CHAMBRE DES COMMUNES
HOUSE OF COMMONS
CANADA

Comité permanent des finances de la Chambre des communes – Consultations pré-budgétaires 2013

Ce mémoire est soumis par :

◉ **une organisation** **Nom de l'organisation:** L'Association canadienne de l'immeuble

ou

○ **un individu** **Nom:** _____

Sujet : Fiscalité des particuliers

* **Recommandation 1 : Fournissez un bref résumé de votre recommandation.**

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) recommande d'indexer à la hausse des prix à la consommation le régime d'accession à la propriété (RAP) en l'augmentant par tranches de 2 500 $, comme pour les autres montants indexés dans le régime fiscal, afin d'éviter que l'inflation ne réduise le pouvoir d'achat. Depuis sa mise en oeuvre en 1992, le RAP a aidé plus de 2,6 millions de Canadiens à acheter une première maison. Cette indexation est indispensable pour garantir que les Canadiens auront assez d'argent à la fois pour amasser l'argent nécessaire à cette fin et pour économiser en vue de leur retraite.

Coût ou économies prévus : Des menus déroulants, veuillez préciser le coût ou les économies estimés de votre recommandation pour le gouvernement fédéral, ainsi que la période couverte par votre recommandation.

$5 millions-9.9 millions

1 an

Financement fédéral : Indiquez précisément comment le gouvernement fédéral pourrait financer la mise en œuvre de votre recommandation. Par exemple, indiquer quels fonds fédéraux pourraient être réaffectés, quelles modifications fiscales pourraient être mises en œuvre, éliminées ou modifiées, etc.

La valeur du RAP a diminué de 1 600 $ depuis qu'on a modifié les limites de retrait en 2009. D'ici 2015, son pouvoir d'achat aura diminué de 10 %. Notre proposition permettrait de l'ajuster de 2 500 $, moyennant un coût de 7,5 millions de dollars, coût attribuable à la perte de revenus de la part des contribuables qui augmentent leurs contributions à un REER durant l'année du retrait d'argent prévu. Ce manque à gagner serait compensé par les retombées économiques. Par exemple, en 2011, le RAP a amené la création de plus de 20 600 emplois et généré 2,6 milliards de dollars en dépenses consécutives.

Bénéficiaires visés : Veuillez indiquer les groupes d'individus, le ou les secteurs ou les régions qui bénéficieraient de la mise en œuvre de votre recommandation.

Les acheteurs d'une première résidence, qui souvent sont plutôt jeunes et viennent d'entreprendre leur carrière. Le maintien de leur pouvoir d'achat réel grâce au RAP leur permettrait d'accumuler de l'argent pour l'achat d'une maison et en même temps d'économiser pour leur retraite, améliorant ainsi leur indépendance et leur sécurité financière.

Les Canadiens qui sont ou deviendront invalides. L'indexation du RAP contribuerait à préserver le pouvoir d'achat de ces personnes. C'est là un facteur essentiel pour soulager les difficultés financières de ce segment de la population, selon l'intention du gouvernement.

Conformément au Plan d'action économique du Canada, les gens de métier et les spécialistes en tout genre profiteraient des emplois créés grâce aux ventes résidentielles qu'entraîne le RAP.

Répercussions générales : Selon la nature de votre recommandation, indiquez comment celle-ci permettrait d'améliorer la qualité de vie, de créer des emplois, de former des travailleurs, etc.

L'indexation du RAP suffirait tout simplement à maintenir son pouvoir d'achat, sans pour autant l'augmenter. Cela contribuerait à soutenir à long terme la viabilité du marché immobilier canadien en favorisant un afflux continu et constant de nouveaux acheteurs au cours du cycle du marché domiciliaire. Cela bénéficierait également à l'économie en général vu les dépenses de plus de 2,6 milliards de dollars en retombées et la création de plus de 20 600 emplois additionnels dans divers secteurs. Cela suppose de nouveaux emplois et des possibilités accrues pour les gens de métier, les assureurs, les travailleurs de la construction et les autres spécialistes, objectif qui s'inscrit dans le Plan d'action économique du Canada.

Sujet : Fiscalité des particuliers

Recommandation 2 : Fournissez un bref résumé de votre recommandation.

L'ACI prie le gouvernement fédéral d'aider les Canadiens à accéder à la propriété, d'où une amélioration appréciable de leur mode de vie. Une façon efficace mais peu coûteuse d'y arriver consiste à permettre le recours à ce programme dans d'autres circonstances, par exemple advenant une perte d'emploi, le décès du conjoint ou de la conjointe, la nécessité de prendre soin d'un membre de la famille âgé, ou en cas de rupture conjugale. Cela favoriserait la mobilité de la main-d'oeuvre, et soulagerait en partie de leur problème de solvabilité les personnes obligées à rebâtir leur vie dans un autre foyer.

Coût ou économies prévus : Des menus déroulants, veuillez préciser le coût ou les économies estimés de votre recommandation pour le gouvernement fédéral, ainsi que la période couverte par votre recommandation.

inconnu

Sélectionnez un sujet à partir du menu déroulant

Financement fédéral : Indiquez précisément comment le gouvernement fédéral pourrait financer la mise en œuvre de votre recommandation. Par exemple, indiquer quels fonds fédéraux pourraient être réaffectés, quelles modifications fiscales pourraient être mises en œuvre, éliminées ou modifiées, etc.

Le coût pour le RAP viendrait exclusivement de la perte de revenus fiscaux de la part des contribuables versant une contribution accrue dans leur REER durant l'année d'achat d'une maison. Le montant du RAP équivaut dans les faits à un auto-prêt sans intérêt. Dans cette optique, cela permettrait aux Canadiens d'emprunter à même leurs épargnes et de demeurer indépendants financièrement pendant une étape transitoire de leur vie.

Bénéficiaires visés : Veuillez indiquer les groupes d'individus, le ou les secteurs ou les régions qui bénéficieraient de votre recommandation.

Le principe qui consiste à miser sur le RAP pour secourir les personnes dans une passe difficile est déjà appliqué. D'ailleurs, beaucoup de personnes ayant besoin d'une nouvelle demeure parce qu'elles sont devenues invalides ont recouru à ce programme. La proposition de l'ACI vise quatre groupes particuliers qui, en raison de circonstances échappant à leur contrôle, risquent d'être incapables de rester propriétaires de leur maison. Par exemple, pour les personnes contraintes de déménager après avoir perdu un emploi, la possibilité de bénéficier du RAP leur permettrait d'acheter une nouvelle maison ailleurs, là où il y a des emplois disponibles mais où les prix immobiliers sont plus élevés.

Répercussions générales : Selon la nature de votre recommandation, indiquez comment celle-ci permettrait d'améliorer la qualité de vie, de créer des emplois, de former des travailleurs, etc.

Notre proposition d'aider les Canadiens grâce à un changement appréciable de leur mode de vie en les autorisant à se prévaloir du RAP contribuera à les garder autonomes financièrement, parce qu'ils pourraient plus facilement obtenir ce qui équivaut à un prêt sans intérêt fait à soi-même. Cela donnerait au gouvernement la possibilité d'appliquer d'autres mesures plus coûteuses comme des subventions et des allègements fiscaux pour atteindre les mêmes résultats. Cette forme de soutien aurait enfin l'avantage d'aider les Canadiens tout en favorisant une gestion plus responsable des ressources gouvernementales. En outre, vu que le RAP contribue de toutes évidences à créer des emplois et à stimuler la croissance, cette proposition serait également bénéfique pour l'économie.

Sujet : Commerce et investissement

Recommandation 3 : Fournissez un bref résumé de votre recommandation.

Il est souhaitable à notre avis d'autoriser le report d'un amortissement réclamé auparavant, c'est-à-dire la déduction pour amortissement (DPA) s'appliquant à un investissement immobilier, lorsque l'argent est réinvesti dans une propriété semblable. Actuellement, les acheteurs qui vendent une propriété à revenu n'ont plus assez d'argent dans bien des cas une fois l'impôt payé pour racheter une maison de valeur comparable. Cela a un effet dissuasif faisant que beaucoup de personnes conservent leur propriété au lieu de réinvestir leur argent. Cette recommandation favoriserait les réinvestissements et contribuerait à revitaliser des localités canadiennes.

Coût ou économies prévus : Des menus déroulants, veuillez préciser le coût ou les économies estimés de votre recommandation pour le gouvernement fédéral, ainsi que la période couverte par votre recommandation.

$10 millions-99.9 millions

1 an

Financement fédéral : Indiquez précisément comment le gouvernement fédéral pourrait financer la mise en œuvre de votre recommandation. Par exemple, indiquer quels fonds fédéraux pourraient être réaffectés, quelles modifications fiscales pourraient être mises en œuvre, éliminées ou modifiées, etc.

Les achats domiciliaires entraînent des travaux de rénovation et de réfection ainsi que des réaménagements profitables pour l'économie. En outre, étant donné que cette proposition rapporterait à l'État fédéral des revenus qu'il ne percevrait pas autrement (impôt sur les plus-values, TPS/TVH et taxes/impôts provenant des activités qui en découlent), le coût net de cette recommandation s'élèverait la première année à 12 millions de dollars à peine. La deuxième année, elle rapporterait au gouvernement en revenus nets 7 millions de dollars. En effet, celui-ci finirait par récupérer en totalité les montants perdus au chapitre des déductions pour amortissement une fois que les acheteurs auront décidé de ne pas réinvestir leur argent, ou subséquemment par le biais de leurs biens immobiliers.

Bénéficiaires visés : Veuillez indiquer les groupes d'individus, le ou les secteurs ou les régions qui bénéficieraient de votre recommandation.

Cette recommandation favorisera les petits investisseurs, les locataires et les localités. L'autorisation de reporter le versement de la DPA procurerait des chances égales aux petits investisseurs. Plus de la moitié des contribuables qui en bénéficieraient ont des revenus annuels inférieurs à 50 000 $, tandis que 14 % d'entre eux ont des revenus inférieurs à 75 000 $. Par ailleurs, les principaux entrepreneurs et développeurs bénéficient déjà de mesures fiscales leur permettant de reporter la déduction pour amortissement. Notre proposition profiterait aux locataires en favorisant les réaménagements, les rénovations et le rajeunissement des localités où ont lieu ces améliorations.

Répercussions générales : Selon la nature de votre recommandation, indiquez comment celle-ci permettrait d'améliorer la qualité de vie, de créer des emplois, de former des travailleurs, etc

En incitant les propriétaires de maison à réinvestir, cette proposition sera bénéfique pour plusieurs secteurs de l'économie en créant des emplois et en stimulant la croissance. Dans trois des principales villes du Canada, une transaction portant sur une résidence unifamiliale ordinaire entraîne des dépenses complémentaires de 287 850 $ en travaux de rénovation, en réparations, en honoraires et en revenus pour tous les paliers de gouvernement. Et selon les estimations, plus d'un emploi se crée pour deux transactions effectuées. Il s'ensuit une chaîne de revitalisation qui peut favoriser de nouvelles améliorations propices à l'environnement, et amener l'ajout de petites entreprises locales et la revitalisation des localités.

Inscrivez ici toute explication complémentaire sur votre ou vos recommandations.

Les trois propositions de l'ACI offrent des solutions équilibrées qui concilient les avantages individuels avec les impératifs économiques généraux et l'intérêt collectif. Chacune a un rôle à jouer en contribuant à maintenir le cycle commercial qui assure la prospérité du marché domiciliaire au Canada. Pour assurer la prospérité du Canada et la bonne application du Plan d'action économique du Canada, il est essentiel de pouvoir compter sur un marché domiciliaire dynamique et équilibré. D'ailleurs, on estime qu'en 2013 seulement, les transactions de revente de maisons rapporteront à l'économie canadienne 22 milliards de dollars en activités consécutives, d'où la création de plus de 172 000 emplois. En 2014, l'apport du marché domiciliaire à l'économie sous forme d'activités additionnelles devrait dépasser 23 milliards de dollars, avec 81 000 emplois. La vigueur du marché domiciliaire intérieur est donc un atout indispensable à notre économie.

Les propositions de l'ACI s'appuient sur le cadre de réglementation solide dont jouit le Canada, qui empêche les gens d'acheter des maisons qui sont au-dessus de leurs moyens. Par ailleurs, chacune d'elle se fonde sur un précédent. Dans le cas de l'indexation du RAP, d'autres programmes gouvernementaux importants suivent le cours de l'inflation grâce à l'indexation, notamment les régimes enregistrés d'épargne-retraite, les comptes d'épargne libre d'impôt et les exemptions d'impôt personnel. Pour ce qui est de l'extension du RAP aux personnes qui viennent de vivre un bouleversement majeur, elle s'applique déjà à celles devenues invalides. En élargissant ce principe, il est naturel d'y ajouter de manière circonspecte les gens qui ont perdu leur emploi, dont le ou la conjointe vient de décéder, qui viennent de se séparer ou qui ont décidé de s'occuper d'un membre de la famille âgé. Enfin, dans le cas du report de la déduction pour amortissement, notre recommandation vise à mettre les petits investisseurs sur le même pied que les grands développeurs en leur permettant de recourir à un mécanisme de report de l'impôt dû pour les encourager à réinvestir leur argent.

En formulant nos recommandations selon ces paramètres précis et raisonnables, nous offrons des solutions sensées qui bénéficieront économiquement et socialement à l'ensemble des Canadiens.

*Veuillez noter que vous devez obligatoirement proposer une recommandation.