

Rental Owners and Managers Society of British Columbia

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?

Revoir les règles restrictives et discriminatoires de l'impôt sur le revenu pour traiter les propriétaires d'immeubles locatifs et d'autres propriétaires d'entreprises sur un pied d'égalité, c'est-à-dire définir les propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels comme entreprises actives et les autoriser à reporter l'impôt sur les ventes et le réinvestissement selon la même formule que d'autres entreprises. Des milliards de dollars sont littéralement investis dans des propriétés locatives et, s'il n'y avait pas ces règles fiscales restrictives et discriminatoires, les propriétaires les vendraient et réinvestiraient les produits dans de nouvelles constructions. Avant que les règles fiscales en vigueur (selon les définitions d'entreprises actives et passives) ne soit adoptées, 50 000 nouveaux logements locatifs étaient construits chaque année. Pendant quatre décennies, ce chiffre n'a pas été atteint; depuis 20 ans, le nombre de nouveaux logements locatifs a varié entre 6 400 et 200 000 unités. La stimulation de nouveaux logements locatifs aura de nombreux effets bénéfiques, parmi lesquels : ➤ les nouveaux logements locatifs seront construits en premier lieu là où les taux d'occupation sont bas, ce qui allégera les pressions à la hausse sur les loyers; ➤ les locataires (près du tiers des familles canadiennes) bénéficieront d'un plus grand choix entre le type (logements modernes) et le lieu; un plus grand choix et une plus grande disponibilité contribuent à la mobilité de la main-d'œuvre, qui est actuellement une des restrictions imposées à la productivité canadienne; ➤ les nouveaux immeubles seront nettement plus efficaces sur le plan énergétique que les immeubles actuels qui ont entre 40 et 60 ans; ➤ les immeubles qui ont dépassé leur durée de vie utile seront remplacés. En plus de permettre le transfert libre d'impôt des gains en capital, comme cela est autorisé pour la plupart des industries, les réformes fiscales suivantes sont nécessaires pour stimuler la multiplication des logements locatifs : ➤ accroître la déductibilité des coûts accessoires de construction; ➤ autoriser une plus grande déduction pour amortissement au cours des premières années de la vie d'un immeuble; ➤ autoriser les déductions pour amortissement accéléré par rapport à d'autres revenus; ➤ permettre aux logements locatifs de bénéficier du traitement d'une petite entreprise selon la même formule que d'autres entreprises. Il importe de souligner que la plupart de ces recommandations n'entraîneront pas une baisse des recettes fiscales; elles permettront seulement un report de l'impôt. Nous affirmons que ce report est une mesure appropriée de relance de l'économie et, à court terme, il sera neutralisé par le regain d'activité et, par conséquent, par une hausse des recettes fiscales, dans les secteurs de la conception, du développement, de la construction, ainsi que dans les secteurs juridiques et financiers.

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?

La révision des règles fiscales pour qu'elles soient conformes à celles qui s'appliquent aux petites entreprises, selon la recommandation n° 1, pourrait sans doute être la meilleure mesure de relance pour créer des emplois utiles dans pratiquement toutes les régions du Canada. L'octroi d'autres stimulants, ou l'élimination des mesures dissuasives, aux propriétaires d'immeubles locatifs résidentiels afin de moderniser les logements locatifs actuels ne créera pas seulement des emplois, mais améliorera la qualité de vie du tiers des familles canadiennes qui louent leurs habitations. Un immeuble d'appartements caractéristique au Canada a entre 40 et 60 ans. S'il y a si peu d'immeubles plus neufs, c'est en raison des réformes apportées aux lois fiscales fédérales au début des années 1970, qui continuent à dissuader les investissements et les réinvestissements dans l'industrie des logements locatifs. Il faut permettre à ces vieux immeubles de continuer à exister dans un avenir prévisible. Non seulement les toits, les fenêtres, les systèmes de chauffage, etc. doivent être remplacés, mais les propriétaires subissent de plus en plus les pressions des organes de réglementation fédéraux, provinciaux et municipaux pour installer ou moderniser les infrastructures et les systèmes pour qu'ils soient conformes aux exigences actuelles des codes du bâtiment. La mise en place de beaucoup de ces mesures, comme l'enlèvement des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, est d'un coût prohibitif. De plus, les loyers sont la seule source de revenu d'un propriétaire pour réaliser ce genre de projet, et il doit donc les majorer. Le fait de réduire le coût de ces projets, que ce soit par des réductions d'impôt, des remises ou d'autres mesures qui sont du ressort du gouvernement fédéral, aboutira directement à la rentabilité économique d'un plus grand nombre de projets, ce qui créera d'autres emplois. La plupart de ces emplois seront dans le secteur des petites entreprises, soit le véritable moteur de l'économie canadienne. Une mesure précise dans ce sens consisterait à encourager les rénovations d'immeubles qui réduisent la consommation d'énergie en incorporant leurs coûts d'équipement, de matériaux et de main-d'œuvre dans la catégorie 43.2 de l'annexe II du *Règlement de l'impôt sur le revenu*.

3. Changement démographique

Quelles mesures spécifiques le gouvernement fédéral devrait-il prendre, selon vous, pour aider le pays à faire face aux conséquences du vieillissement de la population canadienne et des pénuries de main-d'œuvre?

➤ Immigration – La population en âge de travailler du Canada continuera de baisser par rapport au segment de la population qui a pris sa retraite. Les demandes de services sociaux et de services de santé augmenteront proportionnellement à l'augmentation de ce segment démographique de la population. Il faut donc à tout prix que le Canada continue d'encourager – et même d'accroître – l'immigration de ceux et celles qui possèdent les compétences et les qualifications nécessaires. Les immigrants gravitent généralement vers l'une des trois plus grandes villes du Canada et commencent généralement par louer leur logement. À Vancouver en particulier, on constate une sérieuse pénurie de logements locatifs abordables. De plus, il se peut que les immigrants souhaitent jouir d'une plus grande mobilité une fois qu'ils se sont installés au Canada et qu'ils ont établi les objectifs personnels ou professionnels qui les inciteront à déménager ailleurs que dans une grande ville. Cela est souhaitable, mais il doit y avoir des logements locatifs disponibles dans ce nouvel endroit. ➤ Personnes âgées – On constate chez un plus grand nombre de personnes arrivées à un stade avancé de la vie le désir de vouloir demeurer dans un

logement indépendant, tout en se débarrassant de l'habitation dont elles étaient propriétaires afin de compléter leur revenu de retraite. Il est fréquent que les personnes âgées veuillent être débarrassées des coûts et des responsabilités d'entretien de leur habitation et/ou éviter les coûts d'achat et les problèmes sociaux inhérents qu'elles rencontrent parfois dans les complexes d'immeubles. Cette tendance aboutit à une demande accrue de logements locatifs modernes, en particulier dans les quartiers proches des grands établissements de soins de santé et de loisirs. ➤ Mobilité de la main-d'œuvre – Outre les besoins et les désirs des immigrants de déménager de la région où ils se sont installés pour la première fois, certaines personnes ont besoin de déménager pour exploiter les possibilités d'emploi ou d'avancement professionnel. Pour être en mesure de le faire, il faut pouvoir trouver un logement raisonnable dans le nouveau lieu d'habitation. À l'instar des immigrants, les personnes qui emménagent dans une nouvelle localité choisissent souvent de louer jusqu'à ce qu'elles apprennent à connaître les divers quartiers, qu'elles sachent dans quelles écoles elles veulent envoyer leurs enfants et qu'elles soient assurées d'un emploi stable, etc. Les perspectives ci-dessus renforcent le besoin d'autoriser le secteur des logements locatifs à multiplier l'existence de logements locatifs en construisant des milliers de nouvelles unités locatives supplémentaires au cours de la prochaine décennie dans pratiquement chaque région du pays. Le principal vecteur de relance doit résider dans les diverses réformes fiscales mentionnées dans ce mémoire.

4. 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 nécessaires pour le renforcement de la productivité au Canada?

Il y a une corrélation indéniable entre la mobilité de la main-d'œuvre et la productivité. Il suffit de songer aux personnes qui avaient des compétences professionnelles jadis convoitées dans leur localité, mais qui ne le sont plus. Pour survivre et subvenir aux besoins de leur famille, elles ont dû accepter des emplois moins qualifiés et moins rémunérateurs. Leurs précieuses compétences ne sont pas sous-utilisées; elles sont inutilisées. Toutefois, il se peut qu'il y ait une pénurie de ces compétences dans une autre localité. Si elles décident de déménager, la plupart de ces familles décideront de louer jusqu'à ce qu'elles apprennent à connaître leur nouvelle localité. Elles envisageraient bien de déménager, sauf qu'il y a peu sinon pas de logements locatifs qui leur conviennent dans le quartier proche de leur lieu de travail. Ce phénomène à lui seul suffit à les dissuader de postuler les emplois qualifiés et professionnels disponibles. Les stimulants financiers visant à encourager la mobilité de la main-d'œuvre ne sont pas non plus la réponse. Les gens déménageront sans ces stimulants s'ils ont la garantie d'un emploi stable et de logements leur convenant. Le rôle que peut jouer le gouvernement fédéral pour accroître la mobilité et, par conséquent, la productivité est manifeste : éliminer les obstacles à la construction de logements locatifs, en particulier ceux qui se rapportent aux règles fiscales en vigueur. Les restrictions à la mobilité de la main-d'œuvre ne sont pas limitées aux corps de métiers ou aux professions; elles s'appliquent aussi aux propriétaires d'immeubles locatifs. Beaucoup des portefeuilles locatifs du Canada appartiennent à des intérêts privés. Des milliers d'autres propriétés unifamiliales ou petits immeubles appartiennent à des particuliers; de fait, plus de 1,3 million de Canadiens déclarent un revenu de location chaque année. Si les investisseurs dans des actions ou des obligations décident de déménager, leurs investissements s'en vont avec eux. Pour que les propriétaires d'immeubles locatifs songent à déménager et continuent d'investir dans des immeubles locatifs, ils doivent se débarrasser de leurs propriétés ou de leur portefeuille et trouver des propriétés comparables dans leur nouveau lieu d'habitation. Or, cela est problématique pour plusieurs raisons : ➤ se débarrasser des propriétés actuelles déclenchera des impôts sur les gains en capital et les gains de récupération; ➤ il faut trouver des personnes prêtes à investir dans ce qui est vraisemblablement des immeubles vétustes; ➤ les

propriétés désirables dans la nouvelle localité doivent être disponibles, car les règles fiscales en vigueur interdisent la construction de nouvelles propriétés locatives. Autoriser le report de l'impôt sur les gains en capital et offrir des stimulants pour construire des propriétés locatives aboutiront inévitablement à une plus grande mobilité des propriétaires d'immeubles locatifs, dont beaucoup sont des professionnels qualifiés.

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 nécessaires pour remédier à ces difficultés?

Les principales difficultés auxquelles se heurtent les Canadiens sont d'ordre financier. Les loyers, les impôts sur le revenu et les impôts fonciers avalent une bonne part de leur revenu. Et il y a une autre anomalie qui passe généralement inaperçue aux yeux des gouvernements et des médias : ➤ les propriétaires paient moins d'impôts qui ont un rapport direct avec leur propriété que les locataires, dont les loyers sont l'unique source de revenu des propriétaires pour payer leurs impôts – fonciers, sur le revenu, sur le carburant, sur le carbone, etc.; ➤ les gouvernements à tous les échelons imposent des impôts plus élevés et/ou plus généraux aux propriétaires d'immeubles locatifs qu'aux propriétaires fonciers; ➤ l'actuel régime d'impôt sur le revenu gonfle le coût des logements locatifs. Voir l'article Government Subsidies to Homeowners versus Renters in Ontario and Canada, août 2010, de Frank A. Clayton à l'adresse http://www.cfaa-fcapi.org/pd2/CFAA_FRPO_Govt_Sub.pdf. Même si cette anomalie est présente à tous les échelons du gouvernement, la « portion » fédérale peut être réglée par les réformes fiscales indispensables proposées ailleurs dans ce mémoire. Même s'il existe un besoin urgent d'un plus grand nombre de logements locatifs dans le secteur privé, cela ne s'applique pas forcément aux logements sociaux. À l'exception des personnes qui ont des besoins spéciaux liés à leur état de santé, la plupart des personnes qui vivent dans des logements sociaux le font parce qu'elles ont un revenu insuffisant et non pas à cause d'une pénurie de logements. Le gouvernement fédéral – en vertu de l'influence qu'il exerce sur les gouvernements provinciaux – doit octroyer ou élargir les indemnités de logement transférables aux particuliers et aux familles à faible revenu. Les plus efficaces de ces indemnités sont celles qui comblent de manière réaliste l'écart entre le revenu et le loyer et que peuvent conserver, du moins provisoirement, ceux et celles qui déménagent pour trouver un emploi ou un meilleur emploi. (Voir notre réponse sur la mobilité de la main-d'œuvre à la question sur la productivité.) Une indemnité de logement transférable est accordée à une personne qualifiée; elle n'est pas versée aux propriétaires fonciers, pas plus que son existence n'est connue d'eux, de sorte qu'on ne peut pas prétendre qu'elle entraîne une inflation des loyers. L'autre avantage concret des indemnités de logement transférables est qu'elles permettent aux gens de déménager d'un logement social vers un logement du secteur privé, ce qui libère du même coup des logements qui font cruellement défaut pour ceux qui ont des besoins spéciaux et à qui des aides appropriées ne peuvent être accordées par les propriétaires du secteur privé.