



PAR COURRIEL — le 1^{er} février 2008

L'honorable Rich Coleman
Ministre responsable de l'Habitation
À l'attention de Mme Heather Brazier
Direction générale de la politique de l'habitation
C. P. 9844, Succ. du gouvernement provincial
Victoria BC V8W 9T2

Monsieur le ministre Coleman,

FCAPI proposition à la réunion provinciale-territoriale des ministres de l'habitation

La Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers (FCAPI) représente les propriétaires et gestionnaires de près d'un million de logements résidentiels au Canada, par l'entremise de 17 associations réparties à travers le pays. La FCAPI est la seule organisation fédérale à défendre les intérêts de l'industrie canadienne du logement locatif évaluée à 37 milliards de dollars et qui loge près de quatre millions de ménages.

La FCAPI vous est très reconnaissante de l'invitation à soumettre une proposition à la réunion provinciale-territoriale des ministres de l'habitation qui se tiendra à Vancouver en février. En raison des contraintes de temps, la FCAPI vous présente ce document en son nom et de la part de l'Association des biens immobiliers du Canada (ABIC) et de l'Association canadienne de l'immeuble(ACI).

La FCAPI soutient les programmes de logement fédéraux qui :

- fonctionnent à long terme et qui sont prévisibles;
- permettent une utilisation flexible du financement;
- favorisent la croissance du secteur privé du logement locatif;
- visent à soutenir les logements supervisés afin de mettre fin à l'itinérance; et
- ciblent l'abordabilité qui, en plus de l'itinérance, est un problème prédominant dans le secteur du logement.

Nous souhaitons aborder deux points importants :

- le report fiscal du remploi des recettes de ventes immobilières, et
- les indemnités de logement transférables.

Le report fiscal du remploi des recettes de ventes immobilières

En 2000, la FCAPI, l'Association des biens immobiliers du Canada (ABIC) et l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) ont été encouragées par le fait que les ministres provinciaux et territoriaux ont reconnu que la politique fiscale faisait obstacle au développement du logement locatif, et s'entendait pour « élaborer des plans d'action » pour retirer tant les barrières fiscales que réglementaires. En 2003, le communiqué des ministres soulignait que, « **les ministres ont convenu de travailler ensemble pour examiner des mesures fiscales, y**

compris des dispositions relatives au roulement des gains en capital, à soumettre à leur ministre des Finances respectif ». Malheureusement, rien ne semble être ressorti de cette entente. Toutefois, la FCAPI, l'ABIC et l'ACI ont effectué des recherches sur l'application d'un tel roulement pour encourager le réinvestissement dans la propriété immobilière. Vous trouverez ci-joint un bulletin de l'Association canadienne de l'immeuble qui présente les faits saillants de la recherche menée par deux éminents chercheurs universitaires canadiens sur la propriété immobilière et la politique fiscale. Le bulletin comprend aussi des détails estimatifs et des explications sur les avantages de la réforme fiscale proposée. Voici les principaux avantages et des commentaires supplémentaires concernant l'équité de la réforme proposée.

En vertu des règles fiscales fédérales actuelles, lorsqu'une propriété immobilière locative est vendue, le propriétaire doit payer une taxe sur l'allocation du coût en capital récupérée (jusqu'à 48 %) et sur tout gain en capital (jusqu'à 24 %). (Les gains en capital ne sont pas ajustés au préalable pour tenir compte de l'inflation; ainsi, tout gain peut être annulé par l'inflation avant même l'application de la taxe.) En raison de l'impact de la taxe, un échange de propriétés de valeur égale est inconcevable. L'impossibilité de reporter la charge fiscale sur les recettes de la vente et leur emploi pour l'achat de propriétés locatives occasionne de nombreux problèmes et iniquités économiques.

Le report fiscal du emploi des recettes de ventes immobilières permettrait de :

1. Réduire le coût du logement locatif, et d'améliorer l'abordabilité et l'approvisionnement en logements

Quand les producteurs d'un produit sont lourdement imposés, le prix demandé aux consommateurs augmente. C'est le cas de la plupart des produits et les immeubles locatifs ne font pas exception. Étant donné que les propriétaires d'immeubles locatifs ne peuvent reporter l'impôt, ils doivent assumer immédiatement les coûts fiscaux sur toute vente de propriété. En raison du fonctionnement du marché du logement locatif et des marchés de l'immobilier, ces coûts sont transférés aux locataires. Des coûts moins élevés entraîneront des loyers moins élevés (c.-à-d. abordabilité améliorée), ainsi qu'un meilleur approvisionnement en logements locatifs.

Permettre le report fiscal favoriserait la vente et l'achat de propriétés locatives. La perspective des nouveaux propriétaires leur permet souvent d'entrevoir différentes façons d'améliorer leurs propriétés immobilières. Grâce à la possibilité de reporter l'impôt sur les gains en capital lors du emploi des recettes de vente, les propriétaires actuels deviendront probablement des acheteurs de nouvelles propriétés locatives pour plusieurs raisons : ils pourraient souhaiter acheter un immeuble dans un nouveau secteur, acquérir une propriété qui nécessite moins d'entretien, ou modifier l'envergure de leur holding. Cela permettrait d'améliorer l'utilisation et l'entretien tant de la propriété vendue que de la propriété achetée.

2. Favoriser la répartition efficace du capital au sein de l'économie

Le fait de ne pouvoir bénéficier d'un report fiscal lors du emploi des recettes de vente crée un effet de blocage; en d'autres mots, afin d'éviter d'avoir à payer de l'impôt, les investisseurs conservent leurs biens immobiliers même si d'autres biens leur procureraient un meilleur rendement. Cela freine l'économie, entraîne une croissance économique et une productivité plus faibles partout au Canada. Permettre le report fiscal éliminerait cet effet.

3. Promouvoir un réaménagement urbain plus compact et écologique

L'effet de blocage inhibe aussi le réaménagement du territoire dans les zones urbaines. Cela nuit au réaménagement plus productif d'importants terrains, ce qui contribue au déclin et à l'étalement urbain.¹ Le report fiscal favoriserait le réaménagement de friches industrielles et la création de zones compactes écologiques dans les villes.

4. Aider les petits investisseurs et les familles à revenu moyen

Les investissements dans des propriétés locatives sont très courants, beaucoup plus d'ailleurs que dans des parts de sociétés publiques ou privées. Par exemple, en 2005, 66 % des personnes qui ont rapporté des gains en capital provenant de propriétés locatives gagnaient moins de 50 000 \$ par année à partir d'autres sources. En moyenne, leurs gains étaient de 40 000 \$ chacun.

5. Permettre aux propriétaires-gestionnaires de déménager

Les propriétaires d'immeubles locatifs ont les mêmes besoins en matière de déménagement que les autres investisseurs. Si une personne déménage à l'autre bout de la province ou du pays, elle peut facilement apporter ses titres, tandis que les propriétaires d'immeubles locatifs ne peuvent déplacer leurs immeubles. Afin de gérer la propriété de leur nouvel immeuble, ils doivent vendre une propriété pour en acheter une autre. En donnant aux investisseurs une plus grande marge de manœuvre, cela réduirait le nombre de propriétaires absents, enrichirait les collectivités et augmenterait la mobilité de la main-d'œuvre partout au Canada, éléments essentiels à la productivité économique.

6. Ajuster les règles du secteur de l'immobilier en fonction de celles d'autres secteurs commerciaux

Les propriétaires de petites sociétés peuvent actuellement reporter les taxes fiscales sur la vente de leurs entreprises et réinvestir dans une autre, tandis que les propriétaires d'immeubles locatifs n'ont pas la possibilité de reporter les taxes fiscales sur les recettes de vente et leur emploi.

7. Équilibrer les règles régissant les entreprises qui louent et les entreprises propriétaires

Pour déménager leurs entreprises, réduire leurs effectifs ou développer leurs activités, les propriétaires d'entreprise qui possèdent leurs locaux peuvent actuellement reporter les taxes fiscales sur les recettes de vente et leur emploi. Par exemple, les propriétaires d'une imprimerie qui occupe un bâtiment évalué à 500 000 \$ peuvent le vendre, acheter un nouveau

¹ À cet égard, le maire Harnes de la ville de Chilliwack a écrit ceci au Chilliwack & District Real Estate Board en novembre 2007 :

« Depuis de nombreuses années, la ville de Chilliwack travaille à rajeunir son centre-ville vieillissant. Nous avons... tenté de grouper des propriétés afin de favoriser son réaménagement. Malheureusement, certains propriétaires possèdent leurs propriétés depuis un grand nombre d'années et ne souhaitent pas vendre leurs propriétés locatives, et ce, même à des prix au-dessus de la valeur du marché, puisqu'il leur faudrait payer immédiatement des impôts élevés sur les gains en capital ainsi créés. La modification proposée qui permettrait à un propriétaire de reporter les gains en capital en transférant ces gains à une nouvelle propriété aiderait grandement la ville de Chilliwack à stimuler le réaménagement de son centre-ville vieillissant. »

bâtiment valant un million de dollars, et refinancer leur position fiscale afin de reporter les taxes fiscales jusqu'à la vente de ce dernier. Toutefois, si un propriétaire d'entreprise loue un local, le propriétaire immobilier ne peut pas reporter les taxes fiscales et doit immédiatement payer ces taxes sur la vente de la propriété. À long terme, cela augmente les loyers que doivent exiger les investisseurs immobiliers auprès de leurs locataires commerciaux.

8. Ajuster les règles du secteur de l'immobilier locatif en fonction de celles qui régissent les parts d'entreprises

Les trois quarts des parts d'entreprises sont investis dans des régimes avec report d'imposition, comme les caisses de retraite et les REER. Les REER ne peuvent pas être placés dans l'immobilier. Si le report fiscal était permis, de 50 % à 75 % du marché de l'immobilier pourrait profiter du report fiscal, ce qui serait tout de même inférieur au pourcentage actuel des parts d'entreprises.

Cette proposition ne porte que sur le report fiscal

Il importe de souligner que la réforme proposée ne constitue pas une réduction fiscale, mais plutôt un report de l'impôt. L'impôt sur le gain en capital et l'allocation du coût en capital (ACC) reprise sera payé en fin de compte. Il est simplement proposé de reporter l'impôt, seulement si les fruits d'une vente sont réinvestis dans une propriété de remplacement au cours d'une période de 12 mois suivant la vente. Dans cette situation, aucun gain en capital n'est réellement réalisé; il n'y a eu qu'échange de propriétés. En outre, étant donné qu'un montant plus faible de capital non amorti sera appliqué, l'impôt perçu sur le revenu de la propriété de remplacement sera supérieur à ce qu'il aurait été sans le report de l'impôt.

Le coût du report fiscal proposé est raisonnable

Dans le cadre de la proposition, les revenus du gouvernement qui seraient reportés au cours de la première année suivant son implantation seraient approximativement comme suit :

	Gouvernement fédéral	Total – Provinces et territoires
Impôts reportés sur les gains en capital	258 M\$	129 M\$
Impôts reportés sur l'ACC récupérée	<u>157 M\$</u>	<u>79 M\$</u>
Total des revenus reportés	<u>415 M\$</u>	<u>208 M\$</u>

Après la première année, le montant reporté direct devrait diminuer puisque les impôts payables (reportés à partir de la première année et des années subséquentes) deviendront un impôt payable supplémentaire par la suite. En outre, l'augmentation des transactions résultant de l'atténuation de l'effet de blocage entraînerait l'intensification des activités économiques et générerait plus d'impôts sur ces activités. Les revenus et les gains en capital accrus en raison de l'atténuation de l'effet de blocage permettraient aussi d'augmenter les recettes fiscales dans les années à venir. Au fil des années, le « coût » du report fiscal connaîtrait une baisse vers le zéro, tandis que les avantages économiques compenseraient de façon rapide et positive son impact global sur les recettes du gouvernement.

D'autres associations qui nous offrent leur appui

Outre la FCAPI, l'Association des biens immobiliers du Canada et l'Association canadienne de l'immeuble, d'autres associations appuient le report fiscal proposé, y compris :

- la Canadian Home Builders Association
- la Fédération canadienne des municipalités

- l'Ontario Non-profit Housing Association
- la Chambre de commerce du Canada

Les commentaires de ces organisations sont compris dans le document ci-joint, « What other organizations say about tax deferral » (D'autres organisations se prononcent sur le report fiscal).

Conclusion du report fiscal

Permettre aux propriétaires d'immeubles locatifs la possibilité de reporter les taxes fiscales sur les gains en capital et de récupérer l'allocation du coût en capital lors du remploi des recettes dans l'immobilier améliore l'approvisionnement en logements locatifs, rendrait les logements plus abordables, en plus de bénéficier aux locataires résidentiels, à l'économie et aux villes canadiennes, aux locataires commerciaux, aux investisseurs de la classe moyenne, et rendrait le système fiscal plus équitable et juste. Nous vous conseillons vivement de promouvoir le report fiscal du remploi des recettes de vente comme première mesure d'une réforme fiscale qui favoriserait l'augmentation de l'approvisionnement en logements locatifs privés. La FCAP, l'ABIC et l'ACI vous demande, ainsi qu'aux ministres des provinces et des territoires responsables de l'habitation, d'appuyer notre proposition et de travailler avec nous pour obtenir le soutien des ministres des Finances des provinces, des territoires et du gouvernement fédéral pour faire de cette proposition une réalité.

Les indemnités de logement transférables

De nombreux groupes demandent des indemnités de logement transférables comme moyen essentiel pour régler le problème de l'abordabilité. Parmi ces groupes, on retrouve :

- la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers
- l'Association des biens immobiliers du Canada
- la Canadian Home Builders Association
- le Centre for Equality Rights in Accommodation
- le caucus féminin du Parti libéral du Canada, et
- la Fédération canadienne des municipalités (FCM)

Dans le document d'information joint à son plan d'action national en matière de logement pour 2008, la FCM affirme que, « l'analyse des besoins en matière de logement indique clairement que le problème prédominant est celui de l'abordabilité. ... Ainsi, les problèmes d'abordabilité représentent 93 % des besoins essentiels en matière de logement. [...] (indemnités de logement transférables) (c.-à-d. liées à un ménage et non à un logement) peuvent être efficaces pour aider à réduire le fardeau d'un loyer élevé. »

L'analyse des coûts de la FCM présente l'optimisation des ressources en matière d'indemnités de logement transférables. Dans son plan d'action national, la FCM évalue le coût moyen national par ménage à 38 000 \$ pour les indemnités de logement, contre 107 000 \$ pour une nouvelle construction (p. 24). Ainsi, **2,8 ménages peuvent bénéficier d'indemnités de logement pour chaque ménage qui reçoit une subvention pour la construction d'un nouveau logement.** La FCM souligne aussi que les indemnités de logement peuvent aussi servir à combler l'écart de l'abordabilité. De cette façon, davantage de ménages pourront bénéficier de l'aide pour le même coût global.

Les recommandations de la FCM sont semblables à celles de nombreuses autres organisations de tous horizons qui débattent de la question de l'habitation et de la réduction des loyers. Vous pourrez les consulter dans le document ci-joint, « What do various organizations say about housing allowances? » (D'autres organisations se prononcent sur les indemnités de logement).

Depuis de nombreuses années, la FCAPI s'est portée défenseur des indemnités de logement transférables, puisque celles-ci :

- permettent aux locataires de choisir leur lieu de résidence;
- utilisent le parc locatif existant et plus économique, au lieu de favoriser les habitations nouvellement construites plus dispendieuses;
- favorisent la mixité des revenus sans avoir à subventionner les locataires à revenu moyen;
- permettent d'éviter les problèmes associés au logement social et aux habitations à loyer modique;
- permettent aux locataires de conserver leurs indemnités de logement lorsqu'ils doivent déménager pour occuper un nouveau poste;
- peuvent facilement être utilisées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des grands centres urbains;
- peuvent être modifiées en fonction des besoins et des ressources spécifiques de chacune des provinces;
- sont gérées facilement et à faible coût, et
- permettent d'aider de façon équitable davantage de locataires à faible revenu.

S'assurer que les futurs fonds fédéraux puissent servir à financer les indemnités de logement transférables serait bénéfique tant pour les locataires que les contribuables. La FCAPI et l'ABIC vous recommandent vivement de promouvoir la possibilité d'utiliser les fonds fédéraux destinés à l'habitation pour financer les indemnités de logement transférables.

Conclusion

La FCAPI demande aux ministres provinciaux et territoriaux responsables de l'habitation d'exiger du gouvernement fédéral un financement à long terme pour le secteur de l'habitation afin de subvenir aux besoins des personnes qui subissent l'itinérance chronique, de régler les problèmes d'abordabilité par l'entremise de programmes d'indemnités de logement transférables, de réitérer leurs efforts pour demander au gouvernement fédéral de permettre le report fiscal du remploi des recettes de vente afin d'encourager le secteur privé du logement locatif.

Sincèrement.



John Dickie
President, CFAA