



Canadian  
Federation  
of Apartment  
Associations

Fédération  
Canadienne Des  
Associations  
De Propriétaires  
Immobiliers

# **Les immeubles locatifs et le budget fédéral de 2010**

Août 2009

John Dickie

Président

Fédération canadienne des associations de  
propriétaires immobiliers

1600, avenue Carling, bureau 640

Ottawa (Ontario) K1Z 1G3

Tél. : 613-235-0101

Télec. : 613-238-0101

[www.cfaa-fcapi.org](http://www.cfaa-fcapi.org)

[president@cfaa-fcapi.org](mailto:president@cfaa-fcapi.org)

## SOMMAIRE

La Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers représente les propriétaires et les gestionnaires de plus d'un million d'immeubles locatifs au Canada, par l'intermédiaire de 17 associations locales et provinciales. Elle est la seule représentante de l'industrie des immeubles locatifs au Canada.

Pendant de nombreuses années, les politiques gouvernementales canadiennes prônaient l'accession à la propriété. Ces politiques offraient des incitatifs en vue de l'accession à la propriété et plusieurs avantages fiscaux destinés aux propriétaires. Cependant, la plupart des Canadiens à faible revenu ne sont pas propriétaires de leur maison et ne peuvent pas se prévaloir de la vaste majorité des avantages fiscaux offerts aux propriétaires résidentiels même s'ils sont propriétaires de leur maison.

Le traitement fiscal réservé aux immeubles locatifs s'est graduellement détérioré entre 1970 et 1990. Le régime fiscal actuel ne permet pas d'offrir aux ménages à faible et à moyen revenu les logements dont ils ont besoin.

### **Report de l'impôt en cas de vente et de réinvestissement**

À l'heure actuelle, lorsque le propriétaire d'un immeuble locatif vend celui-ci, il doit payer de l'impôt sur la récupération de la DPA (jusqu'à concurrence de 48 %) et sur les gains en capital réalisés, le cas échéant (jusqu'à concurrence de 24 %). Or, ce fardeau fiscal n'encourage pas la réaffectation des biens immobiliers ni la rénovation du parc immobilier et entraîne une augmentation du coût des immeubles locatifs. Le report de l'impôt en cas de vente et de réinvestissement présenterait de nombreux avantages pour l'économie canadienne et permettrait de faire en sorte que le régime fiscal soit plus équitable pour les propriétaires et les locataires.

Notre proposition donnerait lieu au report de 450 millions de dollars de recettes publiques environ au cours de la première année. Par la suite, le montant direct du report diminuerait étant donné que l'impôt à payer (reporté à partir de la première année et des années suivantes) constituerait un impôt supplémentaire payable par la suite. Par ailleurs, l'augmentation des transactions découlant de la réduction de l'effet d'immobilisation entraînerait une augmentation de l'activité économique et, par ricochet, de l'impôt afférent à cette activité. Le « coût » du report diminuerait au fil du temps et serait ramené à zéro, alors que les avantages économiques se traduiraient rapidement par une incidence globale positive sur les recettes de l'État.

### **Détaxation aux fins de la TPS/TVH**

Depuis sa fondation, en 1995, la FCAPI réclame la détaxation de l'industrie des immeubles locatifs aux fins de la TPS, au même titre que les aliments et les épiceries. En fait, l'adoption du modèle de TVH reconnaît qu'une taxe plus élevée constitue un coût d'exploitation que les entreprises gèrent en l'incluant dans le prix de leurs services (dans le cas qui nous intéresse, les loyers) lorsque la conjoncture le permet. En omettant de détaxer les immeubles locatifs, le gouvernement a augmenté le coût de ces immeubles et des loyers, et réduit le marché locatif. La FCAPI estime que le coût de la détaxation des immeubles locatifs se situerait entre 500 M\$ et 670 M\$ par année.

### **TPS/TVH sur la fourniture à soi-même**

Au lieu de détaxer les immeubles locatifs, on pourrait procéder à une réforme mineure consistant à promouvoir la construction d'immeubles locatifs en modifiant les règles applicables aux fins de la détermination du montant de TPS (ou de TVH) à payer sur la fourniture à soi-même de nouveaux immeubles locatifs, de façon à ce que la taxe soit prélevée en fonction du « prix coûtant majoré ». Cette réforme tiendrait mieux compte de la raison d'être des règles applicables à une fourniture à soi-même et favoriserait la construction de nouveaux immeubles locatifs. La FCAPI estime que le coût de cette mesure se situerait autour de 10 M\$ par année. Étant donné que le principal avantage pour les promoteurs immobiliers résiderait dans l'augmentation de la certitude plutôt que dans les économies d'impôt, l'effet de stimulation se situerait bien au-delà de 10 M\$.

## Recommandations

La FCAPI recommande, aux fins du budget fédéral de 2010, que le gouvernement et le Parlement prévoient une imposition plus équitable des propriétaires d'immeubles locatifs en adoptant deux des trois mesures suivantes, soit :

1. le report de l'impôt en cas de vente d'un immeuble locatif et d'achat d'un autre immeubles;
2. la détaxation des immeubles locatifs aux fins de la TPS/TVH;
3. la réforme du calcul de la TPS/TVH sur la fourniture à soi-même de nouveaux immeubles locatifs, de façon à ce que la taxe soit prélevée en fonction du « prix coûtant majoré ».

## INTRODUCTION

Les réformes que nous proposons sont nécessaires en raison du traitement fiscal différent réservé aux propriétaires et aux locataires.

### Politiques favorisant les propriétaires

Pendant de nombreuses années, les politiques gouvernementales canadiennes prônaient l'accession à la propriété. Ces politiques offraient des incitatifs en vue de l'accession à la propriété et plusieurs avantages fiscaux destinés aux propriétaires. Les plus importants programmes et politiques étaient les suivants :

- exonération d'impôt sur les gains en capital découlant de la vente d'une résidence principale
- réduction de l'impôt foncier dans le cas des maisons de type propriétaire occupant dans bon nombre de provinces
- exonération de taxe sur le revenu associé à un logement de type location d'un propriétaire occupant

Cependant, la plupart des Canadiens à faible revenu ne sont pas propriétaires de leur maison et, même s'ils le sont, ils ne peuvent pas se prévaloir des avantages fiscaux offerts aux propriétaires. (Plus récemment, le budget de 2009 prévoyait le versement de milliards de dollars aux propriétaires de maisons sous forme de crédit d'impôt à la rénovation domiciliaire mais ne prévoyait absolument rien dans le cas des locataires.)

### Traitement fiscal des immeubles locatifs

Le traitement fiscal des immeubles locatifs s'est graduellement détérioré entre 1970 et 1990. Voici une liste des modifications qui défavorisent les propriétaires d'immeubles locatifs et les locataires :

- les gains en capital sur les biens locatifs sont devenus imposables, à raison de 50 %<sup>1</sup>
- il n'est plus possible de regrouper des biens pour reporter la récupération de la DPA à compter de la date de la vente des biens

<sup>1</sup> Les gains en capital sont imposables dans le cas d'autres biens produisant un revenu, mais les gains en capital étaient et restent un facteur déterminant pour ce qui est des investissements dans le domaine immobilier. En établissant un taux de 50 % plutôt qu'un taux plus élevé, on offre un allègement de façon à permettre une récompense relativement au risque visé; cependant, compte tenu du taux d'inflation depuis 1972, l'exclusion de 50 % des gains en capital ne permet même pas un rajustement suffisant au titre de l'inflation, encore moins une compensation au titre des risques.

- l'augmentation du taux de l'inflation a donné lieu à des gains en capital fictifs qui sont assujettis à l'impôt, ce qui a eu pour effet de transformer l'impôt sur les gains en capital en un impôt sur le capital proprement dit
- le taux d'amortissement (DPA) dans le cas des constructions en bois a été ramené de 10 % à 5 %, ce qui a eu pour effet de devancer considérablement la date à laquelle l'impôt est payable
- la déductibilité des coûts accessoires au cours de la première année est limitée
- le taux de la DPA est réduit de moitié au cours de l'année d'acquisition, en raison de la « règle de la demi-année »
- la déductibilité des coûts accessoires au cours de l'année d'acquisition est encore plus limitée dans le cas des propriétaires d'immeubles locatifs qui n'œuvrent pas dans le domaine immobilier
- les règles relatives aux IRLM ont été abolies rétroactivement, empêchant l'application de la DPA pour compenser le revenu d'autres provenances
- le taux d'amortissement (DPA) a été ramené de 5 % à 4 % pour tous les immeubles
- le taux d'inclusion des gains en capital a été porté à 66,67 % rétroactivement, à compter de 1972 ou de la date d'acquisition, en choisissant la plus tardive de ces deux dates
- le taux d'inclusion des gains en capital a été porté à 75 % rétroactivement (il a été ramené à 50 % par la suite)
- adoption de la TPS, qui s'applique à la construction et à la gestion d'immeubles locatifs.

Dans le contexte actuel, le marché du logement au Canada n'offre pas aux ménages à faible et à moyen revenu les logements dont ils ont besoin.

Les immeubles locatifs ne donnent pas lieu aux mêmes avantages fiscaux que les logements de type propriétaire occupant ou d'autres types d'entreprises. Ainsi, une entreprise peut vendre un bien, acheter un bien plus dispendieux et reporter l'impôt sur les gains en capital et la récupération de la DPA, ce que les propriétaires d'immeubles locatifs ne peuvent pas faire. Les sociétés privées sous contrôle canadien sont assujetties à un taux d'imposition préférentiel jusqu'à concurrence de 400 000 \$ de revenus, mais les contribuables ayant des revenus de location n'ont pas cet avantage.

### **Que pourrait faire le Parlement pour assurer un traitement équitable aux propriétaires et aux locataires?**

En vue de l'adoption d'une politique de logement mieux équilibrée, nous suggérons au Parlement d'améliorer les règles fiscales en ce qui a trait aux immeubles locatifs de façon à offrir les mêmes avantages aux propriétaires d'immeubles locatifs et aux propriétaires de logements de type propriétaire occupant. Le budget de 2010 devrait permettre le report d'impôt en cas de réinvestissement et la détaxation des immeubles locatifs aux fins de la TPS/TVH (ou, sinon, une réforme du calcul de la TPS/TVH en cas de fourniture à soi-même).

### **REPORT DE L'IMPÔT EN CAS DE VENTE ET DE RÉINVESTISSEMENT**

À l'heure actuelle, lorsque le propriétaire d'un immeuble locatif vend celui-ci, il doit payer de l'impôt sur la récupération de la DPA (jusqu'à concurrence de 48 %) et sur les gains en capital réalisés, le cas échéant (jusqu'à concurrence de 24 %). En raison de l'incidence fiscale, il est impossible de procéder à un échange de biens de même valeur. Ce fardeau fiscal ne favorise pas la réaffectation de biens, n'encourage pas la rénovation du parc immobilier et entraîne une augmentation du coût des immeubles locatifs.

Les règles fiscales applicables aux immeubles locatifs créent une iniquité entre les immeubles locatifs (dont les propriétaires ne peuvent pas reporter l'impôt en cas de vente et de réinvestissement) et d'autres types

d'immeubles, y compris les immeubles utilisés par des entreprises (dont les propriétaires peuvent reporter l'impôt en cas de vente et de réinvestissement). Par ailleurs, les propriétaires d'immeubles locatifs ont les mêmes besoins que les propriétaires d'autres types d'immeubles en matière de réinvestissement. Ils veulent accroître ou diminuer leurs investissements dans un type de bien ou augmenter leurs investissements dans un autre type de bien. Les propriétaires d'immeubles locatifs ont également les mêmes besoins que les autres propriétaires en cas de déménagement. D'une certaine façon, les propriétaires d'immeubles locatifs ont même besoin d'une plus grande marge de manœuvre en cas de déménagement. Si une personne déménage au sein de sa province ou au Canada, elle peut facilement apporter ses actions et obligations avec elle. Les entreprises peuvent même déménager leur équipement et leur savoir. Par contre, les propriétaires d'immeubles locatifs ne peuvent pas déménager leur investissement. Ils doivent le vendre et en acheter un autre.

## **Le report de l'impôt en cas de vente de biens immobiliers et de réinvestissement permettrait :**

### **1. de réduire le coût des immeubles locatifs, d'améliorer l'abordabilité et d'accroître le nombre de logements**

Lorsque les fabricants d'un produit sont assujettis à un impôt plus élevé, ils augmentent le prix exigé auprès de leurs clients. Il en va de même dans le cas des immeubles locatifs. Étant donné que les propriétaires d'immeubles locatifs ne peuvent pas reporter l'impôt, ils doivent le payer immédiatement en cas de réinvestissement et ils finissent par transférer ce coût à leurs locataires en augmentant les loyers. Si on réduisait l'impôt, il s'en suivrait une diminution des loyers (et, donc, une amélioration de l'abordabilité) et une augmentation du nombre de logements.

Le report de l'impôt faciliterait la vente et l'achat de biens locatifs. Étant donné que les nouveaux propriétaires ont un « regard neuf », ils trouvent souvent des façons d'améliorer les immeubles locatifs. Or, le report de l'impôt sur les gains en capital en cas de réinvestissement permettrait probablement aux propriétaires existants d'acheter de nouveaux immeubles locatifs et ce, de plusieurs façons : ils pourraient construire un immeuble dans une nouvelle région, acheter un immeuble exigeant moins d'entretien ou modifier la taille de leur parc immobilier. Cette situation aurait pour effet d'améliorer l'utilisation et l'entretien des biens vendus et achetés.

### **2. de promouvoir la répartition efficiente du capital au sein de l'économie**

L'impossibilité de report de l'impôt en cas de réinvestissement crée un effet d'immobilisation; autrement dit, pour éviter les répercussions fiscales négatives, les investisseurs gardent leurs biens immobiliers même si d'autres biens leur permettraient d'obtenir un rendement plus élevé. Cette situation a des conséquences sur l'économie et ralentit la croissance de l'économie et la productivité à l'échelle nationale. Le report de l'impôt permettrait de remédier à la situation.

### **3. de promouvoir un réaménagement urbain plus dense et plus écologique**

L'effet d'immobilisation entrave également le réaménagement urbain. Il entrave le réaménagement de nombreux lopins de terre de façon à en assurer l'utilisation la plus productive qui soit, ce qui contribue à une détérioration de l'aménagement urbain et à une expansion tentaculaire. Le report de l'impôt faciliterait le réaménagement des zones désaffectées, ainsi qu'un réaménagement urbain dense et écologique.

### **4. de venir en aide aux petits investisseurs, aux familles à revenu moyen et aux personnes âgées**

Les investissements dans le domaine immobilier sont très nombreux, beaucoup plus nombreux que les investissements dans les actions de sociétés privées ou publiques. Ainsi, en 2005, 66 % des contribuables ayant déclaré des gains en capital ou des revenus de location avaient des revenus d'autres provenances

inférieurs à 50 000 \$. En fait, leur revenu moyen était de 40 000 \$. Le report de l'impôt en cas de réinvestissement permettrait à des familles à revenu moyen d'augmenter leur épargne-retraite.

### **5. de permettre le déménagement des propriétaires-gestionnaires**

Les propriétaires de biens immobiliers ont les mêmes besoins que les autres investisseurs en matière de déménagement. Si une personne déménage, au sein de sa province ou ailleurs au Canada, elle peut facilement apporter ses actions et obligations avec elle, mais les propriétaires de biens immobiliers ne peuvent pas déménager leurs immeubles. Pour être en mesure de gérer leurs biens à un nouvel endroit, les propriétaires doivent donc les vendre et en acheter d'autres. Si on facilitait la tâche aux investisseurs, on réduirait le taux d'absentéisme des propriétaires et on améliorerait les collectivités, ainsi que la mobilité de la main-d'œuvre à l'échelle nationale, des facteurs importants pour assurer la productivité économique.

### **6. d'assurer l'équité des règles applicables aux propriétaires d'immeubles locatifs et à d'autres entreprises**

Les propriétaires de petites sociétés par actions peuvent reporter l'impôt en cas de vente de leur entreprise et de réinvestissement dans une autre petite entreprise, alors que les propriétaires de biens immobiliers ne peuvent pas reporter l'impôt en cas de réinvestissement.

### **7. d'améliorer l'équité des règles applicables aux entreprises qui sont propriétaires de l'immeuble qui les abrite et aux entreprises qui sont locataires de l'immeuble qui les abrite**

Pour déménager, réduire ou accroître leurs investissements, les propriétaires d'entreprises qui sont propriétaires de l'immeuble abritant celles-ci peuvent reporter l'impôt en cas de vente et de réinvestissement. Ainsi, les propriétaires d'une imprimerie exploitée dans un immeuble d'une valeur de 500 000 \$ peuvent vendre celui-ci, acheter un immeuble de 1 000 000 \$ et reporter l'impôt jusqu'à ce que le deuxième immeuble soit vendu. Par contre, le propriétaire d'une entreprise qui loue l'immeuble abritant celle-ci ne peut pas reporter l'impôt, il doit le payer immédiatement en cas de vente. À long terme, cette situation a pour effet d'augmenter les loyers exigés par les investisseurs auprès de leurs locataires.

### **8. d'améliorer l'équité des règles applicables aux biens locatifs et aux actions d'une société**

Les trois quarts des actions de sociétés sont détenues dans des outils permettant de reporter l'impôt, notamment des régimes de retraite et des REER. Or, les biens immobiliers ne sont pas admissibles aux fins d'un REER ou d'un CELI. Le report d'impôt viserait entre 50 % et 75 % des biens immobiliers, un pourcentage inférieur aux actions d'une société. On pourrait ainsi accroître l'équité des règles applicables aux investissements dans des immeubles locatifs et dans d'autres entreprises.

### **Le coût du report est raisonnable**

Le report viserait environ 450 millions de dollars de recettes publiques la première année.

Au cours des années suivantes, le montant du report direct diminuerait étant donné que l'impôt à payer (reporté à partir de la première année et des années suivantes) viendrait s'ajouter à l'impôt payable par la suite. Par ailleurs, l'augmentation des transactions découlant de la réduction de l'effet d'immobilisation entraînerait une augmentation de l'activité économique et, par ricochet, de l'impôt afférent à cette activité. L'augmentation des revenus et des gains en capital associée à la réduction de l'effet d'immobilisation entraînerait également une augmentation des recettes fiscales au cours des années suivantes. Le « coût » du report diminuerait au fil du temps et serait ramené à zéro, alors que les avantages économiques se traduiraient rapidement par une incidence globale positive sur les recettes de l'État.

Le report de la récupération de la déduction pour amortissement et de l'impôt sur les gains en capital présenterait des avantages pour les locataires et les investisseurs et le régime fiscal deviendrait plus juste

et plus équitable. Un tel report présenterait un avantage pour le parc locatif (et, donc, pour les locataires) et cet avantage dépasserait largement le coût peu élevé pour le Trésor fédéral.

## **DÉTAXATION DES IMMEUBLES LOCATIFS**

Depuis sa fondation en 1995, la FCAPI réclame la détaxation des immeubles locatifs aux fins de la TPS, au même titre que les aliments et les épiceries. Cette question est devenue importante pour beaucoup d'autres locataires et propriétaires maintenant que l'Ontario et la Colombie-Britannique ont accepté d'harmoniser leur taxe de vente au détail en fonction de la TPS.

### **Entreprises exonérées de TPS**

Les logements résidentiels constituent l'un des rares types d'entreprises exonérés de TPS – les autres types d'entreprises bénéficiant d'un tel statut sont les services de santé et les services dentaires, certains services financiers, les services de garde d'enfants et les services d'éducation. Ces entreprises paient la TPS sur leurs intrants mais ne perçoivent pas de TPS sur leurs services. Cependant, contrairement aux immeubles locatifs, il s'agit généralement d'entreprises à forte intensité de main-d'œuvre, ce qui fait que les pertes associées au paiement de la TPS sont relativement peu élevées comparativement aux immeubles locatifs.

L'adoption de la TVH en Ontario et en Colombie-Britannique reconnaît qu'une taxe plus élevée constitue un coût d'exploitation que les entreprises gèrent en l'incluant dans le prix de leurs services (dans le cas qui nous intéresse, les loyers) lorsque la conjoncture le permet.

### **Épiceries – Produits détaxés**

Le traitement réservé aux épiceries aux fins de la TPS est nettement plus favorable que le traitement réservé aux immeubles locatifs (un autre bien essentiel). Tout comme les loyers résidentiels, les produits alimentaires de base ne sont pas assujettis à la TPS. Par contre, les produits d'épicerie sont « détaxés », c.-à-d. qu'aucune taxe n'est prélevée sur la vente finale mais les vendeurs ont droit à des crédits de taxe sur les intrants relativement à leurs achats. Par conséquent, toutes les taxes payées aux étapes intermédiaires sont éliminées et aucune taxe n'est incluse dans le prix. Ainsi, la TPS ne s'applique ni aux produits d'épicerie ni aux loyers résidentiels, mais les prestataires de alimentaires (c.-à-d. les supermarchés et les agriculteurs) n'ont pas de TPS à payer – aucune TPS n'est prélevée sur de nombreux intrants (notamment les semences et les engrais) et les producteurs ont droit à des crédits d'impôt remboursables au titre de la taxe sur les intrants dans le cas des achats assujettis à la TPS.

Contrairement aux produits alimentaires de base, la TPS a eu pour effet d'augmenter le coût du logement – ce qui a entraîné une augmentation des loyers de façon à permettre aux investisseurs d'obtenir le même taux de rendement. Concrètement, les investissements dans les nouveaux immeubles locatifs sont moins intéressants – et le marché s'est resserré. L'harmonisation de la TVH et l'application à une grande variété de nouveaux produits et services ne fera qu'aggraver ce problème en Ontario et en Colombie-Britannique.

**Détaxation** – La solution privilégiée dans le cas des immeubles locatifs consisterait à assurer une détaxation à l'échelle nationale. On aurait intérêt à abolir la TVH proposée dans le cas des loyers, qui devraient bénéficier du même traitement que les produits alimentaires de base étant donné que le logement (surtout les immeubles locatifs, principalement occupés par des citoyens à faible et à moyen revenu) et les aliments sont des produits essentiels et qu'une taxe sur de tels produits et services constitue une taxe extrêmement régressive. La FCAPI estime que le coût de la détaxation des immeubles locatifs se situerait entre 500 M\$ et 670 M\$ par année.

### **TPS/TVH SUR LA FOURNITURE À SOI-MÊME**

Au lieu de détaxer des immeubles locatifs, on pourrait procéder à une réforme mineure qui consisterait à promouvoir la construction d'immeubles locatifs en modifiant les règles applicables aux fins de la détermination de la TPS (ou de TVH) à payer sur la fourniture à soi-même de nouveaux immeubles locatifs.

À l'heure actuelle, le Service de vérification de la TPS essaie de prélever le TPS sur la juste valeur marchande de l'immeuble loué ou parfois même sur la valeur du logement, comme si l'immeuble avait été vendu sous forme de logement en copropriété individuelle. Ces valeurs incluent la prime payée pour des immeubles en copropriété relativement à une campagne de commercialisation dispendieuse ou, à tout le moins, à la valeur acquise grâce à l'entreprise spécialisée dans la location des logements d'un nouvel immeuble locatif. Ces deux augmentations de la valeur vont au-delà de la valeur de l'immeuble proprement dit associé à la main-d'œuvre, au financement et aux profits relatifs à la construction de l'immeuble.

L'approche actuelle de l'ARC favorise une personne qui signe un contrat en vue de l'achat d'un nouvel immeuble étant donné que, dans les conditions actuelles, la plupart des conventions d'achat de nouveaux immeubles n'incluent pas la valeur associée aux revenus de location et n'incluent certainement pas la valeur d'une copropriété. La politique en matière de fourniture à soi-même devrait s'appliquer à la valeur de l'immeuble déterminée selon le « prix coûtant majoré ».

Une telle mesure :

- tiendrait mieux compte de la raison d'être des règles en matière de fourniture à soi-même
- éliminerait l'avantage offert actuellement aux acheteurs par rapport aux constructeurs-promoteurs
- offrirait plus de certitude aux constructeurs

Cette certitude permettrait, par ailleurs :

- d'éliminer l'obstacle à surmonter par les constructeurs éventuels
- de favoriser la construction de nouveaux immeubles locatifs à vocation spéciale

Une autre réforme qui permettrait d'améliorer les règles applicables en matière de fourniture à soi-même aux fins de la TPS consisterait :

- à permettre le paiement des montants contestés (avec intérêt) une fois que le différend est réglé<sup>2</sup>
- à veiller à ce que la date d'application de la taxe puisse être établie à l'avance au lieu d'être fixée en fonction de la date à laquelle 90 % des coûts ont été engagés (puisque l'on ne peut pas déterminer cette date avec certitude tant que l'immeuble n'est pas construit à 100 %).

La FCAPI estime que le coût du prélèvement de la TPS en fonction du « prix coûtant majoré » en cas de fourniture à soi-même se situerait autour de 10 M\$ par année. La Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers recommande vivement au gouvernement de procéder à la réforme ci-dessus dans le cas des règles applicables en cas de fourniture à soi-même aux fins de la TPS.

---

<sup>2</sup> Cette règle s'applique aux différends associés à l'impôt sur le revenu, qui correspondent à cette catégorie de paiements de TPS. La règle de la *Loi de l'impôt sur le revenu* correspondait antérieurement à la règle actuellement applicable aux fins de la TPS en vertu de la *Loi sur l'accise*. La règle actuellement applicable aux fins de la TPS peut s'avérer appropriée dans la plupart des cas lorsque l'auteur du versement a prélevé la TPS et gardé l'argent en fiducie. Cependant, dans un cas de fourniture à soi-même, aucune TPS n'est prélevée et la nouvelle règle est plus appropriée.