploi est créé. Les mesures budgétaires axées sur le secteur immobilier peuvent être mises en œuvre tout en faisant en sorte que les Canadiens participent au marché de l'habitation lorsqu'ils peuvent se le permettre. Le cadre de financement hypothécaire du gouvernement et les règles du Bureau du surintendant des institutions financières ont pour objet de garantir que les Canadiens achètent des biens immobiliers dont la valeur est proportionnée à leurs revenus et qu'ils n'utilisent pas leur foyer comme une tirelire pour acheter des biens de consommation qu'ils n'ont pas les moyens de se payer. Toutefois, il importe tout autant de s'assurer que les Canadiens possédant une bonne cote de crédit et des revenus stables continuent de bénéficier des politiques et programmes gouvernementaux conçus pour les acheteurs et les propriétaires de biens immobiliers. En permettant aux Canadiens de retirer jusqu'à concurrence de 25 000 \$ de leur REER, le RAP réduit les obligations des acheteurs de maison à l'égard des prêteurs et peut réduire ou supprimer les frais élevés d'assurance prêt hypothécaire. Depuis sa création en 1992, ce programme essentiel a aidé quelque deux millions de Canadiens à devenir propriétaire de leur foyer à un prix abordable, et ce, sans porter préjudice à leurs objectifs en matière d'épargne-retraite. Malheureusement, l'inflation érode constamment le pouvoir d'achat du RAP. Depuis sa création il y a 20 ans, le RAP a fait l'objet d'un seul rajustement – le relèvement de son plafond de 20 000 \$ à 25 000 \$ en 2009. Bien que ce relèvement ait rétabli une bonne part du pouvoir d'achat du régime au moment de sa mise en œuvre, l'inflation continue à nouveau d'éroder le pouvoir d'achat du RAP. Un acheteur d'une première maison en 2012 ne reçoit que 23 850 \$ de son RAP en dollars de 2009, et non 25 000 \$. C'est pourquoi REALTORS RECOMMANDE que le plafond du RAP soit indexé à l'inflation au moyen de hausses successives de 2 500 \$. Il importe de souligner que le rajustement du plafond visant à compenser l'effet de l'inflation permet de maintenir, et non d'accroître, la valeur du régime. Des rajustements sous la forme de hausses successives de 2 500 \$ s'apparenteraient à la méthode utilisée pour maintenir la valeur des comptes d'épargne libres d'impôt et n'influeraient pas sur les objectifs de réduction du déficit et les autres objectifs budgétaires et monétaires. De fait, si on utilise le moment du dernier rajustement

du RAP comme point de départ (budget de 2009), cette méthode ne coûterait rien avant 2015, année où le plafond serait relevé de 2 500 \$, ce qui coûterait au trésor quelque 7,5 millions de dollars. On procéderait à une autre augmentation de 2 500 \$ en 2019, ce qui coûterait à nouveau 7,5 millions de dollars au Trésor. On peut encourager la croissance économique selon des modalités budgétairement prudentes en permettant aux propriétaires d'immeubles à revenu de reporter un amortissement déjà réclamé aux fins de l'impôt (récupération d'une déduction pour amortissement). Les personnes qui investissent dans des immeubles à revenu doivent acquitter de l'impôt lors de la récupération d'une déduction pour amortissement lorsqu'ils vendent un immeuble, ce qui les laisse souvent avec des fonds insuffisants après impôts pour réinvestir dans un immeuble de valeur comparable. Par conséquent, plusieurs propriétaires conservent leurs immeubles plutôt que de réinvestir, ce qui empêche de nouveaux investisseurs de pénétrer le marché et les investisseurs existants d'acquérir des immeubles de plus grande valeur dans la collectivité. À l'heure actuelle, chaque immeuble à usage locatif est traité séparément aux fins de la récupération de la déduction pour amortissement si l'immeuble a été acquis après 1971 à un prix supérieur à 50 000 \$. Cela signifie que chaque immeuble maintient un solde séparé de déduction pour amortissement et que la vente d'un seul immeuble déclenche une récupération de la déduction en question. Toutefois, si les soldes de déduction pour amortissement relatifs aux immeubles à revenu pouvaient être mis en commun, la récupération de la déduction pour amortissement pourrait être reportée et les fonds qui seraient autrement imposés pourraient être réinvestis. En vertu de ce système, toute vente réduirait le total des soldes mis en commun et le montant résultant pouvant être amorti du montant qui serait autrement récupéré. Tout achat augmenterait le total des soldes mis en commun d'un montant égal au coût en capital de l'immeuble acquis. Tout report serait récupéré lorsque le total des soldes mis en commun serait inférieur à zéro, ce qui encouragerait les propriétaires d'immeubles à revenu à réinvestir et à accroître leurs portefeuilles. Cette proposition n'a rien de radical et vise à assurer une plus grande équité avec les promoteurs immobiliers qui disposent déjà d'autres mesures fiscales pour reporter la récupération de la déduction pour amortissement. Une étude du Dr Thomas Wilson, de l'Université de Toronto, indique que 55 % des propriétaires d'immeubles qui seraient avantagés par cette modification ont des revenus inférieurs à 50 000 \$ et que 14 % d'entre eux ont des revenus se situant entre 50 000 \$ et 70 000 \$. Le Dr Wilson estime que le coût immédiat de cette proposition sera presque entièrement compensé la première année (coût net de 12 millions de dollars) et qu'il aura un effet positif sur les recettes fiscales dans la deuxième année (avantage net de 7 millions de dollars) grâce à la collecte d'autres recettes, notamment l'impôt sur les gains en capital afférents à la vente d'immeubles, la TPS/TVH et l'impôt sur le revenu prélevé sur les revenus liés à des activités dérivées. Tous les impôts différés finissent par être perçus : ils le sont lorsque les investisseurs décident de ne pas réinvestir ou, plus tard, dans le cadre de leur succession.

## **2. Création d'emplois**

*Les entreprises canadiennes étant aux prises avec les pressions qu'exercent sur elles des facteurs comme l'incertitude relative à la reprise économique aux États-Unis, à la crise de la dette souveraine en Europe et à la concurrence livrée par un certain nombre de pays développés et en développement, quelles mesures particulières devraient, selon vous, être prises pour promouvoir la création d'emplois au Canada, notamment celle qui est attribuable à l'accroissement du commerce intérieur et international?*

Les emplois constituent le fondement d'une économie solide. Hélas, le prix du logement dans les régions où la demande de main-d'œuvre est élevée, comme dans la région des sables bitumineux de l'Alberta, peut nuire à la capacité d'une personne d'acheter une maison. Le gouvernement pourrait accroître la mobilité de la main-d'œuvre à peu de frais en permettant aux Canadiens d'utiliser le Régime d'accession à la propriété (RAP) lorsqu'ils doivent déménager par suite d'un nouvel emploi. L'incidence budgétaire de cette proposition serait minime puisque le coût du RAP est imputable aux personnes qui sont censées

contribuer davantage à leur REER au cours de l'année de l'achat d'une maison afin de maximiser leur retrait au titre du RAP. Il y a un précédent relatif à l'utilisation du RAP plus d'une fois. Les personnes qui ont besoin de trouver une nouvelle maison parce qu'elles sont devenues invalides peuvent utiliser le RAP. Il en va de même pour les personnes qui n'ont pas été propriétaires d'une maison pendant plus de cinq ans. Pour déterminer si une personne peut utiliser le RAP par suite d'un déménagement occasionné par un nouvel emploi, REALTORS recommande l'application des mêmes critères que ceux utilisés en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour déterminer si un contribuable peut déduire de son revenu des frais admissibles de déménagement. Selon ces critères, la nouvelle maison devrait être au moins 40 kilomètres (en utilisant le chemin le plus court) plus proche du nouveau lieu de travail. En plus d'aider les acheteurs de maison, le RAP est avantageux pour les travailleurs et les industries partout au Canada. En 2010, plus de 45 000 maisons ont été achetées au moyen du RAP. Il en est résulté plus de 1,9 milliard de dollars de dépenses auxiliaires et plus de 16 000 emplois. Bien que nous ayons privilégié les emplois comme justification de cette proposition, il y a d'autres événements de la vie qui influent sur la capacité d'être propriétaire d'une maison et qui bénéficieraient d'être pris en compte par le RAP. Plus précisément, nous recommandons que l'on autorise l'utilisation du RAP dans les cas d'échec du mariage et du décès d'un conjoint. Les échecs de mariage donnent souvent lieu à un partage des actifs, notamment de la maison, et il arrive que chacune des parties dispose de suffisamment de fonds pour acheter une autre maison. La mort d'un conjoint peut entraîner une baisse de revenu, ce qui, en plus d'obliger dans certains cas le conjoint à vendre la maison, peut nuire à sa capacité d'en acheter une autre.

### **3. Productivité**

*Compte tenu des difficultés que connaît le marché de l'emploi du fait, notamment, du vieillissement de la population et des efforts toujours consacrés aux mesures visant à accroître la compétitivité du pays, quelles initiatives fédérales particulières sont-elles nécessaires pour le renforcement de la productivité au Canada?*

### **5. Autres défis**

*On sait que des particuliers, des entreprises et des communautés éprouvent des difficultés actuellement au Canada. Quels sont, selon vous, ceux qui éprouvent le plus de difficultés, quelles sont ces difficultés et quelles mesures fédérales sont-elles nécessaires pour remédier à ces difficultés?*

En ce qui concerne le secteur de l'habitation, les acheteurs d'une première maison sont surtout influencés par le resserrement récent de la réglementation du crédit hypothécaire. Parce qu'ils en sont aux premières étapes de leur carrière et qu'ils ont accumulé des dettes pour financer leur éducation, les acheteurs de première maison éprouvent souvent des difficultés à trouver une maison à prix abordable. Les acheteurs d'une première maison dont la situation financière est saine sont la cheville ouvrière de la chaîne de demande et d'offre correspondant au marché de l'habitation et jouent un rôle essentiel dans la bonne tenue du secteur. Il faut des acheteurs d'une première maison pour que les propriétaires s'installent dans des maisons qui conviennent mieux à leur situation, ce qui crée un cercle vertueux qui assure le maintien d'un marché stable de l'habitation. Les mesures fédérales destinées à soutenir l'accession à la propriété des personnes qui n'ont jamais été propriétaires revêtent un caractère impérieux. Bien que la CREA comprenne pourquoi on a réduit de 30 à 25 ans la période maximale d'amortissement et plafonné le ratio du service de la dette/revenu brut à 39 %, beaucoup d'acheteurs d'une première maison à revenu modeste, mais stable et possédant une bonne cote de crédit doivent maintenant effectuer un versement comptant plus élevé pour être admissible à du financement

hypothécaire. L'indexation du plafond du Régime d'accession à la propriété (RAP) à l'inflation aurait pour conséquence que plusieurs acheteurs d'une première maison qui utilisent le RAP pour leur versement comptant pourraient satisfaire au critère plus rigoureux du ratio du service de la dette. En outre, comme le RAP permet aux Canadiens d'emprunter de leur propre épargne, ils peuvent le faire sans contracter une dette supplémentaire. C'est pourquoi REALTORS insiste pour que le gouvernement maintienne le pouvoir d'achat du RAP en l'indexant à l'inflation et en effectuant les rajustements à ce titre par augmentation successive de 2 500 \$.