

VERS UN BUDGET ÉQUILIBRÉ

Des propositions responsables sur le plan financier
qui favoriseront la croissance de l'économie et
de l'emploi



Automne 2011

Proposition présentée au Comité permanent des finances de la Chambre des communes avant le dépôt du budget

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI), l'une des plus importantes associations commerciales canadiennes à vocation unique, se fait le porte-parole de plus de 100 000 AGENTS IMMOBILIERS répartis parmi 100 chambres et associations immobilières. L'ACI appuie la croissance qui assure la vitalité économique, crée des débouchés en matière de logement, conserve l'environnement et bâtit de meilleures collectivités et des quartiers plus sécuritaires. L'ACI se fait le porte-parole de ses membres auprès du gouvernement fédéral et défend le droit des Canadiens et Canadiennes de posséder des biens et d'en jouir.



ACI L'ASSOCIATION CANADIENNE
DE L'IMMEUBLE



PREMIÈRE RECOMMANDATION : Permettre le report de la déduction pour amortissement sur un bien de placement au moment de la vente d'une propriété aux fins de réinvestir le produit de la vente.

DEUXIÈME RECOMMANDATION : Indexation du Régime d'accession à la propriété (RAP) sur l'Indice des prix à la consommation (IPC) par tranches progressives de 2 500 \$ afin de s'assurer qu'il ne perde jamais son pouvoir d'achat.

SOMMAIRE

L'économie canadienne devra affronter de puissants vents contraires. Les propositions du secteur immobilier pour le budget de 2012 créeraient un environnement politique qui aiderait à soutenir la croissance économique du Canada. Ces deux recommandations responsables sur le plan financier fournissent aux acheteurs d'une première maison et aux propriétaires de biens de placement des outils essentiels pour réinvestir dans l'économie canadienne.

Plusieurs études ont révélé que les transactions immobilières créent des emplois et favorisent la croissance économique dans bon nombre de secteurs. Selon les résultats d'une recherche menée par le Groupe Altus entre 2008 et 2010, les transactions immobilières réalisées par l'entremise du système MLS® ont créé chaque année des retombées économiques de l'ordre de 19 milliards de dollars et plus de 155 000 emplois. Il est ressorti d'une deuxième étude publiée par le Groupe Altus que la vente d'une propriété résidentielle à logements multiples type dans les trois grandes villes du Canada avait généré 287 850 \$ en dépenses accessoires.

Les acheteurs entreprennent souvent des travaux de rénovation et font l'acquisition d'appareils électroménagers et de meubles. De plus, les transactions immobilières génèrent un revenu pour les professionnels qui participent à la transaction, ainsi que pour le gouvernement lorsqu'il perçoit les taxes et les droits.

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) prédit qu'en 2011 et 2012 le marché résidentiel de la revente à l'échelle nationale s'approchera de la moyenne recensée au cours des dix dernières années. De plus, on s'attend à ce que les prix des logements de 2012 soient équivalents à ceux de 2011.

Bien que le marché de l'habitation soit équilibré au Canada à l'heure actuelle, l'économie et le marché de l'habitation demeurent vulnérables. Le budget de 2012 nous donne l'occasion de soutenir la vigueur de la reprise économique canadienne grâce à un accroissement des investissements.

STIMULER LE RÉINVESTISSEMENT DANS LA COMMUNAUTÉ

Si on permettait aux propriétaires d'immeubles à revenu de reporter la déduction pour amortissement, cela éliminerait une entrave importante au réinvestissement. Bon nombre d'investisseurs conservent leurs propriétés en raison des conséquences fiscales que déclencherait la vente.

Le report de l'impôt rendrait les règles du jeu équitables pour les grands et petits investisseurs, et produirait des retombées qui stimuleraient l'économie et favoriseraient les communautés.

Le coût de cette proposition est compensé par l'encaissement d'autres recettes.

ÉLARGISSONS L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

L'indexation du Régime d'accession à la propriété (RAP) sur l'Indice des prix à la consommation (IPC) par tranches progressives de 2 500 \$ éviterait que sa valeur ne s'effrite au fil du temps. De plus, l'indexation progressive favoriserait la mise en œuvre une fois que les cibles du budget équilibré auront été atteintes. En fait, cette proposition ne coûterait rien avant 2015, et à ce moment-là, ce coût serait minime.

Le RAP crée des emplois, favorise la croissance économique, et fournit aux familles canadiennes une passerelle vers la sécurité financière.



PERSPECTIVE ÉCONOMIQUE DU SECTEUR IMMOBILIER

Une croissance économique moins reluisante qu'il n'était prévu au deuxième trimestre de 2011 a entraîné une baisse des prévisions au Canada. Bien que plusieurs prévoient que la croissance se redressera au cours du deuxième semestre de l'année, les vents économiques contraires ont augmenté et pourraient entraîner d'autres prévisions à la baisse pour la croissance canadienne.

En réponse au *Rapport sur la politique monétaire* de la Banque du Canada au mois de juillet, les économistes du secteur privé sont d'avis que l'augmentation des taux d'intérêt pourrait se concrétiser plus tard qu'il n'était prévu et qu'elle serait moins importante qu'on s'y attend, dépendant de la persistance et de la gravité des vents contraires pour l'économie.

Les taux d'intérêt bas ont soutenu le marché de l'habitation et les prix. Dans l'ensemble, les ventes et les prix au deuxième trimestre sont demeurés plus vigoureux que ce que l'on avait prévu. De plus, le volume des ventes résidentielles était plus fort qu'on s'y attendait au début du troisième trimestre. Par conséquent, l'ACI a révisé à la hausse ses prévisions pour 2011 à l'égard des ventes résidentielles et du prix moyen à l'échelle nationale.

On prévoit des ventes de 450 800 logements à l'échelle nationale en 2011, soit moins d'un pour cent de plus par rapport aux résultats de 2010. Précédemment, l'ACI avait prédit que l'activité du marché reculerait d'environ 1,3 p. 100 en 2011. Les prix moins abordables ont entraîné une légère baisse de la perspective de ventes en 2012.

On s'attend à ce qu'en 2012 les ventes nationales demeurent sensiblement au même point que les résultats attendus pour 2011, et qu'elles reculent de 0,7 p. 100, à 447 700 logements. Selon les prévisions pour 2011 et 2012, on s'attend à ce que les ventes soient sensiblement au même point que la moyenne recensée sur une période de dix ans.

Le prix moyen d'une résidence à l'échelle nationale devrait augmenter de 7,2 p. 100 en 2011, à 363 500 \$. Il s'agit d'une révision à la hausse des prévisions précédentes de l'ACI publiées en mai 2011, qui reflète la vigoureuse croissance des prix à Vancouver et Toronto au cours du deuxième trimestre de 2011. On s'attend à ce que le prix moyen à l'échelle nationale se stabilise durant le deuxième semestre de l'année alors que les ventes élevées dans certains marchés canadiens plus dispendieux reviendront à des niveaux près de la normale.

On prévoit que les prix se stabiliseront en 2012 à 363 600 \$, au même niveau qu'en 2011, bien qu'ils augmenteront un peu plus que l'ACI ne l'avait prévu.

STIMULER LE RÉINVESTISSEMENT DANS LA COMMUNAUTÉ

PREMIÈRE RECOMMANDATION : Permettre le report de la déduction pour amortissement sur un bien de placement au moment de la vente d'une propriété aux fins de réinvestir le produit de la vente.

Le fait de permettre aux propriétaires d'immeubles à revenu de reporter la déduction pour amortissement présente une approche prudente sur le plan financier, qui éliminerait un obstacle majeur au réinvestissement dans la communauté, rendrait les règles du jeu équitables pour les petits investisseurs, et générerait la croissance de l'économie et de l'emploi.

Les investisseurs dans des immeubles à revenu doivent faire face à l'impôt sur la DPA au moment de la vente, et il arrive souvent qu'ils ne disposent pas de suffisamment de fonds après impôt pour acquérir un bien immobilier de valeur équivalente. Par conséquent, plusieurs d'entre eux conservent leurs propriétés au lieu de réinvestir dans la communauté.

Le programme de déduction pour amortissement permet aux propriétaires d'immeubles à revenu d'amortir un pourcentage fixe du coût original d'un immeuble et ses composantes chaque année d'imposition. Il est possible de réclamer une déduction annuelle d'au plus quatre pour cent du solde de la fraction non amortie sur le revenu locatif net.

À l'heure actuelle, le programme de déduction pour amortissement traite chaque immeuble locatif séparément si l'acquisition de l'immeuble a été effectuée après 1971, à un coût supérieur à 50 000 \$. Ainsi, la vente d'un seul immeuble déclenche la récupération de la déduction pour amortissement déjà réclamée (DPA), ce qui laisse l'investisseur aux prises avec des



fonds insuffisants après impôt en vue de faciliter le réinvestissement. Cependant, si les immeubles à revenu d'un propriétaire étaient regroupés aux fins de l'amortissement, la récupération de la DPA pourrait être reportée, et le profit de la vente qui serait normalement imposable pourrait servir au réinvestissement.

Dans le cadre de ce système, une vente réduirait le solde de la trésorerie et le montant disponible pour l'amortissement, et tout achat qui en résulterait l'augmenterait. De plus, tout report d'impôt serait récupéré lorsque le solde de la trésorerie deviendrait inférieur à zéro, ce qui encouragerait les propriétaires d'immeubles locatifs à réinvestir et à améliorer la qualité de leurs portefeuilles.

Exemple

Prix d'achat (DPA originale)	500 000 \$
DPA réclamée pendant plusieurs années à un taux de 4 %	200 000 \$
Solde non amorti inclus dans la trésorerie avant la vente	300 000 \$
Prix de vente de l'immeuble	750 000 \$
Solde non amorti inclus dans la trésorerie avant la vente	300 000 \$
Vente d'un immeuble - jusqu'au coût du crédit à la trésorerie (prix d'achat initial)	500 000 \$
Solde de trésorerie après la vente (récupération possible de la DPA)	-200 000 \$
Prix d'acquisition du nouvel immeuble	750 000 \$
Nouveau solde de la trésorerie non amorti	550 000 \$

Le système de mise en commun des ressources offre un avantage supplémentaire en regroupant plusieurs immeubles, soit celui de rationaliser le régime fiscal à des fins de conformité et d'administration.

DES RÈGLES DU JEU ÉQUITABLES

Cette proposition s'adresse à la population en général; elle tente de rendre les règles du jeu équitables pour les petits et les grands investisseurs. Parce qu'aux fins de l'impôt, les promoteurs immobiliers sont traités comme des personnes qui se livrent activement au commerce de l'immobilier et qu'ils ne sont donc pas assujettis à la restriction de la perte de location imposée aux petits investisseurs, la Loi de l'impôt sur le revenu fournit aux promoteurs un abri fiscal pour les protéger de la récupération de la DPA au moment du réinvestissement. Cet avantage fiscal permet aux promoteurs d'inscrire immédiatement le montant de la récupération de la DPA contre le solde de la DPA relatif à l'immeuble de remplacement, ce qui crée donc l'effet d'un seul apport de fonds aux fins de reporter l'impôt.

Plus de la moitié des personnes qui bénéficieraient de ce changement de politique ont un revenu net de moins de 50 000 \$. L'exemple ci-dessus montre le pouvoir que le système de mise en commun des fonds donne à ces petits investisseurs. Le propriétaire d'un immeuble de placement qui gagne 50 000 \$ par année disposerait de plus de 90 000 \$ aux fins de réinvestir, aussi longtemps qu'il maintiendrait un solde de mise en commun positif en achetant une autre propriété avant la fin de l'exercice financier.

L'ACCÉLÉRATION ÉCONOMIQUE

Cette proposition aiderait les secteurs d'activités qui ne se sont pas encore sortis de la récession économique mondiale, en créant des emplois et en favorisant la croissance économique.

En fait, il est ressorti d'une étude du Groupe Altus que la vente d'une propriété résidentielle à logements multiples type dans les régions du Grand Toronto, du Grand Vancouver et du Grand Calgary générerait 287 850 \$ en dépenses accessoires. Cela comprend les rénovations, les réparations, les honoraires professionnels et les taxes versées à tous les ordres de gouvernement.



VERS UN BUDGET ÉQUILBRÉ

Des propositions responsables sur le plan financier qui favoriseront la croissance de l'économie et de l'emploi

L'étude du Groupe Altus estime également qu'une transaction sur deux crée plus d'un emploi.

Cette proposition aurait aussi pour avantage de rendre l'investissement dans l'immobilier un moyen d'investissement plus viable pour les Canadiens qui économisent en vue de leur retraite, de même que pour les retraités qui ont besoin d'un revenu régulier. Elle favoriserait également la transférabilité des investissements immobiliers lorsqu'un ménage décide de transférer ses actifs immobiliers dans une autre ville au moment de déménager, comme c'est le cas pour un portefeuille d'actions ou d'obligations.

LA REVITALISATION DES COMMUNAUTÉS

Les rénovations sont habituellement effectuées après une vente lorsque les nouveaux propriétaires rajustent leur tir en vue d'attirer de nouveaux locataires et de réduire les frais d'exploitation. Cette proposition encouragerait la vente d'anciens immeubles dont les propriétaires les conservent uniquement pour éviter la récupération de la DPA.

Les rénovations rendraient également les immeubles plus écoénergétiques. En fait, les immeubles comptent pour 39 p. 100 des émissions de carbone aux États-Unis et les données canadiennes sont semblables. Une étude a relevé 1 000 immeubles à Toronto qui consomment jusqu'à 20 % de plus d'énergie par mètre carré qu'une maison unifamiliale type. La modernisation de ces immeubles pourrait réduire de plus de 50 p. 100 leur consommation d'énergie et production de carbone.

UNE APPROCHE PRUDENTE SUR LE PLAN FINANCIER

Le coût de la proposition sera compensé largement par le recouvrement d'autres recettes associées. Cela comprend la perception de l'impôt sur les gains en capital, qui est également déclenchée lors de la vente d'un immeuble, ainsi que la TPS/TVH et l'impôt sur le revenu provenant des retombées économiques.

Par ailleurs, étant donné que la DPA récupérée réduit le solde disponible pour l'amortissement des fonds mis en commun, cela permettrait d'encaisser plus de recettes au cours des années d'imposition à venir que sous le programme actuel de la DPA. Dans l'exemple du système de mise en commun mentionné à la page 3, après qu'il aura vendu un immeuble et réinvesti ces fonds dans un autre immeuble, l'investisseur reste avec un solde de trésorerie de 550 000 \$, ce qui lui permet de déprécier seulement 22 000 \$ pour la prochaine année d'imposition. Sous le système actuel de la DPA, l'investisseur aurait payé de l'impôt sur la récupération de la DPA et aurait eu un solde de trésorerie non amorti plus élevé de 750 000 \$, ce qui lui aurait permis d'amortir 8 000 \$ de plus, ou 30 000 \$ au cours de l'année d'imposition suivante.

De plus, toute la DPA est perçue au bout du compte, lorsque le solde de la trésorerie de l'investisseur baisse en dessous de zéro si l'investisseur a décidé de ne pas réinvestir les fonds.

L'ACI travaille de concert avec un éminent économiste afin de déterminer précisément l'impact budgétaire et il en fera rapport au comité; cependant, il convient de noter qu'une vente déclenchée par ce changement de politique ferait en sorte qu'il faudra verser l'impôt sur les gains en capital au gouvernement, ainsi que la TPS/TVH et l'impôt sur le revenu provenant des retombées économiques.

ÉLARGISSONS L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

DEUXIÈME RECOMMANDATION : Indexation du Régime d'accèsion à la propriété (RAP) sur l'Indice des prix à la consommation (IPC) par tranches progressives de 2 500 \$ afin de s'assurer qu'il ne perde jamais son pouvoir d'achat.

Le prêt maximal disponible en vertu du Régime d'accèsion à la propriété (RAP) doit suivre le rythme de l'inflation en vue de mettre un terme à l'érosion constante de son pouvoir d'achat et de le protéger pour les acheteurs d'une première habitation. Bien que le Budget de 2009 en ait tenu compte, en augmentant la limite des retraits de 20 000 \$ à 25 000 \$, l'inflation a recommencé de plus belle à éroder le pouvoir d'achat du régime. Pour préserver la valeur du régime pour les futurs acheteurs d'une première maison, il importe de l'indexer en fonction de l'inflation.



L'indexation du Régime d'accèsion à la propriété (RAP) sur l'Indice des prix à la consommation (IPC) par tranches progressives de 2 500 \$ retarderait la mise en œuvre jusqu'à ce que le budget ait atteint les cibles prévues. En fait, cette proposition ne coûterait rien avant 2015, et à ce moment-là, le coût serait minime.

UN PROGRAMME UNIQUE ET ESSENTIEL

Le RAP s'est traduit par des maisons plus abordables pour plus de deux millions de Canadiens. Il permet aux familles canadiennes d'économiser simultanément pour la retraite et l'achat d'une maison, en éliminant la nécessité de choisir l'un ou l'autre ou de diluer grandement les deux objectifs. Il constitue donc un outil essentiel et unique dans l'artillerie d'un acheteur d'une première habitation.

Le RAP offre une passerelle vers la sécurité financière par le biais de l'accèsion à la propriété. En fait, l'avoir net du ménage moyen s'élève à 11 000 \$ pour les locataires, comparativement à 375 000 \$ pour les propriétaires qui ont une hypothèque et à 764 000 \$ pour les propriétaires d'habitations sans hypothèque.

Par ailleurs, le RAP sert de prêt hypothécaire remboursable sans intérêt, ce qui peut réduire ou éliminer le besoin d'obtenir une assurance prêt hypothécaire coûteuse et réduire les intérêts versés aux prêteurs.

UN AVANTAGE POUR LES TRAVAILLEURS ET LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

Selon le Groupe Altus, chaque vente résidentielle effectuée par le biais d'un système MLS® génère en moyenne 42 350 \$ en dépenses accessoires. Ceci englobe les rénovations, l'achat de meubles et d'électroménagers, les honoraires professionnels, les coûts du déménagement et les taxes versées au gouvernement.

En 2009, le RAP a favorisé l'achat de plus de 50 000 maisons, ce qui a généré des retombées économiques de plus de 2,1 milliards de \$ et favorisé la création de plus de 17 500 emplois.

L'INDEXATION EST MONNAIE COURANTE

Le gouvernement a indexé plusieurs programmes afin d'assurer qu'ils ne perdent pas la valeur escomptée. Ces programmes sont notamment les prestations de retraite, les régimes enregistrés d'épargne-retraite et les comptes d'épargne libre d'impôt.

Les comptes d'épargne libre d'impôt sont indexés sur l'Indice des prix à la consommation et arrondis à 500 \$ près. Le Régime d'accèsion à la propriété devrait être indexé en suivant la même méthode.

AUCUN COÛT AVANT 2015

En nous appuyant sur le Budget de 2009 comme point de départ, en indexant le Régime d'accèsion à la propriété par tranche progressive de 2 500 \$, le gouvernement serait en mesure d'atteindre ses cibles de réduction de la dette et autres objectifs de planification. Cette approche ne coûterait rien avant 2015, et à ce moment-là, le régime serait majoré de 2 500 \$ au coût de 7,5 millions de \$. Par la suite, il augmenterait de nouveau de 2 500 \$ en 2020, à un coût additionnel de 7,5 millions de \$. Ce calcul est basé sur les chiffres mêmes du gouvernement tels qu'il les a présentés dans ses budgets de 2009 et 2010.

