

**Priorités pour le budget fédéral de 2018**  
**Mémoire présenté au Comité permanent des finances de la Chambre des communes**

**Association canadienne de l'immeuble**

**Août 2017**



## Résumé

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI), qui représente plus de 122 000 COURTIERS® à la grandeur du pays, est fière de participer au processus de consultation prébudgétaire. Nous vous remercions de l'occasion de faire directement part de nos recommandations au Comité permanent des finances de la Chambre des communes, puisque le budget fédéral de 2018 nous offre la possibilité de faire des investissements ciblés à l'appui de la croissance et de la classe moyenne.

Le marché de l'habitation canadien joue un rôle essentiel dans la stabilité économique générale du pays, et il est une importante source d'emploi et de sécurité économique. En 2016, les ventes et les achats de maison par l'entremise d'un courtier MLS® ont généré environ 31 milliards de dollars de dépenses de consommation dérivées et créé 220 000 emplois. En 2017, ces chiffres devraient passer à plus de 33 milliards de dollars en retombées économiques et à 230 000 emplois.

L'accès à la propriété est un élément important du spectre complet du logement, et continue d'être un enjeu important pour les Canadiens. S'intéresser à l'accessibilité économique à tous les niveaux du logement veut aussi dire de veiller à ce que les personnes aient accès aux options en matière de logement qui correspondent à leur revenu et à leur style de vie. Le fait de garder l'accès à la propriété abordable et à la portée des Canadiens aide à alléger la pression sur le logement dans tous les secteurs, ce qui permet aux Canadiens d'avancer dans le continuum du logement.

L'ACI recommande que le budget de 2018 mette en œuvre les recommandations suivantes pour veiller à ce que le marché immobilier du Canada continue de contribuer dans une grande mesure à l'économie et à créer des emplois :

- **moderniser l'admissibilité au Régime d'accession à la propriété (RAP)** et l'étendre aux Canadiens qui viennent de déménager pour obtenir un nouvel emploi, aux personnes qui souhaitent accueillir un parent âgé dans leur maison, aux personnes qui viennent de divorcer ou de perdre leur conjoint, ou qui souhaitent aider leur enfant dans l'achat d'une maison.
- **rendre abordable l'accès à la propriété en augmentant le montant du retrait du RAP de 10 000 \$** – une limite qui n'a pas été rajustée à l'inflation depuis 2009.
- **permettre aux vendeurs d'immeubles de placement de reporter l'amortissement déjà réclamé (déduction pour amortissement, ou DPA)** sur leurs immeubles de placement lorsqu'ils réinvestissent leurs profits dans un autre immeuble de placement.



## Moderniser le Régime d'accession à la propriété (RAP) et élargir son admissibilité

Le RAP est un outil précieux pour les Canadiens intéressés à acheter une maison; il a aidé plus de 2,9 millions d'acheteurs d'une première maison à réaliser leur rêve d'accéder à la propriété depuis sa mise en œuvre en 1992. Le RAP permet aux Canadiens d'emprunter un montant à leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour la mise de fonds pour l'achat d'une maison.

Le fait de garantir l'accès à un logement sûr et stable aux personnes touchées par des changements de vie importants et imprévus doit constituer une priorité. L'un des principes de base du RAP est d'atténuer les préoccupations se rapportant au caractère abordable du logement pour les Canadiens. Le RAP est en fait un prêt sans intérêts que les Canadiens s'octroient eux-mêmes, puisqu'ils empruntent à même leurs REER.

L'ACI recommande que l'accessibilité au RAP soit élargie pour aider les Canadiens à demeurer propriétaire après avoir été touchés par des changements de vie importants, notamment :

- **un déménagement pour obtenir un emploi;**

Les emplois constituent le fondement d'une économie solide. Déménager pour occuper un nouvel emploi est une réalité pour de nombreux travailleurs canadiens. À une période où le Canada connaît une croissance de l'emploi et de l'économie, il est important que l'accès au logement ne devienne pas un obstacle à l'emploi. Les changements démographiques au sein de la population active font en sorte que le Canada doit demeurer à l'affût des solutions novatrices pour veiller à ce que le marché du travail demeure productif et stable – y compris en facilitant la mobilité de la main-d'œuvre<sup>1</sup>. Des études récentes démontrent que la mobilité intergénérationnelle du revenu au Canada est plus élevée dans les centres urbains, et que le fait de favoriser la mobilité de la main-d'œuvre est lié à la suppression des coûts et des obstacles associés au déménagement<sup>2</sup>. Le RAP peut encourager la mobilité de la main-d'œuvre et rendre plus abordable pour les familles le fait de déménager pour le travail en allégeant les obligations financières durant l'achat d'une maison dans une nouvelle ville. La définition existante dans la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour les frais de déménagement admissibles peut être utilisée pour administrer l'admissibilité pour cet élargissement de la politique.

- **la décision d'accueillir un parent âgé;**

La proportion de personnes âgées au sein de la population canadienne augmente rapidement. Selon le recensement de 2016, le nombre de personnes âgées a dépassé 5,9 millions, ce qui est supérieur au nombre d'enfants de moins de 14 ans pour la première fois. Cette augmentation de la population âgée entre 2011 et 2016 est l'une des plus importantes à avoir été observée et

<sup>1</sup> <https://www.fin.gc.ca/pub/ltefp-peblt/report-rapport-fra.asp>

<sup>2</sup> <https://www.theglobeandmail.com/news/national/a-tale-of-two-canadas-where-you-grow-up-affects-your-adult-income/article35444594/>



montre une tendance claire au vieillissement au Canada. Des solutions novatrices sont nécessaires pour répondre aux besoins spécialisés de ces personnes et fournir du soutien à un segment de la population en constante évolution et à leurs familles respectives. L'élargissement de l'accessibilité au RAP fournirait aux familles canadiennes une option de financement viable pour accueillir un parent âgé dans leur maison. L'admissibilité pourrait se fonder sur les règles existantes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour donner suite à cette initiative.

- **le décès d'un conjoint, ou une séparation.**

En 2013, 50 900 Canadiens sont devenus veufs et 38 800 ont divorcé. Les personnes dans ces situations peuvent avoir besoin de soutien pour conserver leur maison pendant cette période difficile de changements et de bouleversements. L'élargissement de l'accessibilité au RAP pour une seconde utilisation pourrait aider ces familles en transition et continuer à assurer l'accès à un logement stable. Le RAP est déjà accessible pour une seconde utilisation aux personnes ayant besoin d'une nouvelle résidence en raison d'un récent handicap, ainsi qu'à celles qui ne sont plus propriétaires depuis plus de cinq ans. Les exigences en matière de rapport existantes de la *Loi de l'impôt sur le revenu* peuvent être utilisées pour faciliter et surveiller l'élargissement de l'accès au RAP pour soutenir les Canadiens touchés par ces changements de vie.

### **Prêts REER intergénérationnels**

Le fait de permettre aux parents d'aider leurs enfants avec l'achat d'une maison aiderait de nombreux acheteurs d'une première maison à entrer sur le marché immobilier. Selon l'Enquête 2017 auprès des emprunteurs hypothécaires effectuée par la SCHL, près d'un acheteur d'une première maison sur cinq a bénéficié d'un prêt ou d'un cadeau d'un membre de sa famille pour l'achat de sa maison.

L'élargissement de l'admissibilité au RAP pour permettre des prêts REER intergénérationnels allégerait les obligations financières de nombreux acheteurs d'une première maison et améliorerait l'accès à la propriété pour les jeunes Canadiens.

Étant donné l'augmentation récente et rapide du prix des maisons, de nombreux parents font un cadeau en argent à leurs enfants pour la mise de fonds pour une maison. Selon un sondage effectué en 2017 par Genworth Canada, 22 % des acheteurs d'une première maison ont reçu un cadeau d'un membre de leur famille, tandis que 12 % ont bénéficié d'un prêt d'un membre de leur famille (une augmentation par rapport au pourcentage de 9 % en 2015) pour la mise de fonds pour l'achat de leur maison. Comme de nombreux parents « prêtent » déjà leurs économies à leurs enfants, un mécanisme officiel permettant le transfert des épargnes REER aiderait non seulement à augmenter la mise de fonds disponible et à réduire le montant emprunté, mais il permettrait également de limiter le risque pour le prêteur.

L'utilisation des économies entre les générations permettrait l'utilisation des fonds REER des parents pour un ou plusieurs enfants pour l'achat d'une maison. L'épargne accumulée d'un parent (jusqu'à concurrence du montant maximal du retrait du RAP) pourrait être accessible par l'entremise d'un prêt intergénérationnel, et remboursée aux REER des parents conformément aux conditions applicables. Les deux parents auraient la possibilité de retirer un montant de leurs REER, et de prêter des fonds à ceux qu'ils avaient auparavant déclarés comme « personnes à charge » sur leur déclaration de revenus.



L'élargissement de l'admissibilité au RAP est un moyen humain et raisonnable sur le plan financier d'aider les familles canadiennes modernes à financer l'achat d'une maison, et également à combler l'écart pour les jeunes Canadiens.

## Rendre abordable l'accession à la propriété

L'accès à la propriété est un élément important d'une économie solide et stable. L'accès au logement au taux du marché pour les acheteurs d'une première maison au Canada procure à plus de familles un logement adaptable qui répond à leurs besoins en plus de la possibilité d'accumuler un avoir et un investissement à long terme. Les données les plus récentes de 2013 montrent que les valeurs des propriétés résidentielles s'élèvent à plus de 4 200 milliards de dollars<sup>3</sup>. Comme 94 % des Canadiens vivent dans des logements au taux du marché, la nécessité de rendre abordable l'accession à la propriété est une partie importante de l'abordabilité globale dans le contexte du logement. L'achat d'une propriété peut devenir une réalité pour la plupart des Canadiens de classe moyenne dans l'ensemble du pays grâce aux mesures de soutien appropriées, comme le RAP.

Actuellement, le RAP permet aux acheteurs d'une première maison d'emprunter jusqu'à 25 000 \$ à leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER) pour acheter une maison. Malheureusement, ce programme important pour les acheteurs d'une première maison a perdu de son pouvoir d'achat, et continue de le faire, en raison de l'inflation. S'il n'est pas ajusté, l'érosion de la valeur du RAP fera en sorte que l'accession à la propriété deviendra de moins en moins abordable et accessible.

L'ACI recommande que la limite de retrait imposée par le RAP soit augmentée de 10 000 \$ dans le budget de 2018 pour réaligner sa valeur aux taux actuels d'inflation.

Le RAP est un élément important de l'aventure de l'accession à la propriété pour les acheteurs d'une première maison, permettant aux Canadiens d'utiliser leurs propres économies pour leur mise de fonds, et faire de l'achat d'une maison une réalité. Grâce au RAP, les acheteurs d'une première maison ont la possibilité de faire une mise de fonds plus élevée sans s'endetter davantage, ce qui réduit le risque global.

Le fait d'être propriétaire d'une maison peut constituer un élément important de la planification de la retraite pour la grande majorité des Canadiens. C'est pourquoi le RAP a été mis en place : il combine les objectifs d'épargner pour une maison et d'épargner pour la retraite, éliminant la nécessité d'en choisir un seul des deux.

À l'échelle macro, le logement est une partie importante de la santé économique globale du Canada. Les maisons achetées à l'aide du RAP suscitent de l'activité économique et de la création d'emploi. En 2016, l'achat de propriétés grâce au RAP a généré plus de 2,9 milliards de dollars de dépenses et plus de 20 700 emplois.

---

3

<http://www5.statcan.gc.ca/cansim/a26;jsessionid=B5919C5414E02DCD12D1E0340E5546EA?lang=fra&retrLang=fra&id=0260018&tabMode=dataTable&p1=1&p2=-1&srchLan=-1>



L'augmentation de la limite de retrait du RAP est un moyen peu coûteux pour le gouvernement d'aider les acheteurs d'une première maison à financer leur achat. Si nous prenons le budget 2009 pour point de départ, une telle augmentation coûterait environ 30 millions de dollars au gouvernement. Ce coût est attribuable à une perte de recettes fiscales des Canadiens qui cotiseraient davantage à leur REER afin de tirer profit du RAP. Avec les hausses continues du prix de l'immobilier résidentiel, l'augmentation de la limite du RAP permettrait simplement de suivre le rythme des autres tendances inflationnistes.

## Augmenter le parc de logements

Pour accroître l'offre de logements dans les marchés les plus coûteux et dans l'ensemble du pays, l'ACI propose que les investisseurs aient la possibilité de reporter les taxes sur la récupération de l'amortissement déjà accumulé (déduction pour amortissement) lorsqu'ils vendent un immeuble de placement pour réinvestir dans un autre immeuble de placement d'une valeur égale ou supérieure.

Actuellement, la *Loi de l'impôt sur le revenu* décourage fortement les investisseurs de vendre leurs immeubles de placement. En effet, l'amortissement qui a été déduit du revenu au fil du temps est réimposé au plein taux marginal lors de la vente de la propriété, ce qui laisse souvent un produit après impôt insuffisant pour réinvestir dans un immeuble de placement, même de valeur égale. Cela entraîne ce qui est appelé un effet de « blocage », parce que les propriétaires qui ne sont imposés qu'à la matérialisation et avec des profits sur papier à la fois sur la récupération et sur les gains en capital sont hésitants à vendre.

Pour surmonter ce problème, l'ACI recommande de permettre le report de l'amortissement réclamé précédemment (déduction pour amortissement) pour un immeuble de placement lorsque le vendeur réinvestit le produit de la vente dans un autre immeuble de placement. Le système actuel a un effet dissuasif qui fait en sorte que les propriétaires s'assoient sur leur propriété au lieu de réinvestir. La proposition de l'ACI encouragerait le réinvestissement et la revitalisation des quartiers, ce qui augmenterait l'offre de logement, renforcerait les collectivités canadiennes et, à terme, l'économie du Canada.

Investir dans l'immobilier, c'est aussi faire des dépenses de rénovation, d'amélioration et d'agrandissement, ce qui est bon pour l'économie. De plus, comme cette proposition entraînerait des revenus qui n'auraient pas existé autrement (impôt sur les gains en capital pour la vente de l'immeuble, TPS, TVH et impôt sur le revenu des activités dérivées), le coût net de cette recommandation ne devrait pas dépasser 12 millions de dollars la première année. La deuxième année, le gouvernement devrait retirer 7 millions de dollars de ce programme, puisque la récupération reportée qui servira à réduire la partie amortissable de l'immeuble de remplacement donnera lieu à des déductions pour amortissement moins importantes et, par conséquent, à un revenu imposable plus élevé pour l'immeuble de remplacement. Enfin, le gouvernement pourra collecter toutes les déductions pour amortissement reportées lorsque les investisseurs décideront de vendre sans réinvestir ou lors de leur succession.



L'encouragement du réaménagement et de la rénovation des immeubles se traduira par un parc immobilier de qualité et augmentera l'offre, ce qui contribuera à rendre le logement plus abordable pour les Canadiens. Les rénovations et le réaménagement auront également des effets bénéfiques, notamment des investissements dans les infrastructures et une amélioration de la qualité de vie pour les collectivités où ces changements se produisent.