



Canadian  
Federation  
of Apartment  
Associations

Fédération  
Canadienne Des  
Associations  
De Propriétaires  
Immobiliers

## **LES LOGEMENTS LOCATIFS DANS LE BUDGET FÉDÉRAL 2008**

Août 2007

John Dickie

Président

Fédération Canadienne Des Associations De Propriétaires Immobiliers

440 – 55, rue Metcalfe

Ottawa (Ontario) K1P 6L5

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 de logements locatifs répartis à la grandeur du Canada par l'entremise de 17 associations locales et provinciales. Elle est l'unique porte-parole à l'échelle nationale de l'industrie du logement locatif.

Au Canada, la question du logement et des besoins des sans-abri est l'un des principaux enjeux auxquels sont confrontés les dirigeants et les décisionnaires à l'échelle communautaire. La prise de décisions éclairées sur les politiques relatives au logement est tributaire de la compréhension des marchés du logement et des besoins et préférences des Canadiennes et des Canadiens. Un grand nombre de personnes choisissent de louer un logement pour différentes raisons. Pour nombre de Canadiennes et de Canadiens à faible revenu, la location constitue un moyen rentable d'obtenir un logement approprié et adéquat.

Toutefois, depuis plusieurs années au Canada, les politiques publiques établies par tous les ordres de gouvernement préconisent l'accession à la propriété. Ces politiques prévoient divers incitatifs explicites à l'accession à la propriété et plusieurs avantages liés au régime fiscal dont peuvent se prévaloir nombre de propriétaires. Cependant, la plupart de ces avantages fiscaux ne sont pas accessibles aux ménages à faible revenu, même s'ils sont propriétaires.

En outre, depuis plusieurs années, le régime fiscal a fait l'objet de modifications qui ont entraîné des désavantages pour les propriétaires bailleurs, les constructeurs et les locataires de logements résidentiels. Ces modifications au régime fiscal ont fait en sorte que le système du logement canadien n'offre pas, dans le secteur de la location, les possibilités dont ont besoin les ménages à faible et à moyen revenu. En outre, une économie moderne qui repose sur une main-d'œuvre mobile, comme c'est le cas au Canada, n'est pas nécessairement bien servie par la promotion de l'accession à la propriété au détriment du logement locatif; les Canadiennes et les Canadiens qui optent pour la location ne devraient pas être écartés des avantages qu'offre la politique publique.

Plusieurs familles à faible revenu sont touchées par les politiques, la pression et la rhétorique en faveur de l'accession à la propriété. Les récents développements dans le marché des prêts hypothécaires à des clientèles à risque aux États-Unis montrent les répercussions négatives sur les familles à faible revenu que peut causer la promotion de la souscription à des hypothèques chez les familles qui ne disposent pas du versement initial et du revenu appropriés pour résister à un déclin des prix du logement ou du revenu familial. De plus, la crise qui touche le marché du prêt hypothécaire à des clientèles à risque montre bien que les risques inhérents aux prêts hypothécaires exagérés touchent l'économie dans son ensemble, non uniquement les ménages directement concernés.

Afin de promouvoir une politique sur le logement saine et équilibrée, la Fédération recommande au Parlement et à la SCHL :

- a) d'abolir les programmes de prêt hypothécaire à versements initiaux de 0 % et 5 %;
- b) d'adopter des mesures stratégiques afin de promouvoir la qualité et l'abordabilité du logement pour les personnes dont le revenu et la santé financière ne leur permettent pas d'accéder aux avantages fiscaux et à d'autres avantages inhérents à l'accession à la propriété (ces mesures pourraient comprendre un programme national d'allocation de logement.);
- c) d'améliorer les règles fiscales encadrant le marché du logement locatif afin d'offrir aux locataires des avantages semblables à ceux dont jouissent les propriétaires afin que la politique publique ait une moins grande incidence sur la décision du mode d'occupation (ces mesures pourraient comprendre un report de l'impôt sur

le réinvestissement et une augmentation des taux de DPA sur les logements locatifs).

En établissant les mesures sous-jacentes à la politique publique, il importe de tenir compte de la question de l'équité entre les locataires et les propriétaires, ainsi que de l'équité entre les investisseurs du secteur des logements locatifs résidentiels et les autres investisseurs. Il faut également tenir compte des problèmes des locataires au chapitre du revenu et de l'abordabilité. Parmi les mesures à prendre à court terme, il est recommandé d'offrir un report de l'impôt sur le réinvestissement et une augmentation des taux de DPA sur les logements locatifs.

### **Politiques en faveur de l'accession à la propriété**

Depuis plusieurs années au Canada, les politiques publiques formulées par tous les ordres de gouvernement préconisent l'accession à la propriété. Ces politiques prévoient des incitatifs explicites pour les propriétaires ainsi que de nombreux avantages découlant du régime fiscal dont peuvent se prévaloir bon nombre de propriétaires. Ces politiques et programmes devraient comprendre ce qui suit :

- une exonération d'impôt pour les gains en capital réalisés sur les résidences principales;
- une baisse des taux de taxation de la propriété appliqués aux domiciles occupés par le propriétaire dans bon nombre de provinces;
- le Régime d'épargne-logement de l'Ontario (RELO);
- le Nova Scotia Home Ownership Savings Plan;
- un abattement applicable à la taxe sur les transferts fonciers des accédants à la propriété;
- une exonération fiscale du revenu fictif du propriétaire habitant;
- le revenu fictif du propriétaire habitant n'entre pas en ligne de compte dans la détermination de l'admissibilité à l'aide consentie au titre du programme de Supplément de revenu garanti (SRG) et au niveau de celle-ci;
- l'ancien Programme d'aide pour l'accession à la propriété (PAAP).

Les politiques établies récemment offrent un plus grand nombre d'incitatifs pour les ménages qui choisissent d'accéder à la propriété. Ces politiques comprennent :

- une assurance hypothécaire visant les prêts élevés par rapport à la valeur d'emprunt (95 % voire 100 % de la valeur; c.-à-d., versement initial de 0 % ou de 5 %);
- des programmes de promotion de l'accession à la propriété auprès des propriétaires de logements sociaux par l'entremise de différents accords fédéral-provinciaux sur le logement abordable.

Toutefois, les ménages à faible revenu ne peuvent profiter de la plupart des avantages fiscaux liés à l'accession à la propriété même s'ils sont propriétaires.

### **Traitement fiscal du logement locatif**

En revanche, depuis les années 1970, le traitement fiscal des logements locatifs s'est dégradé progressivement. Voici une liste des modifications fiscales qui ont entraîné des désavantages pour l'industrie du logement locatif et les locataires :

- les gains en capital réalisés sur les immeubles locatifs sont devenus imposables, selon un taux d'inclusion de 50 %;<sup>1</sup>
- la possibilité de regrouper les propriétés afin de retarder la reprise de la DPA à compter de la date de la vente des propriétés est éliminée;
- l'inflation élevée entraîne l'imposition des gains en capitaux illusoires, de sorte que cette dernière devient plutôt l'imposition du capital lui-même;

- le taux d'amortissement (DPA) des constructions à ossature de bois est réduit de 10 % à 5 %, ce qui devance considérablement la date à laquelle les impôts deviennent exigibles;
- la possibilité de déduire les coûts accessoires est limitée la première année;
- le taux de DPA est réduit de moitié au cours de l'année d'acquisition en raison de la règle de la demi-année;
- la possibilité de déduire les coûts accessoires au cours de l'année d'acquisition est limitée encore davantage pour les propriétaires de logements locatifs qui n'œuvrent pas dans le domaine de l'immobilier;
- une exemption à vie des gains en capitaux de 20 000 \$ est introduite pour les particuliers et devrait être augmentée jusqu'à 500 000 \$;
- les règles relatives aux IRLM sont abolies, ce qui empêche rétroactivement l'application de la déduction pour amortissement afin de compenser le revenu provenant d'autres sources;
- le plafond de l'exemption à vie sur les gains en capitaux est établi à 100 000 \$; la règle relative à la perte nette cumulative sur placements réduit la valeur de l'exemption;
- le taux d'amortissement (DPA) passe de 5 % à 4 % pour l'ensemble des immeubles;
- le taux d'inclusion des gains en capitaux est augmenté jusqu'à 66,67 %, avec effet rétroactif jusqu'en 1972 ou jusqu'à la date d'acquisition, soit la date postérieure à l'autre;
- le taux d'inclusion des gains en capitaux a été augmenté à 75 % avec effet rétroactif (il a depuis été réduit à 50 %);
- la TPS est entrée en vigueur et a été appliquée à la construction et à l'exploitation de logements locatifs;
- l'exemption à vie sur les gains en capitaux a été abolie.

Les modifications fiscales ont fait en sorte que le système de logement canadien n'offre pas les possibilités requises par les ménages à faible et à moyen revenu dans le secteur des immeubles locatifs.

Le secteur des immeubles locatifs ne bénéficie pas des mêmes avantages fiscaux que pour les propriétaires de logement; en outre, il ne tire pas profit des nombreux avantages fiscaux accessibles aux autres entreprises. Par exemple, les entreprises peuvent vendre une propriété et la remplacer par une autre plus dispendieuse et reconduire leur situation fiscale de manière à reporter l'impôt sur les gains en capitaux et la reprise de la DPA. Il s'agit d'un avantage dont ne peuvent se prévaloir les propriétaires d'immeubles locatifs. Les sociétés privées détenues par des intérêts canadiens bénéficient d'un taux d'imposition préférentiel applicable à la première tranche de 400 000 \$ en revenus, mais ce taux préférentiel n'est pas disponible en ce qui a trait au revenu de location.

### **Renseignements trompeurs sur l'accession à la propriété par opposition à la location**

Plusieurs études prétendent que l'accession à la propriété est le cheval de bataille permettant d'améliorer la santé financière, sociale et même physique des Canadiennes et des Canadiens à faible revenu. Une étude réalisée dernièrement compare le patrimoine accumulé par les locataires qui investissent la différence entre leur loyer et leurs coûts en tant que propriétaire (dans des actions dont le rendement est équivalent au rendement moyen de la Bourse de Toronto entre 1979 et 2006) au patrimoine des propriétaires. Cette étude en vient à la conclusion qu'un locataire pourrait accumuler un patrimoine de 20 % supérieur à celui d'un propriétaire à Edmonton, Halifax, Montréal et Regina une fois appliqués les impôts et droits. En ce qui a trait à Ottawa, Vancouver et Winnipeg, la différence serait inférieure, mais toujours en faveur des locataires. Le patrimoine des propriétaires serait plus élevé uniquement dans les villes de Calgary et de Toronto.<sup>2</sup> Malgré ces conclusions, l'étude reconnaît que l'accession à la propriété constitue « une occasion unique pour les ménages de se constituer un patrimoine » [traduction libre] en grande partie en raison de la politique fiscale.<sup>3</sup>

La SCHL a produit des données qui illustrent le coût de l'accession à la propriété par comparaison au coût de la location. Les données établissent une comparaison entre le loyer moyen d'un appartement de deux chambres et le montant du capital et des intérêts requis sur une hypothèque visant une copropriété en revente.<sup>4</sup> Toutefois, en plus du paiement de l'hypothèque, les propriétaires doivent effectuer un versement initial (pour lequel ils doivent renoncer à d'autres possibilités de placement) et verser les taxes foncières, acquitter les frais d'assurance, de réparation, d'utilisation des services publics et les frais communs. Les chiffres de la SCHL ne permettent pas de comparer des pommes avec des pommes, mais ils sont diffusés dans les médias et utilisés à des fins de promotion comme si c'était le cas.

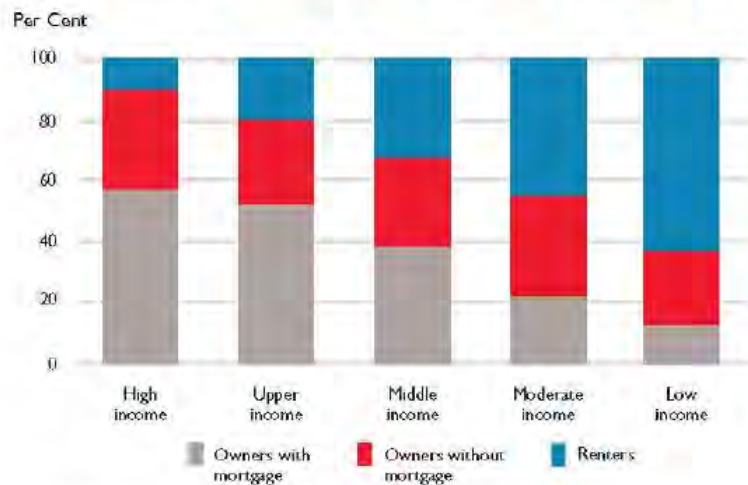
### **Les avantages de l'accession à la propriété**

Comme il est mentionné ci-dessus, les propriétaires de maison bénéficient de nombreux avantages. Les deux principaux avantages découlent du régime fiscal : premièrement, tout gain en capital réalisé sur une résidence principale est exempt d'impôt;<sup>5</sup> deuxièmement, l'avantage du revenu fictif du propriétaire habitant n'est pas imposé. Cet avantage varie en fonction de l'importance des capitaux propres d'un individu dans sa propriété. Quand les capitaux propres sont importants, l'avantage est important étant donné que le ménage dispose d'une somme importante à partir de laquelle il touche un revenu libre d'impôt sous la forme de services de logement non imposé. Ainsi, quand le montant des capitaux propres est peu élevé, l'avantage est moindre.

De plus, les avantages varient en fonction du revenu du ménage. Plus le revenu est élevé (et plus élevé se trouve le taux d'imposition du revenu marginal), plus l'avantage est élevé quelque soit le montant des capitaux propres dans la propriété. De même, plus le revenu est faible, plus l'avantage est moindre. En fait, dans le cas d'un faible revenu, il est possible qu'il n'y ait aucun avantage. Par conséquent, les avantages inhérents à l'accession à la propriété s'appliquent surtout aux salariés à revenu élevé, en particulier ceux dont l'avoir est élevé (c.-à-d., patrimoine), et qui sont en mesure d'investir beaucoup de capitaux propres. Ces facteurs signifient que **l'accession à la propriété ne représente pas nécessairement un avantage économique pour les personnes à faible revenu, particulièrement celles dont le revenu est faible et le patrimoine peu élevé.**<sup>6</sup>

Un comportement rationnel du point de vue économique ferait en sorte qu'un moins grand nombre de ménages à faible revenu soient propriétaires de leur domicile et que ceux qui en sont propriétaires investissent une part importante de capitaux propres. Il s'agit précisément de la tendance qui s'observe dans les données comme le montre la figure 7 ci-dessous.<sup>7</sup>

DISTRIBUTION OF HOUSEHOLDS BY TENURE, CANADA, 2001



Source: CMHC (census-based indicators and data)

[Traduction de l'image]

Répartition des ménages selon le mode d'occupation, Canada, 2001

Pourcentage

Revenu très élevé

Revenu élevé

Revenu intermédiaire

Revenu modéré

Faible revenu

Propriétaires avec emprunt hypothécaire

Propriétaires sans emprunt hypothécaire

Locataires

Source : SCHL (indicateurs et données fondés sur les résultats du recensement)

### Les désavantages de l'accession à la propriété

**L'accession à la propriété comporte également de nombreux désavantages et risques.** Les gains réalisés grâce à la hausse du prix des maisons peuvent être annulés par le coût d'achat et de vente. Ces coûts liés à la transaction exercent également une incidence sur la mobilité de la main-d'œuvre, ce qui entraîne des répercussions négatives sur les travailleurs et l'économie.

L'éventuel avantage lié à la hausse du prix des maisons est incertain et grandement variable. **Sur un grand nombre d'années et de marchés, le prix des maisons chute.** Par exemple, entre 1981 et 1986, le prix moyen des maisons de Vancouver a chuté de 38 % en dollars constants et il a chuté de 32 % en dollars constants entre 1989 et 1994 à Toronto et de 24 % en prix courant.<sup>8</sup>

Étant donné la hausse rapide récente du prix des maisons, on peut s'attendre à des « corrections » semblables au cours des prochaines années. Cette situation s'avère particulièrement dévastatrice pour les personnes possédant peu de capitaux propres ou qui doivent vendre. Pour les propriétaires qui consacrent un pourcentage élevé de leur revenu aux versements hypothécaires, même une légère augmentation des taux d'intérêt peut s'avérer dévastatrice. Ces augmentations peuvent accroître le montant du paiement requis et parallèlement entraîner une chute du prix des maisons. Il importe que les décideurs se rappellent les forclusions et les pertes financières survenues dans le cadre du Programme d'aide pour l'accession à la propriété (PAA) à la fin des années 1970 et au début des années 1980 afin de ne pas répéter pareille erreur stratégique.

## **Commentateurs américains des programmes d'accèsion à la propriété pour les ménages à faible revenu**

Même avant la récente crise sur le prêt hypothécaire à des clientèles à risque, bon nombre de commentateurs américains se sont dits d'avis que la politique américaine en matière de logement avait exagérément fait la promotion de l'accèsion à la propriété pour l'ensemble des ménages. Les avantages inhérents à l'accèsion à la propriété aux États-Unis sont supérieurs à ceux offerts au Canada. Toutefois, les avantages liés à l'accèsion à la propriété aux États-Unis sont atténués par les avantages fiscaux encore plus importants rattachés au logement locatif que l'on trouve au Canada, ce qui a tendance à harmoniser le ratio accèsion à la propriété/coût de location et les effets sur le choix de mode d'occupation entre les deux pays. Par conséquent, ces commentaires sont très instructifs.

Dans un document intitulé « *The Crisis in America's Housing: Confronting Myths and Promoting a Balanced Housing Policy* », la National Low Income Housing Coalition affirme ce qui suit :

Les conseillers d'expérience en matière de logement ont affirmé que l'accèsion à la propriété des ménages à faible revenu est un effort très coûteux en temps et en argent qui nécessite d'importantes subventions pour aider un petit nombre de familles. L'accèsion à la propriété ne peut remplacer les programmes d'aide à la réduction des coûts du loyer efficaces comme les coupons de logement, et plusieurs familles à faible revenu sont touchées par les pressions et la rhétorique voulant qu'elles deviennent propriétaire. [Traduction libre]

Dans le document *Rethinking Rental Housing: Expanding the Ability of Rental Housing to Serve as a Pathway to Economic and Social Opportunity*, William Apgar du Joint Center for Housing Studies of Harvard University et ancien Secretary of Housing and Urban Development écrit :

Certains désavantages sont rattachés à la promotion excessive de l'accèsion à la propriété. L'accèsion à la propriété peut s'avérer inutile voire désastreuse financièrement. Plusieurs familles à faible revenu et ayant un faible patrimoine sont « pressées » d'accéder à la propriété parce qu'on leur dit qu'il s'agit d'un prérequis à la réussite économique et sociale, et elles perçoivent (ou plutôt espèrent) que l'accèsion à la propriété les aidera à mener une meilleure vie.

En fait, les propriétaires à faible revenu peuvent se retrouver piégés dans des quartiers en déclin offrant peu d'accès à l'emploi, d'écoles ou de services sociaux de qualité, de même qu'une possibilité limitée d'augmentation de la valeur. Dans ces situations, le rêve d'accèsion à la propriété devient trop souvent le cauchemar d'une forclusion financièrement dévastatrice.

Dans [Traduction libre] *Who's Dreaming? Homeownership Among Low Income Families*, Dean Baker du Center for Economic and Policy Research écrit ce qui suit :

Les familles à faible revenu ont moins de chances de profiter de l'accèsion à la propriété parce que : 1) elles n'ont aucun impôt sur le bénéfice à payer et ne reçoivent donc aucun avantage fiscal du fait d'être propriétaires; 2) le coût élevé des transactions d'achat et de vente peut entraîner une incidence accrue sur les familles à faible revenu parce que leurs périodes de propriété médiane sont plus courtes, à peine quatre années.

Dans une situation où le prix des maisons augmente proportionnellement à l'inflation, l'acheteur à faible revenu typique perdra un montant équivalent environ à 25 % du montant total du loyer sur une période de propriété médiane de quatre années.

## **Récents développements dans le marché des prêts hypothécaires à des clientèles à risques aux États-Unis**

Les récents développements dans le marché des prêts hypothécaires à des clientèles à risque aux États-Unis montrent les répercussions négatives sur les familles à faible revenu que peut causer la promotion de la souscription à des hypothèques pour les familles qui ne disposent pas du versement initial et du revenu appropriés pour résister à une baisse des prix du logement ou du revenu familial. De plus, la crise qui touche le marché du prêt hypothécaire à des clientèles à risque montre bien que les risques inhérents au prêt hypothécaire exagéré touchent l'économie dans son ensemble et non uniquement les ménages directement touchés.

### **Les effets de la politique**

Les faits mentionnés ci-dessus entraînent les deux principaux effets suivants :

- 1) la promotion de l'accession à la propriété auprès des personnes qui devront déménager, ou de revenu faible ou modéré, et auprès des personnes ayant peu de capitaux propres constitue une mauvaise stratégie en matière de politique publique;
- 2) le régime fiscal offre d'importants avantages pour les propriétaires à revenu élevé et possédant des capitaux propres importants, sans offrir d'avantages connexes aux locataires ou aux personnes à faible revenu ou possédant peu de capitaux propres.

### **Quelles mesures devraient prendre le Parlement pour rétablir l'équilibre entre les propriétaires et les locataires?**

Afin de promouvoir une politique saine et équilibrée en matière de logement, la Fédération recommande que le Parlement et la SCHL prennent les mesures suivantes :

- a) abolir les programmes de prêt hypothécaire à versements initiaux de 0 % et 5 %;
- b) adopter des mesures stratégiques afin de promouvoir la qualité et l'abordabilité du logement pour les personnes dont le revenu et la santé financière ne leur permettent pas d'accéder aux avantages fiscaux et autres inhérents à l'accès à la propriété (ces mesures pourraient comprendre un programme national d'allocation de logement);
- c) offrir des règles fiscales améliorées encadrant le marché du logement locatif afin d'offrir aux locataires des avantages semblables à ceux dont jouissent les propriétaires afin que la politique publique ait une moins grande incidence sur la décision du mode d'occupation (ces mesures pourraient comprendre un report de l'impôt sur le réinvestissement et une augmentation des taux de DPA sur les logements locatifs).

### **Report de l'impôt sur la vente et le réinvestissement**

L'une des réformes attrayantes pour améliorer la position fiscale relative du logement locatif consiste à offrir un report de l'impôt sur la vente d'un immeuble locatif et le réinvestissement dans un autre immeuble locatif.

À l'heure actuelle, le propriétaire doit payer l'impôt sur la DPA reprise (jusqu'à 48 %) et sur tout gain en capital (jusqu'à 33 %) quand une propriété est vendue. Étant donné les répercussions fiscales, il est impossible de procéder à un échange égal de propriété de même valeur. Le fardeau fiscal décourage la réaffectation des biens immobiliers, la rénovation du parc de logement et augmente les coûts des immeubles locatifs.

La règle fiscale actuelle applicable aux immeubles locatifs crée également **des inégalités** entre les immeubles locatifs (dont les propriétaires ne peuvent reporter l'impôt sur la vente et le réinvestissement) et les autres types d'immobilisations, notamment les immeubles utilisés à des fins commerciales (dont les propriétaires peuvent reporter l'impôt sur la vente et le réinvestissement). Certains prétendent que le revenu de location est une forme de revenu passif



alors que l'investissement dans d'autres formes d'immobilisations génère un revenu actif, qui mérite un traitement fiscal préférentiel. En réalité, il est difficile de déterminer s'il est réaliste d'établir une distinction entre le revenu actif et le revenu passif découlant d'un immeuble locatif et d'autres formes d'immobilisations. Les immeubles locatifs doivent être administrés et bien souvent, plusieurs services doivent être offerts aux occupants sur une base permanente.

En outre, les propriétaires d'immeubles locatifs ont les mêmes **besoins en matière de réinvestissement** que les propriétaires d'autres immobilisations. Nous voulons accroître ou réduire, même diminuer notre investissement dans un type de propriété ou l'augmenter dans un autre. Les propriétaires d'immeubles locatifs ont également les mêmes **besoins en matière de réinstallation** que les autres propriétaires mobiliers. D'une certaine façon, les propriétaires d'immeubles locatifs ont besoin d'une plus grande souplesse de réinstallation. Les immeubles locatifs sont en grande partie immobiles. Si une personne déménage dans sa province ou ailleurs au Canada, elle peut aisément amener ses actions et ses obligations. Les entreprises peuvent réinstaller leur équipement et leur savoir-faire. Toutefois, les propriétaires d'immeubles locatifs ne peuvent déménager leur investissement. Ils doivent vendre une propriété et en acheter une autre.

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 la DPA reprise sera payé en bout de ligne. 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 propriété. En outre, étant donné qu'un montant plus faible de capital non amorti sera appliqué, l'impôt reçu sur le revenu de la propriété de remplacement sera supérieur à ce qu'il aurait été sans le report de l'impôt.

Quand les producteurs d'un produit sont lourdement imposés, le prix demandé aux consommateurs augmente. C'est le cas pour 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 des coûts fiscaux immédiats sur toute vente de propriété. Grâce au rouage du marché du logement locatif et des marchés de l'immobilier, ces coûts sont refilés aux locataires. Contrairement aux locataires, les propriétaires peuvent jouir de l'investissement dans leur maison sans payer d'impôt. Le patrimoine des locataires est considérablement inférieur à celui des propriétaires, mais le régime actuel impose un fardeau fiscal aux locataires dont les propriétaires sont épargnés.

Une mesure visant à permettre aux propriétaires d'immeubles locatifs de reporter la reprise des impôts sur les gains en capital et les déductions pour amortissement pourrait profiter aux occupants et aux investisseurs, et favoriser un régime fiscal plus juste et équitable. Une telle mesure offrirait un avantage immédiat pour le secteur des immeubles locatifs (incidemment pour les locataires) qui dépasse de loin son coût modeste pour le Trésor fédéral.

### **Taux de DPA**

Une autre amélioration rentable au traitement fiscal des immeubles locatifs pourrait prendre la forme d'une augmentation du taux de la déduction pour amortissement (DPA). Dans le budget 2007, le taux de DPA a été augmenté pour les immeubles industriels et commerciaux. Le taux est demeuré le même à 4 % uniquement pour les immeubles locatifs. (Jusqu'à 1988, le taux de DPA était de 5 %; ainsi, avant la fin des années 1970, il était de 10 % en ce qui a trait aux constructions à ossature de bois).

Il est possible de constater le caractère inadéquat des déductions canadiennes en observant la proportion d'un immeuble qui a été « défalqué » en application des régimes fiscaux américains, allemands et canadiens.

Proportion d'un immeuble qui a été « défalqué »
---

Années écoulées depuis la construction ou l'achat	DPA du régime canadien actuel	DPA du régime américain actuel	Système allemand 1989
5	17 %	18 %	33 %
10	32 %	36 %	58 %
15	45 %	55 %	64 %
20	55 %	73 %	70 %
25	63 %	91 %	77 %
30	70 %	100 %	85 %

La méthode de construction à ossature de bois est la méthode privilégiée pour les nouvelles constructions plus abordables, soit la construction de maisons en rangée ou d'un parc de maisons attenantes dans les banlieues. Une mesure prévoyant une modeste augmentation du taux de DPA jusqu'à 5 % dans le cas des structures de béton et 6 % dans le cas des structures de bois marquerait une étape importante vers le rétablissement de l'équilibre du régime fiscal pour les locataires de partout au Canada. Une telle mesure de report de l'impôt offrirait un avantage immédiat dans le secteur des immeubles locatifs (incidemment, pour les locataires) qui dépasse de loin son coût modeste pour le Trésor fédéral.

## Conclusions

En établissant les mesures sous-jacentes à la politique publique, il importe de tenir compte de la question de l'équité entre les locataires et les propriétaires, et de l'équité entre les investisseurs du secteur des logements locatifs résidentiels et les autres investisseurs, de même que de tenir compte des problèmes des locataires au chapitre du revenu et de l'abordabilité. Parmi les mesures à prendre à court terme, il est recommandé d'offrir un report de l'impôt sur le réinvestissement et une augmentation des taux de DPA sur les logements locatifs.

<sup>1</sup> L'impôt devient payable sur le gain en capital sur d'autres actifs générateurs de revenu; toutefois, les gains en capitaux ont toujours été et sont encore l'un des principaux incitatifs à l'investissement dans le secteur immobilier. L'établissement du taux d'inclusion à 50 %, plutôt qu'à un niveau supérieur, devrait compenser pour le risque encouru; néanmoins, étant donné l'importance de l'inflation depuis 1972, l'exclusion de 50 % des gains en capital risque de ne même pas suffire à l'ajustement à l'inflation, encore moins représenter une compensation pour le risque encouru.

<sup>2</sup> Tsur Somerville, Li Qiang et Paulina Teller, « Ae Renters Being Left Behind? Homeownership and Wealth Accumulation in Canadian Cities ». Centre for Urban Economics and Real Estate, Université de la Colombie-Britannique, 29 janvier 2007, pp 12-13.

<sup>3</sup> Ibid, p. 2.

<sup>4</sup> Par exemple, voir la figure 3 à la page 2 du rapport intitulé « Rental Market Report for Toronto » publié par la SCHL en décembre 2006.

<sup>5</sup> Cet avantage fluctue selon les variations de la valeur de la maison au niveau égal ou supérieur au taux d'inflation. Si la valeur est inférieure au taux d'inflation, il y a peu sinon aucun avantage net (par comparaison à la location).

<sup>6</sup> Ces politiques risquent en effet de toucher les personnes à faible revenu étant donné que les dépenses fiscales implicites de ces avantages fiscaux de l'accession à la propriété nécessitent, de façon générale, des impôts plus élevés, y compris la perception d'impôts plus élevés auprès des ménages à faible revenu. Étant donné que les ménages à faible revenu paient peu d'impôt sur le revenu, les taxes supplémentaires imposées aux ménages à faible revenu prendraient surtout la forme de taxes plus élevées à la consommation, comme la TVP et la TPS de même que les taxes sur les cigarettes et l'alcool.

---

<sup>7</sup> Figure 58, p. 69, 2006 L'Observateur du logement au Canada, SCHL.

<sup>8</sup> Marion Steele et Rakhal Sarker, « Estimation des coûts et des avantages privés et sociaux liés à l'accèsion à la propriété dans certaines villes canadiennes ». SCHL, octobre 2005, p. 55.