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:** Canadian Home Builders' Association

ou

( ) **un individu** **Nom:** _____

Sujet : Fiscalité du secteur des affaires et réglementation

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

1) S'ATTAQUER AU FAIT QUE LE LOGEMENT EST DEVENU MOINS ABORDABLE AU CANADA : Le fait que le logement soit devenu moins abordable est un problème fondamental pour les Canadiens et pour le secteur de la construction individuelle. Le gouvernement du Canada dispose de plusieurs moyens pour s'attaquer à ce problème, qui freine ce facteur clé de l'économie canadienne. Il faut une approche globale comportant un plan fédéral-provincial-municipal coordonné sur l'accessibilité au logement abordable (y compris l'infrastructure), une révision du Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, une modification des règles d'amortissement et une transformation de la fiscalité visant les immeubles à usage locatif construits à des fins particulières. Pour de plus amples renseignements, voir la dernière page.

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.

Sélectionnez un sujet à partir du menu déroulant

Immédiatement

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 logement joue un rôle clé dans l'économie. Ce rôle est encore plus important depuis la crise financière. Comme le logement est moins abordable, il y a diminution de l'activité dans le secteur de la construction, ce qui réduit les opérations financières et l'emploi dans l'industrie du logement et pèse sur l'ensemble de l'économie canadienne, en plus de réduire les recettes du gouvernement fédéral. La hausse des recettes fiscales provenant d'une accélération de l'activité économique pourrait compenser le coût des rajustements fiscaux visant à rendre le logement plus abordable. On pourrait réduire la nécessité de programmes de subventions aux logements locatifs et les pressions sur les loyers en rendant le logement locatif plus attractif aux investisseurs du secteur privé.

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.

Le fait que le logement soit moins abordable a une incidence négative sur tous les Canadiens. L'incapacité d'acheter un logement diminue le mieux-être financier des Canadiens. Et le fait qu'ils doivent rester à l'écart du marché de l'habitation a une influence sur l'ensemble de l'économie. Tout cela est aggravé par le manque de logements locatifs abordables résultant de la fiscalité inéquitable à laquelle sont assujettis les immeubles à logement locatif construits à des fins particulières. Cette fiscalité décourage les investissements du secteur privé et a pour conséquence que le prix de tout type de logement devient innapproprié. Tous bénéficieraient de la création d'un environnement où le logement locatif pourrait être construit à prix abordable et où l'achat d'un logement deviendrait une réalité pour un nombre plus élevé de Canadiens.

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'accession à la propriété est fondementale pour le mieux-être financier des familles. Bénéficieront principalement du caractère plus abordable du logement les jeunes acquéreurs de logement – ceux qui sont le plus affectés par le ralentissement économique. Si aucune mesure n'est prise, le chômage élevé chez les jeunes, combiné à la pénurie de logements abordables, aura pour conséquence que plusieurs personnes demeureront longtemps étrangères au marché de l'habitation. Quand le logement devient moins abordable, les gens passent plus de temps dans des logements locatifs et l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande suscite une hausse des loyers, dont souffrent les acquéreurs potentiels de logement et les locataires à long terme. Le logement abordable incite l'industrie à créer de nouveaux emplois, perfectionne les compétences professionnelles et produit des revenus pour financer l'acquisition d'un logement.

Sujet : Fiscalité du secteur des affaires et réglementation

Recommandation 2 : Fournissez un bref résumé de votre recommandation.

2) COMBATTRE L'ÉCONOMIE AU NOIR DANS LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE :

- Adopter une TPS permanente – ou un remboursement des taxes s'appliquant à la rénovation résidentielle – pour combattre le caractère inéquitable de la TPS s'appliquant à la rénovation résidentielle et pour encourager la production de documents commerciaux appropriés.
- Exiger que TOUTES les entreprises et TOUS les particuliers dans l'industrie de la construction aient un numéro d'entreprise aux fins de la TPS, même s'ils ont droit à une exemption de la TPS.
- Utiliser les résultats des recherches de l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour mettre en oeuvre des pratiques optimales internationales.

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.

Sélectionnez un sujet à partir du menu déroulant

Immédiatement

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.

Des mesures efficaces de lutte contre l'économie au noir dans la construction entraîneraient une hausse substantielle des recettes fédérales et provinciales provenant de l'impôt sur le revenu, de la TPS/TVH, du RPC, de l'assurance-emploi, etc. On estime que, seulement en Ontario, l'activité au noir dans la construction a coûté à tous les niveaux de gouvernement de 1,4 à 2,4 milliards de dollars par année au cours de la période 2007-2009.

Exiger que toutes les entreprises obtiennent un numéro d'entreprise ne coûterait rien au gouvernement, mais aiderait à repérer tous les intervenants dans l'industrie et permettrait d'effectuer des vérifications de conformité, comme cela se fait dans d'autres secteurs.

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

Une lutte efficace contre l'économie au noir dans la construction favoriserait les entrepreneurs et les entreprises légitimes partout au pays, et notamment les entreprises qui acquittent leurs impôts et offrent de bons emplois aux Canadiens.

La qualité des logements et la protection des consommateurs sont compromises par ceux qui pratiquent l'économie au noir. Il peut arriver que ces derniers n'effectuent pas le travail conformément aux codes et aux pratiques du bâtiment et qu'ils exposent les consommateurs à des responsabilités pour blessures, dommages ou non-paiement de matériaux ou services.

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.

Un élément essentiel pour placer le Canada sur la voie d'une prospérité durable consiste à faire en sorte que ceux qui doivent acquitter des taxes le fassent. Chaque dollar d'impôt sur le revenu, de TPS/TVH, de cotisation au Régime des pensions du Canada et à l'Assurance-emploi qui n'est pas acquitté accroît les pressions auxquelles sont assujettis tous les niveaux de gouvernement d'augmenter les charges fiscales, ce qui cause un préjudice tant à l'économie qu'à la crédibilité du régime fiscal canadien. Ceux qui évitent les taxes sont également ceux qui ne respectent pas les pratiques adéquates dans la construction et qui font du tort aussi bien aux propriétaires de logement qu'aux entreprises honnêtes qui ne peuvent soutenir la concurrence de concurrents malhonnêtes.

Sujet : Éducation et formation axée sur les compétences

Recommandation 3 : Fournissez un bref résumé de votre recommandation.

3) S'ATTAQUER À LA GRAVE PÉNURIE DE TRAVAILLEURS SPÉCIALISÉS DANS L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE :

- Accroître les subventions à l'apprentissage et les programmes d'incitations du gouvernement fédéral destinés à tous les métiers désignés par les gouvernements provinciaux, y compris ceux de l'industrie de la construction résidentielle. Faire de même pour tout nouveau programme appuyé par des ententes fédérales-provinciales-municipales.

- Continuer d'accorder une attention particulière à la politique d'immigration en donnant une plus grande priorité aux métiers, notamment les métiers spécialisés, indispensables à la croissance et à la prospérité futures du Canada.

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.

Sélectionnez un sujet à partir du menu déroulant

Immédiatement

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.

Aucune réaffectation ou augmentation de fonds ne serait nécessaire. Il s'agit de faire en sorte que les programmes fédéraux parviennent à combler la pénurie croissante de travailleurs spécialisés dans l'industrie de la construction résidentielle.

À l'heure actuelle, les programmes fédéraux appuyant la formation en apprentissage sont limités aux métiers désignés Sceau rouge. Plusieurs métiers de la construction résidentielle, y compris les métiers désignés à l'échelon provincial comme métiers propres au secteur résidentiel, ne sont pas admissibles à la désignation Sceau rouge.

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

L'élargissement de l'accès aux subventions à l'apprentissage et aux programmes d'incitation et de formation à tous les métiers désignés par les gouvernements provinciaux augmenterait sensiblement l'accessibilité des jeunes chômeurs, des autochtones et des femmes à la formation dans les métiers spécialisés.

Le calibrage continu de la politique d'immigration sur les nouveaux Canadiens venus de l'étranger et possédant les compétences requises dans l'industrie de la construction résidentielle permettra aux immigrants de trouver du travail plus rapidement et de devenir plus tôt des membres productifs de la société.

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

Les pénuries dans les métiers de la construction ont une incidence sur les coûts du logement – et sur le caractère abordable de son prix – et ont des effets négatifs sur les acquéreurs de logement (nouvelle construction) et les propriétaires de logement (rénovation).

Accroître la gamme des métiers couverts par les subventions fédérales à l'apprentissage et les programmes d'incitations aiderait à maximiser les possibilités d'emploi, notamment chez les jeunes qui se heurtent à des niveaux élevés de chômage au sein de leur groupe d'âge.

Une industrie du logement qui exerce ses activités dans un environnement favorable à la formation dans les métiers crée de bons emplois et offre de bons salaires aux personnes dans toutes les collectivités au Canada.

Inscrivez ici toute explication complémentaire sur votre ou vos recommandations.

S'ATTAQUER AU FAIT QUE LE LOGEMENT EST DEVENU MOINS ABORDABLE AU CANADA (suite) :

Le ratio revenu familial moyen / paiements hypothécaires au Canada illustre la difficulté de plus en plus grande qu'éprouve une famille moyenne à trouver un logement abordable. La Banque du Canada signale ce qui suit : « Au cours de la dernière décennie, le prix du logement moyen est passé de 3,5 fois le revenu disponible à plus de 5 fois ce revenu. » Cela constitue déjà un problème dans une période où les taux d'intérêt sont historiquement bas. Lorsque les taux augmenteront, ce problème s'aggravera très sensiblement, surtout chez les jeunes qui sont plus exposés au chômage.

Le fait que le logement soit devenu moins abordable au cours de la dernière décennie s'explique par les très fortes augmentations des prix de logement, lesquelles sont attribuables en grande partie à la hausse inexorable des coûts imposés par les pouvoirs publics (CIPP) et par une réglementation plus lourde. Ces coûts afférents à des prélèvements, droits, charges, taxes et dispositions réglementaires sont répercutés sur les acheteurs par l'intermédiaire d'une hausse des prix du logement. Par exemple, dans la ville de Markham, les coûts moyens imposés par les gouvernements pour un logement individuel isolé totalisent 149 100 $. Ce coût n'a rien à voir avec le logement ou le terrain – il s'agit uniquement de frais imposés par les pouvoirs publics.

Pour s'attaquer à cette question du logement abordable, le gouvernement fédéral pourrait adopter plusieurs mesures. Voici l'approche globale que recommande la Canadian Home Builders' Association pour s'attaquer à ce problème, dont il y a lieu de s'inquiéter dès maintenant, mais qui pourrait prendre des proportions alarmantes si l'on ne fait rien.

1. Élaborer un plan national pour s'attaquer au fait que le logement est devenu moins abordable partout au Canada. Tous les niveaux de gouvernement sont responsables de l'augmentation des CIPP; le gouvernement fédéral est dans une situation privilégiée lui permettant d'élaborer un plan en collaboration avec les autorités fédérales, provinciales et municipales. Les pouvoirs publics doivent rétablir l'équité dans la fiscalité, réduire les frais inéquitables de mise en valeur des terrains et éviter de nouveaux frais et une réglementation excessive.

2. Dans le prolongement de ce que l'on propose au paragraphe précédent, créer un plan fédéral-provincial-municipal d'infrastructure à long terme. Appuyer également le Plan Chantiers Canada et veiller à ce que ses fonds soient affectés à des infrastructures clés. Si les infrastructures ne sont pas planifiées et financées adéquatement, le fardeau retombe sur les nouveaux acquéreurs de logement par le biais de frais inéquitables de mise en valeur.

3. Réviser le seuil du Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves: il faut augmenter les seuils du remboursement de la TPS/TVH (fixes depuis l'adoption de la TPS il y a plus de 20 ans) en vue de la proportionner à la hausse des prix de logement.

4. Rétablir la période d'amortissement de 30 ans là où le caractère abordable du logement est en jeu: bien que les contraintes relatives à un amortissement de 25 ans soient justifiées dans certains cas, les problèmes auxquels se heurtent plusieurs personnes, et notamment les acheteurs d'une première maison, démontrent la légitimité des solutions à 30 ans dans certains cas.

5. Mettre fin à la discrimination fiscale des immeubles de logements locatifs construits à des fins particulières afin que le secteur privé puisse pallier la pénurie, qui risque d'empirer : les politiques fiscales fédérales sont discriminatoires à l'égard des immeubles de logements locatifs construits à des fins particulières et doivent être rectifiées pour que l'on puisse assurer un stock plus grand de logements locatifs plus abordables.

La Canadian Home Builders' Association recommande que le gouvernement adopte de manière urgente les mesures mentionnées ci-dessus pour remédier au caractère peu abordable du logement.

*Veuillez noter que vous devez obligatoirement proposer une recommandation.