

**Fédération canadienne des associations de
propriétaires immobiliers**

**Documents supplémentaires
soumis au Comité des finances fédéral**

EXTRAITS

**DU RAPPORT PRÉPARÉ PAR
Frank A. Clayton, Ph. D.
Économiste en urbanisme et en immobilier
titré**

**Subventions du gouvernement aux
propriétaires-occupants par rapport à
celles aux locataires en Ontario et au
Canada**

30 août 2010

Extraits choisis et traduits le 15 octobre 2010

Le rapport intégral est accessible à www.cfaa-fcapi.org.

Introduction

Ce rapport a été commandé par la Federation of Rental-housing Providers of Ontario (FRPO) et la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers (FCAPI) afin de documenter le volume de subventions accordées par le gouvernement fédéral, le gouvernement de l'Ontario et les municipalités de l'Ontario aux locataires privés et aux propriétaires-occupants. [Les résultats de l'Ontario ont été exclus des extraits.] Les subventions englobent tant les dépenses directes que les soi-disant dépenses fiscales.

Faits saillants

Le calcul des subventions par ménage par mode d'occupation s'établit comme suit :

Dépenses directes et dépenses fiscales pour le compte des locataires privés et des propriétaires-occupants, Canada, gouvernement fédéral seulement (2008-2009)

	Total des subventions		Nombre de ménages	Subvention moyenne par ménage	Revenu moyen par ménage avant impôts (2008)
	\$ millions	%			
Propriétaires	15 816,1	92,6	8 677 662	1 823	91 122
Locataires privés	1 263,9	7,4	4 109 370	308	43 794

Portrait des locataires privés et des propriétaires-occupants

Le rapport se concentre sur le volume relatif des indemnités de logement accordées aux locataires qui résident dans des logements locatifs privés et des ménages qui demeurent dans des logements privés.

Dans cette analyse, on doit tenir compte de la différence des revenus moyens entre locataires privés et propriétaires-occupants. D'après l'*Enquête sur les dépenses des ménages* (EDM) de 2008, au Canada, le revenu moyen des ménages de locataires qui résident dans un logement locatif privé était de 43 794 \$, soit 52 % de moins que le revenu moyen des propriétaires-occupants (91 122 \$).

Les logements sociaux se situent à l'extérieur du cadre du marché privé puisqu'ils sont la propriété de gouvernements, de groupes sans but lucratif ou de coopératives. Ils permettent à des ménages à faible revenu d'accéder à un logement adéquat dans le marché privé. Ainsi, les dépenses en logements sociaux peuvent être considérées comme faisant partie d'un programme d'indemnités de logement pour les ménages à faible revenu. Puisqu'une grande part des dépenses directes d'habitation des gouvernements sert à financer les logements sociaux, les dépenses des logements sociaux sont mentionnées dans ce rapport à titre de référence, mais traitées séparément des données sur les logements privés. [Les dépenses des logements locatifs ont été exclues des extraits.]

De même, le volet refuge de l'aide sociale fait partie de l'effort pour compléter le revenu des ménages à faible revenu. On n'en tient pas compte dans cette analyse parce qu'il s'agit d'un programme de redistribution des revenus et que les avantages s'annulent quant au mode d'occupation puisque les locataires privés et les propriétaires-occupants sont tous deux admissibles au programme.

L'importance de considérer tant les dépenses fiscales que les dépenses directes

Les dépenses d'habitation de divers gouvernements figurent généralement dans les déclarations et les relevés de dépenses. Les dépenses fiscales, soit les dépenses d'habitation des gouvernements sous forme de provisions fiscales, sont beaucoup moins évidentes et souvent négligées dans les discussions sur les dépenses publiques pour l'habitation.

Une dépense fiscale « (...) est une provision fiscale qui dévie d'un système fiscal normatif ou exemplaire. Les dépenses fiscales peuvent prendre plusieurs formes : exclusions, exonérations, indemnités, déductions, crédits, taux d'imposition préférentiels ou report d'impôts. »

Voici quelques exemples de dépenses fiscales :

- la déduction pour gains en capital sur la vente de résidences principales dans le calcul de l'impôt sur les gains en capital; puisque 50 % des gains en capital sont généralement imposés tout comme les revenus, l'absence d'impôt sur les gains de la vente de résidences principales donne aux propriétaires un traitement de faveur dans le cadre des systèmes fiscaux fédéral et ontarien auquel n'ont pas droit les locataires;
- un remboursement selon le régime de la taxe sur les produits et services (TPS) pour l'accession à la propriété et la construction de nouveaux logements locatifs; le régime de la TPS accorde un remboursement partiel de la taxe sur l'accession à la propriété et la construction de nouveaux logements locatifs; la valeur monétaire du remboursement est établie en fonction du prix des nouvelles habitations.

Pour obtenir une comptabilité exhaustive et fiable des mesures incitatives des gouvernements à l'intention des locataires privés et des propriétaires-occupants, on doit tenir compte tant des dépenses directes que des dépenses découlant des dépenses fiscales.

Dépenses directes et dépenses fiscales d'habitation

Dépenses directes et dépenses fiscales d'habitation prévisionnelles par mode d'occupation, Canada, gouvernement fédéral seulement (2009)¹

Propriétaires-occupants	Millions de dollars
Programme d'aide à la remise en état des logements — PAREL propriétaires-occupants	64,6
Subvention aux personnes âgées propriétaires pour l'impôt foncier	0,0
Remboursement de la TPS pour les propriétaires-occupants de nouveaux logements	515,0
Crédit d'impôt pour les accédants à la propriété	160,0
Non-imposition du loyer théorique net	5 595,0 ²
Non-imposition des gains en capital sur la vente de résidences principales	3 100,0
Taux d'imposition foncière préférentiels	0,0
Exonération de TPS sur le loyer théorique	3 381,4
Crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire	3 000,0
Total des dépenses pour les propriétaires-occupants	15 816,1
Locataires privés	
Programme d'aide à la remise en état des logements — PAREL locatif	93,9
Exonération de TPS sur le loyer résidentiel	1 120,0
Remboursement de la TPS/TVH pour les locataires de nouveaux logements	50,0
Total des dépenses pour les locataires privés	1 263,9
GRAND TOTAL (propriétaires-occupants et locataires privés)	17 080,0

Voici les constats qui ressortent des subventions fédérales accordées à l'échelle nationale :

- les dépenses directes et les dépenses fiscales d'habitation du gouvernement fédéral au Canada ont totalisé 17,1 milliards de dollars en 2009;
- environ 93 % ou 15,8 milliards de dollars dépensés ont profité aux propriétaires-occupants;
- les locataires ont reçu 1,3 milliards de dollars (ou 7 %) de la somme totale; et
- trois provisions fiscales courantes — la non-imposition de loyers théoriques nets, la non-imposition de gains en capital sur la vente de résidences principales et l'exonération de la TPS sur les loyers théoriques — constituent une large part des subventions accordées avantageusement aux propriétaires-occupants.

Conclusions

Les conclusions suivantes se dégagent de l'analyse des prévisions de subventions résumées ci-dessus :

- la disparité des revenus entre les locataires privés et les propriétaires-occupants est grande; en 2008, le revenu moyen des ménages de propriétaires-occupants s'élevait à 91 122 \$, tandis que celui des ménages de locataires se situait à 43 794 \$;
- le montant des subventions accordées aux locataires privés et aux propriétaires-occupants ne correspond pas à la disparité des revenus entre les deux groupes; les propriétaires-occupants reçoivent en moyenne 1 823 \$ en subvention par ménage alors que les locataires privés, qui ont des revenus moyens largement inférieurs, ne reçoivent que 308 \$;
- englobant les programmes de dépenses directes et les provisions fiscales, les subventions au Canada favorisent grandement les propriétaires-occupants par rapport aux locataires privés; et
- ce favoritisme à l'égard des propriétaires-occupants se produit malgré le fait que les locataires privés ne gagnent qu'en moyenne la moitié du revenu moyen des propriétaires-occupants.

¹ Le rapport intégral explique et documente toutes ces subventions. Il est accessible en ligne à www.cfaa-fcapi.org.

² D'après Statistique Canada, les loyers théoriques nets des logements de propriétaires-occupants au Canada s'élevaient à 39,2 milliards de dollars en 2009. Les dépenses fiscales du gouvernement fédéral encourues en 2009 découlant de la non-imposition de ces revenus théoriques sont estimées à 5 595 millions de dollars (ou 5,595 milliards de dollars) par Monsieur Clayton.