



Canadian
Federation of
Apartment
Associations

Fédération
canadienne des
associations
de propriétaires
immobiliers



L'édition français 2010

Perspective Nationale

Dans ce numéro:

Nouveau règlement de location au Manitoba FCAPI s'adresse aux Députés dans le cadre des consultations prébudgétaires	2
Le conseil d'administration et les associations membres de la Fédération	3
Membres affiliés	4

FCAPI Membres affiliés:

Or

Canadian Apartment Magazine

MetCap Living Management

My Ideal Home Network

Rogers Communications

Yardi Systems

Argent

TD Commercial Banking

First National Financial LP

Bronze

H&S Building Supplies

Places4Students.com

Rent Check Corp

La FCAPI suit de près des dossiers clés fédéraux au nom des propriétaires immobiliers

La FCAPI suit de près de nombreux dossiers dans lesquels les politiques du gouvernement fédéral pourraient poser problème pour les propriétaires immobiliers au cours de la prochaine année.

Questions relatives à la fiscalité

L'objectif premier de la FCAPI est d'obtenir du gouvernement une réforme fiscale relativement aux logements locatifs. Comme première étape, la FCAPI réclame le report fiscal des recettes de vente d'immeubles locatifs et leur emploi. Mais en raison du déficit fédéral, nous ne pouvons nous attendre à ce qu'il y ait des progrès dans un avenir rapproché.

En fait, à court terme, l'objectif principal de la FCAPI ne peut être que de limiter les dégâts. Lorsque le Parti libéral était au pouvoir, le déficit fédéral a été maîtrisé grâce à diverses hausses fiscales. Par exemple, le ministre des Finances Paul Martin avait augmenté les déductions pour gains en capital de 50 % à 75 %. (Cette hausse a été rabaissée par la suite).

Nous ne nous attendons pas à ce que le gouvernement conservateur impose des hausses fiscales sur les gains en capital, mais le ministère des Finances explore des solutions pour réduire le déficit qui engloberont sans doute diverses hausses fiscales.

Pour protéger les intérêts des propriétaires immobiliers, la FCAPI doit chercher à s'assurer que l'industrie du logement locatif ne soit pas ciblée par ces hausses fiscales ni soumise à

(suite à la page 3)

Les commissions des courtiers hypothécaires demeurent exemptes de TPS et de TVQ

En février 2010, l'Agence du revenu du Canada (ARC) a émis un avis pour annoncer qu'elle prévoyait modifier la définition de « services financiers » à la suite de plusieurs décisions judiciaires. L'avis a soulevé des préoccupations quant à la redéfinition de « services financiers » puisqu'elle pouvait mettre fin à l'exemption de la TPS sur les commissions que versent les emprunteurs et les prêteurs aux courtiers hypothécaires. Jusqu'à présent, les commissions hypothécaires étaient exemptes de la TPS parce qu'elles étaient associées à un service qui se classait dans la catégorie « services financiers ».

Au Québec, le gouvernement provincial prélève la TPS pour le gouvernement fédéral, ainsi que la TVQ. Les modifications législatives à l'imposition de la TPS sur les commissions hypothécaires pouvaient également entraîner le prélèvement de la TVQ.

Si ces modifications avaient eu lieu, les commissions hypothécaires auraient pu être assujetties à la TPS, ce qui aurait été particulièrement pénible pour les propriétaires immobiliers qui empruntent environ 40 milliards de dollars par année lors du refinancement de leurs hypothèques. L'abolition de l'exemption de la TPS et de la TVQ aurait représenté une hausse à deux chiffres des frais prélevés à l'obtention d'un prêt hypothécaire.

(suite à la page 4)

Nouveau règlement de location au Manitoba

Les locateurs du Manitoba devront se conformer à un nouveau règlement, dont plusieurs éléments sont de bon augure.

Tandis que de nombreuses modifications au règlement de la Direction de la location à usage d'habitation portent sur les politiques et les frais administratifs, certaines d'entre elles sont le résultat de plusieurs années de travail.

Les nouveaux frais exigibles auprès des locataires incluent:

- 10 \$ pour la première journée, plus 1 \$ par jour jusqu'à un maximum de 100 \$ pour tout paiement de loyer en retard

- jusqu'à 40 \$ pour tout chèque sans provision
- jusqu'à 75 \$ pour la sous-location ou la cession d'une convention de location (bail) ou l'abandon d'un logement

Les règles qui encadrent l'avis de résiliation d'une convention de location dans le cas d'une rénovation ou de la démolition d'un logement ont également été modifiées. Dorénavant, la durée de l'avis dépend du taux d'inoccupation des logements dans la province. Un avis de cinq mois est requis à moins que le taux d'inoccupation s'élève à plus de 2 % selon les données de marché de la SCHL. Au fur et à mesure que le taux d'inoccupation

(suite à la page 4)

FCAPI s'adresse aux Députés dans le cadre des consultations Prébudgétaires

Ce qui suit est un dialogue entre John Dickie, le président de la FCAPI, et M. Daniel Paillé, le Bloc Québécois député d'Hochelaga. Le dialogue a eu lieu au comité Finances dans le cadre des consultations prébudgétaires.

M. Daniel Paillé: Mes questions s'adressent à M. Dickie. Vous établissez un lien entre la fiscalité et un bon nombre de bienfaits. Dans votre texte, j'ai trouvé à la page 5 l'ensemble de vos demandes au gouvernement, dont le coût serait raisonnable, à savoir 450 millions de dollars [par année]. Je me suis alors dit, de deux choses l'une, que ce n'était pas suffisant ou que les effets positifs présumés étaient assez importants. Vous dites à la page 3 qu'à cause des conditions fiscales actuelles, il y a un excédent de propriétés, que les gens ne réussissent pas à les vendre et qu'il y a des entraves à la mobilité de la main-d'oeuvre. Selon vous, parce que les gens ne vendent pas leur maison, le taux de chômage augmente. J'aimerais savoir s'il y a plusieurs cas de ce genre. Aux pages 3 et 4, vous dites que les conditions fiscales font baisser les loyers et favorisent un meilleur entretien. Selon vous, des gens qui font des placements à cause des conditions fiscales bénéficient d'une meilleure gestion de leurs actifs en fonction du rendement. Je pense que tout gestionnaire de portefeuille sera d'accord pour dire que s'il n'y a pas de fiscalité, le rendement est meilleur. En outre, vous mentionnez à la page 4 que ça réaménagerait le tissu urbain. Vous allez même jusqu'à dire que ça améliorerait la mobilité de la main-d'oeuvre et diminuerait le taux d'absentéisme. J'ai l'impression que vous en mettez trop sur le compte de la fiscalité. Étant fiscaliste de métier, je n'aurais jamais pensé qu'autant de bénéfices pouvaient être générés par 450 millions de dollars. Il me semble que si c'était le cas, on aurait déjà appliqué ces mesures. Alors, d'où tenez-vous tous ces

éléments positifs?

M. John Dickie: D'après ce que j'en comprends, la question [principale] est la suivante: comment pouvons-nous tirer tous ces avantages d'une session qui ne coûte que 450 millions de dollars — et d'un report, par-dessus le marché? La réponse, c'est que les gens n'ont pas de marge de manoeuvre. Autrement dit, il faut prendre la décision de vendre ou non. Quand ils vendent, quelqu'un d'autre achète l'immeuble, l'envisage avec un nouveau regard et décide de l'améliorer. Ainsi, on obtient ces améliorations et on évite l'absentéisme des propriétaires.

Nous n'affirmons pas que les 450 millions de dollars de reports d'impôt entraîneraient un revenu de un milliard de dollars par le truchement de ces autres mécanismes, mais nous affirmons que tous ces autres mécanismes sont à l'oeuvre.

Pour rendre plus abordables les immeubles de manière spectaculaire, il faudrait adopter d'autres mesures en plus de ce report de 450 millions de dollars. Mais 450 millions de dollars de moins versés en impôts sur peut-être 4 milliards de dollars correspond à 10 p. 100. Pour les propriétaires, ça compte. Cela aurait donc une incidence sur le caractère abordable du logement.

Bon nombre de ces autres répercussions sont associées au fait que les gens sont incités à faire les choses différemment, ce qui entraîne différents résultats. Par exemple, en ce qui concerne la question du réaménagement urbain plus écologique, nous n'affirmons pas que chaque ville au Canada verra tout à coup surgir de merveilleux nouveaux lotissements. Mais, au bout du compte, il y a des immeubles qui ne seront pas mis en valeur: les propriétaires ne vendront pas parce qu'ils sont coincés. Certains de ces immeubles seront vendus, et certains de ces développements auront lieu.

La FCAPI suit de près des dossiers clés fédéraux au nom des propriétaires immobiliers

(suite de la page 1)

des mesures découlant d'autres objectifs.

Politique du logement

Quant aux initiatives en matière de la politique du logement, aucune nouvelle démarche n'est prévue en raison des contraintes imposées par le déficit.

D'ailleurs, les champions de la construction de nouveaux logements « abordables » s'empresseraient à défendre leur cause au moindre changement proposé aux politiques du gouvernement fédéral.

Autres dossiers

La FCAPI souhaite aussi défendre les intérêts des propriétaires immobiliers en réclamant un processus plus rapide et moins coûteux pour l'approbation de produits antiparasitaires et en surveillant les démarches des défenseurs des droits des locataires pour modifier les lois sur les droits de la personne de façon à rendre plus difficile l'éviction de locataires pour le non-paiement de loyer ou à restreindre davantage les moyens des propriétaires immobiliers pour présélectionner leurs locataires.

Le conseil d'administration et les associations membres de la Fédération



Le conseil d'administration FCAPI à Vancouver en 2010.

Rangée avant (de gauche à droite):

<i>Martin Zegrav</i>	Greater Toronto Apartment Association
<i>Mike Chopowick</i>	Federation of Rental-Housing Providers of ON
<i>David McIlveen</i>	Calgary Residential Rental Association
<i>B.J. Santavy</i>	London Property Management Association
<i>Carly Ludwar</i>	Rental Owners and Managers Society of BC
<i>Larry Smith</i>	Waterloo Region Apartment Management Association
<i>Marg Gordon</i>	British Columbia Apartment Owners and Managers Association
<i>Geoff Younghusband</i>	Eastern Ontario Landlord Organization

Rangée arrière (de gauche à droite):

<i>Scott Stacey</i>	New Brunswick Apartment Owners Association
<i>Keith McMillan</i>	Calgary Residential Rental Association
<i>Tyler Stewart</i>	Saskatchewan Rental Housing Industry Association
<i>Vince Brescia</i>	Federation of Rental-Housing Providers of ON
<i>Al Kemp</i>	Rental Owners & Managers Society of BC
<i>Avrom Charach</i>	Professional Property Managers Association
<i>John Dickie</i>	Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers
<i>Casey Timmermans</i>	Manufactured Home Park Owners Alliance of British Columbia

Manquantes: Brad Butt (Greater Toronto Apartment Association), Bob Aaron (Multiple Dwelling Standards Association), Lucille Gans (Edmonton Apartment Association) et Rex Maclaine (Investment Property Owners Association of Nova Scotia).

Les commissions des courtiers hypothécaires demeurent exemptes de TPS et de TVQ

(suite de la page 1)

Ayant pris connaissance de cet avis, la Fédération avait communiqué avec l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA), un autre acteur-clé qui souhaitait le maintien de l'exemption de la TPS. Conjointement, la Fédération et l'ACCHA ont indiqué au gouvernement fédéral et aux fonctionnaires de l'ARC que les modifications proposées pouvaient avoir des effets importants et dévastateurs sur nos industries.

Il n'est toujours pas clair si l'avis initial ne constituait pas une tentative délibérée des fonctionnaires du ministère des Finances d'augmenter les taxes des secteurs hypothécaires et locatifs. Il se peut qu'ils n'aient pas mesuré les conséquences probables de telles modifications. Quoi qu'il en soit, les effets auraient été les mêmes : il s'agissait d'autres taxes oppressives à assumer par les fournisseurs de logements locatifs canadiens.

En juin dernier, l'ARC émettait une révision de l'avis n° 250 pour confirmer que les commissions hypothécaires demeureraient exemptes de la TPS et de la TVQ. La Fédération est heureuse que le gouvernement ait suivi les conseils de la Fédération et de l'ACCHA.

Nouveau règlement de location au Manitoba

(suite de la page 2)

augmente, la durée de l'avis diminue.

Lorsqu'un locateur demande à un locataire de déménager ou si le locateur résilie la location à des fins de rénovation, d'utilisation personnelle ou de conversion du logement en copropriété, il doit maintenant verser au locataire un maximum de 500 \$ pour couvrir ses frais de déménagement. Un locateur peut également exiger une preuve de paiement des frais de déménagement avant de les rembourser.

En outre, la Province prévoit des mesures pour encadrer les animaux de compagnie des locataires. Un dépôt, soit jusqu'à 50 % du loyer mensuel, peut être exigé si un locateur permet au locataire d'avoir des animaux de compagnie dans son logement. Cette règle n'est pas

La Fédération remercie ses membres affiliés de 2010

Membres affiliés Or:

www.metcap.com



www.yardi.com

www.myidealhome.com



www.canadianapartmentmagazine.ca

www.rogers.com/cma

Membres affiliés Argent:

TD Commercial Banking

First National Financial LP

Membres affiliés Bronze:

H&S Buildings Supplies

Places4Students.com

Rent Check Credit Bureau

rétroactive. Ainsi, les locataires actuels qui ont obtenu l'autorisation de leur locateur d'avoir des animaux de compagnie n'ont pas à effectuer un dépôt. Toutefois, un locateur pourrait exiger d'un locataire actuel qui adopte un animal de compagnie qu'il signe une entente et verse un dépôt à cet effet. Les dépôts pour animaux de compagnie ne peuvent être utilisés que pour couvrir les frais liés aux dommages causés par les animaux de compagnie, et non pour couvrir les paiements de loyer en retard ou d'autres dommages.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur le règlement et les modifications, consultez le site Web de la Direction de la location à usage d'habitation au <http://www.gov.mb.ca/fs/cca/rtb/index.html>.



Canadian
Federation of
Apartment
Associations

Fédération
canadienne des
associations
de propriétaires
immobiliers

Bureau 640, 1600 avenue Carling, Ottawa, ON K1Z 1G3

Téléphone: (613) 235-0101 Télécopier: (613) 238-0101

Courriel: admin@cfaa-fcapi.org Site Web: www.cfaa-fcapi.org