

Consultation prébudgétaire 2014

Priorités de l'Association canadienne de l'immeuble pour le budget fédéral 2015

Résumé

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) tient à préciser, au nom des 100 000 courtiers et agents immobiliers canadiens qu'elle représente, qu'elle est fière de sa participation de longue date aux consultations prébudgétaires annuelles du Comité permanent des finances de la Chambre des communes.

Le marché de l'habitation a joué un rôle essentiel dans la stabilité économique canadienne lors du ralentissement économique mondial des années 2008 et 2009. Alors que la reprise économique mondiale poursuit son cours, le marché de l'habitation canadien est un élément essentiel de la création d'emplois. On prévoit la vente de 463 400 maisons au Canada en 2014, et de 467 800 maisons en 2015. Ces transactions devraient créer plus de 180 600 emplois et générer plus de 23,6 milliards de dollars en retombées économiques en 2014, pour atteindre 182 400 emplois et 24,3 milliards de dollars de retombées économiques en 2015.

L'ACI est d'avis que trois mesures pourraient contribuer à la stabilité du marché de l'habitation au Canada et à son apport à la croissance économique et à la création d'emplois.

1. Indexer la limite de retrait imposée dans le cadre du Régime d'accèsion à la propriété (RAP) par tranche de 2 500 dollars suivant l'indice des prix à la consommation (IPC).
2. Étendre l'admissibilité du RAP aux personnes qui viennent de divorcer ou de perdre leur conjoint, aux personnes ayant déménagé pour obtenir un nouvel emploi et aux personnes qui souhaitent accueillir un parent âgé chez eux.
3. Permettre aux vendeurs d'immeubles de placement de reporter l'amortissement déjà réclamé (déduction pour amortissement) sur leurs immeubles de placement lorsqu'ils réinvestissent leurs profits dans un autre immeuble de placement.

Recommandations de l'ACI pour le budget 2015

Recommandation 1 : Favoriser l'accèsion à la propriété

Le RAP permet aux acheteurs d'une première maison d'emprunter jusqu'à 25 000 dollars à leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour acheter une maison. Alors que l'accessibilité à la propriété ne cesse de diminuer pour les acheteurs d'une première maison, le RAP perd de son pouvoir d'achat en raison de l'inflation.

L'ACI suggère, pour contrer l'effet de l'inflation, que la limite de retrait imposée par le RAP soit indexée en fonction de l'IPC et augmentée par tranche de 2 500 dollars.

À ce jour, plus de 2,7 millions de Canadiens ont utilisé le RAP pour accéder à la propriété. Malheureusement, le RAP a déjà perdu plus de 1 600 dollars de pouvoir d'achat en raison des tendances inflationnistes depuis son ajustement en 2009. S'il n'est pas ajusté pour tenir compte de l'inflation, en 2020, un acheteur aura accès à 5 000 dollars de moins par rapport aux acheteurs de 2009.

Or, il est essentiel de maintenir la valeur du RAP pour aider les Canadiens à faire leur mise de fonds à l'achat d'une propriété. Le RAP permet aux acheteurs d'une première maison d'éviter ou de réduire les frais d'assurances hypothécaires. De plus, en faisant une plus grosse mise de fonds grâce au RAP, les acheteurs peuvent se constituer un capital plus rapidement, ce qui réduit les intérêts versés aux institutions financières.

De plus, les maisons achetées à l'aide du RAP génèrent de l'activité économique et de la création d'emploi. En 2012, l'achat de propriétés grâce au RAP a généré plus de 2,5 milliards de dollars de dépenses et plus de 20 200 emplois.

L'indexation en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* est une pratique établie, qui s'applique aux exemptions personnelles annuelles et qui devrait également s'appliquer au RAP. C'est d'ailleurs le cas des comptes d'épargne libre d'impôt (CELI), qui sont indexés en fonction de l'IPC par tranche de 500 \$. De plus, le budget 2014 a indexé l'exonération cumulative des gains en capital (ECGC) des actions de petites entreprises.

Un sondage mené par Nanos Research révèle que la majorité des Canadiens sont d'avis que le RAP est un outil précieux pour les personnes qui souhaitent s'acheter une maison. Les Canadiens croient aussi qu'il serait logique d'indexer le RAP. Le sondage révèle également que 76 % des Canadiens sont d'accord ou partiellement d'accord avec l'idée d'ajuster la limite maximale de retrait dans le cadre du RAP pour contrer l'effet de la hausse du prix à la consommation.

Enfin, indexer le RAP est un moyen peu coûteux pour le gouvernement d'aider les acheteurs d'une première maison. Si l'on prend le budget 2009 comme point de départ, le RAP devrait être indexé de 2 500 dollars en 2016, ce qui devrait représenter une dépense de 7,5 millions de dollars. Si l'on se fie aux tendances actuelles, il ne devrait pas être nécessaire de faire un autre ajustement de 2 500 dollars avant 2020, ce qui devrait encore là représenter une dépense de 7,5 millions de dollars.

Recommandation 2 : Aider les propriétaires à traverser des bouleversements majeurs

Les personnes vulnérables qui vivent des bouleversements majeurs ne sont pas toujours capables de rester propriétaires si l'on ne leur donne pas un petit coup de main. L'ACI est d'avis que le RAP devrait aider les Canadiens qui connaissent des bouleversements majeurs à rester propriétaires, particulièrement dans le cas d'un déménagement pour un nouvel emploi, d'un divorce, du décès d'un conjoint ou de la décision d'héberger un parent âgé.

Aider les Canadiens qui perdent leur emploi, en leur permettant d'utiliser le RAP pour accéder à la propriété, favoriserait la mobilité des travailleurs.

La proportion de personnes âgées au Canada augmente rapidement. D'après le recensement de 2011, il y aurait pas moins de 4,9 milliards de personnes âgées au Canada. Ce nombre record devrait même augmenter de 10 % au cours des 20 prochaines années. Des solutions stratégiques novatrices sont nécessaires pour gérer les problèmes d'hébergement des personnes ayant des besoins particuliers. Les problèmes d'accès à la propriété ne devraient pas empêcher les familles d'héberger un parent âgé chez elles alors que le RAP pourrait les aider.

En 2013, 50 900 Canadiens sont devenus veufs et 38 800 ont divorcé. Ces personnes pourraient avoir besoin d'aide pour conserver leur maison pendant cette période difficile changements et de bouleversements. Or, le principe directeur du RAP est justement d'aider les personnes à surmonter les obstacles à l'accès à la propriété. Les personnes qui ont besoin d'une nouvelle résidence en raison d'un récent handicap ont accès au RAP, tout comme celles qui ne sont plus propriétaires depuis plus de cinq ans. Les exigences en matière de rapport et les règles actuelles de la *Loi de l'impôt sur le revenu* sont en mesure de faciliter l'élargissement du RAP afin de répondre aux bouleversements mentionnés précédemment de façon efficace et efficiente.

Élargir le RAP est une façon responsable d'aider les Canadiens. Le RAP est en fait un prêt sans intérêts que les Canadiens s'octroient eux-mêmes, puisqu'ils empruntent à même leurs REER. Le seul coût pour le gouvernement est lié à la perte de recettes fiscales, en raison du montant plus élevé que les Canadiens consacrent à leur REER l'année de l'achat de leur maison afin de profiter du RAP.

Recommandation 3 : Encourager le réinvestissement

L'ACI propose, pour promouvoir le réinvestissement et la revitalisation des collectivités canadiennes, que les investisseurs aient la possibilité de reporter les taxes sur la récupération de l'amortissement déjà accumulé (déduction pour amortissement) lorsqu'ils vendent un immeuble de placement pour réinvestir dans un autre immeuble de placement d'une valeur égale ou supérieure.

Actuellement, la *Loi de l'impôt sur le revenu* décourage fortement les investisseurs à vendre leurs immeubles de placement. En effet, l'amortissement qui a été déduit du revenu est réimposé lors de la vente de la propriété, ce qui laisse souvent un produit après impôt insuffisant pour réinvestir dans un immeuble de placement de valeur égale ou supérieure.

L'ACI est d'avis que le gouvernement devrait permettre le report de l'amortissement réclamé précédemment (déduction pour amortissement) pour un immeuble de placement lorsque le vendeur réinvestit le produit de la vente dans un autre immeuble de placement. Le système actuel a un effet dissuasif qui fait en sorte que les propriétaires s'assoient sur leur propriété au lieu de réinvestir. La proposition de l'ACI encouragerait le réinvestissement et la revitalisation des collectivités canadiennes.

Investir dans l'immobilier, c'est aussi faire des dépenses de rénovation, d'amélioration et d'agrandissement, ce qui est bon pour l'économie. De plus, étant donné que cette proposition entraînerait des revenus qui n'auraient pas existé autrement (impôt sur les gains en capital pour la vente de l'immeuble, TPS, TVH et impôt sur le revenu des activités dérivées), le coût net de cette recommandation ne devrait pas dépasser 12 millions la première année. La deuxième année, le gouvernement devrait retirer 7 millions de dollars de ce programme, puisque la récupération reportée

qui servira à réduire la partie amortissable de l'immeuble de remplacement donnera lieu à des déductions pour amortissement moins importantes et, par conséquent, à un revenu imposable plus élevé pour l'immeuble de remplacement. Enfin, le gouvernement pourra collecter toutes les déductions pour amortissement reportées lorsque les investisseurs décideront de vendre sans réinvestir ou lors de leur succession.

Permettre le report des déductions pour amortissement uniformisera les règles du jeu pour les petits investisseurs, car les promoteurs profitent déjà d'autres mesures fiscales permettant les reports en cas de réinvestissement. Plus de 50 % des personnes qui pourraient profiter de cette mesure ont un revenu de moins de 50 000 dollars, et 14 % des bénéficiaires potentiels gagnent moins de 75 000 dollars. Par conséquent, cette mesure contribuerait énormément à augmenter leur revenu à long terme, alors que la situation actuelle fait en sorte que le revenu du propriétaire qui vend son immeuble change de fourchette d'imposition en raison de la récupération l'année de la vente.

Cette proposition serait aussi à l'avantage des locataires, car les propriétaires auraient un incitatif pour rénover et améliorer leurs immeubles, ce qui aurait des retombées positives sur toute la communauté.