



**Recettes publiques liées aux
ventes et achats résidentiels
conclus au Canada par
l'entremise des systèmes
MLS[®] entre 2020 et 2022**



Recettes publiques liées aux ventes et achats résidentiels conclus au Canada par l'entremise des systèmes MLS® entre 2020 et 2022

Rapport réalisé pour
L'Association canadienne de l'immobilier

par
Le Groupe Altus, Études économiques

33, rue Yonge, Toronto (Ontario) M5E 1G4
Téléphone : 416-641-9500 Télécopieur : 416-641-9501
economics@altusgroup.com
altusgroup.com

Le 18 septembre 2023

Table des matières

Sommaire	4
Introduction	5
Environnement macroéconomique du Canada	6
Les transactions résidentielles stimulent considérablement l'économie	6
Recettes publiques découlant de la vente d'habitations par l'entremise des systèmes MLS®	7
Bref exposé sur les taxes de vente	7
Taxes découlant des dépenses pour services professionnels	7
Taxes de vente découlant de l'achat au détail de biens et services de consommation générale	7
Taxes découlant des habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures	8
Droits de cession immobilière	10
Impôts sur le revenu et cotisations sociales	11
Recettes découlant des prélèvements municipaux	13
Total des recettes de toutes sources	14
Annexe : Méthodes d'estimation des recettes fiscales	17
Taxes de vente et droits de cession immobilière perçus sur les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes mls®	17
Taxes fédérales et provinciales générées par les ventes d'habitations neuves conclues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada	17
Impôts sur le revenu et cotisations sociales	17
Prélèvements municipaux	19

SOMMAIRE

Les importantes retombées économiques générées par la revente d'habitations ont été quantifiées récemment dans un rapport du Groupe Altus intitulé *Retombées économiques générées par les ventes et achats résidentiels conclus au Canada par l'entremise des systèmes MLS® entre 2020 et 2022* (le rapport *Retombées économiques 2022*). Ces retombées ont été calculées en fonction des habitations qui ont changé de propriétaires par l'entremise des systèmes MLS® du Canada entre 2020 et 2022 ¹.

Selon le rapport, ces ventes ont généré en moyenne 43 milliards de dollars de dépenses connexes (soit les dépenses accessoires faites par les acheteurs d'habitation pour autre chose que l'habitation et le terrain) et créé 233 209 emplois directs et indirects en moyenne chaque année.

Elles rapportent aussi d'importantes recettes fiscales aux administrations fédérales, provinciales et municipales. À la lumière des principales conclusions du rapport *Retombées économiques 2022*, il est estimé dans la présente étude que ces recettes publiques se sont chiffrées en moyenne à quelque 20 milliards de dollars par année de 2020 à 2022, soit environ 36 488 \$ par transaction.

Durant cette période, les dépenses effectuées pour l'achat au détail de biens et services ainsi que pour l'achat de services professionnels liés aux ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens ont généré 4,2 milliards de dollars en taxes de vente fédérales et provinciales et 7 milliards de dollars en droits de cession immobilière en moyenne chaque année. Les emplois directs et indirects découlant de ces ventes ont généré 5,1 milliards de dollars en impôts fédéraux et provinciaux sur le revenu et en cotisations sociales en moyenne chaque année.

Il est estimé que les habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens ont généré 1,5 milliard de dollars en recettes fiscales fédérales et provinciales chaque année durant cette période. Elles ont aussi engendré plus de 2,7 milliards de dollars annuellement en recettes pour les municipalités, par l'imposition de taxes, droits et prélèvements municipaux. Enfin, il est estimé que les habitations ayant fait l'objet de rénovations majeures vendues par l'entremise des systèmes MLS® ont généré 323 millions de dollars en taxes de vente provinciales et fédérales chaque année de 2020 à 2022.

¹ Multiple Listing Service® et MLS® sont des marques de certification déposées dont L'Association canadienne de l'immobilier est propriétaire.

INTRODUCTION

La revente d'habitations au Canada engendre une importante activité économique. Par exemple, à l'occasion d'un déménagement, les Canadiens dépensent une somme considérable pour la consommation au détail et les rénovations. En effet, ils renouvellent alors leurs meubles et leurs électroménagers, et ils refont certaines parties de leur nouvelle habitation afin qu'elle reflète leurs préférences. De plus, les transactions résidentielles conclues par l'entremise des systèmes Multiple Listing Service® (MLS®)² génèrent des honoraires pour des professionnels, comme les notaires ou les avocats, les évaluateurs, les professionnels de l'immobilier et les arpenteurs.

Les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens créent aussi des recettes fiscales appréciables pour les administrations publiques, perçues par les taxes de vente, l'impôt sur le revenu, les cotisations sociales, les droits de cession immobilière et les prélèvements municipaux.

Pour évaluer ces retombées, L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) a demandé au Groupe Altus, Études économiques d'estimer les recettes fiscales perçues par les administrations fédérales, provinciales et municipales grâce aux transactions résidentielles réalisées par l'entremise des systèmes MLS® au Canada et dans les 10 provinces. La présente étude s'appuie sur les conclusions du rapport de 2019 intitulé *Retombées économiques des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® au Canada et dans les provinces* (désigné ci-après comme le rapport *Retombées économiques 2019*), produit par le Groupe Altus pour l'ACI. Le rapport *Retombées économiques 2022* quantifie l'activité économique générée par les ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens de 2020 à 2022.

Le présent rapport évalue les recettes publiques au moyen de six mesures, toutes liées aux ventes et achats résidentiels effectués par l'entremise des systèmes MLS® canadiens :

- les recettes de la TPS, de la TVH et de la TVP découlant des dépenses faites pour l'achat de services professionnels (comme les honoraires juridiques) directement liés aux ventes et achats résidentiels;
- les recettes de la TPS, de la TVH et de la TVP découlant des dépenses faites pour l'achat au détail de biens et services de consommation générale (comme des électroménagers) liés aux ventes et achats résidentiels;
- les recettes de la TPS, de la TVH ou de la TVP découlant des ventes d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures conclues par l'entremise de systèmes MLS®;
- les recettes municipales découlant des taxes d'infrastructure et des droits d'affectation de terrains liés aux habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS®;
- les droits de cession immobilière;
- les impôts sur le revenu et les cotisations sociales liés aux emplois directs et indirects créés par les ventes et achats résidentiels.

² Multiple Listing Service® et MLS® sont des marques de certification déposées dont L'Association canadienne de l'immobilier est propriétaire.



ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DU CANADA

La pandémie de la COVID-19 a largement teinté la période 2020 à 2022. Parallèlement, les taux d'intérêt alors à leur plus bas ont stimulé pendant la majeure partie de cette période le marché de l'habitation et les dépenses connexes, particulièrement en rénovations. Les marchés particulièrement abordables, notamment en Alberta, en Saskatchewan et dans l'Atlantique, ont connu la plus forte augmentation dans les ventes résidentielles.

Les ventes résidentielles enregistrées dans les systèmes MLS® de 2020 à 2022 ont atteint un sommet historique. Le portrait est le même dans toutes les provinces du pays : la flambée de l'activité économique et la tendance démographique ont considérablement stimulé les ventes résidentielles.

Dans l'ensemble, les résultats du rapport *Retombées économiques 2019* ont montré que les dépenses accessoires moyennes générées par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® au Canada avaient augmenté depuis le rapport de 2017.

LES TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES STIMULENT CONSIDÉRABLEMENT L'ÉCONOMIE

Dans le rapport *Retombées économiques 2022*, les retombées générées par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® ont été

quantifiées pour la période de 2020 à 2022. Basé sur les ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada durant cette période, le rapport a présenté les conclusions suivantes :

- En moyenne, chaque vente résidentielle enregistrée dans les systèmes MLS® a généré 75 968 \$ en dépenses accessoires (soit les dépenses effectuées par les acheteurs pour autre chose que la propriété et le terrain, et les dépenses effectuées par les propriétaires pour préparer leur maison à la vente);
- les dépenses accessoires ont totalisé en moyenne 43 milliards de dollars par année – un apport considérable à l'ensemble de l'économie canadienne.

Les ventes résidentielles ont aussi créé :

- 233 209 emplois directs et indirects chaque année au Canada;
- 20 milliards de dollars chaque année en recettes pour les administrations fédérales, provinciales et municipales.

À la lumière de ces chiffres, il est évident que les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® entre 2020 et 2022 ont largement contribué à l'activité économique du Canada et à la santé financière des gouvernements canadiens.

RECETTES PUBLIQUES DÉCOULANT DE LA VENTE D'HABITATIONS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS®

Cette section présente des estimations des recettes perçues par les autorités fédérales, provinciales et municipales grâce aux ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® entre 2020 et 2022. Sont prises en compte les recettes découlant des taxes de vente, des droits de cession immobilière, de l'impôt sur le revenu, des cotisations sociales et des prélèvements municipaux.

BREF EXPOSÉ SUR LES TAXES DE VENTE

La TPS (taxe fédérale) est appliquée au taux de 5 % sur la plupart des biens et services au Canada. Les taux et les formules des taxes provinciales varient.

Au Nouveau-Brunswick, à Terre-Neuve-et-Labrador, en Nouvelle-Écosse, en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard, la TPS est amalgamée à la taxe de vente provinciale (TVP) pour constituer la taxe de vente harmonisée (TVH). Dans ces provinces, le taux de la TVH varie de 13 % à 15 %. En Colombie-Britannique, en Saskatchewan, au Manitoba et au Québec, des taxes de vente provinciales distinctes sont perçues. Dans ces provinces, le taux de la taxe de vente provinciale varie de 6 % à 9,975 %.

La TVH et la TPS sont perçues sur les habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures vendues par l'entremise des systèmes MLS®. En Ontario, en Saskatchewan et en Nouvelle-Écosse, une partie de ces taxes est remboursée à l'acheteur selon le montant total de la transaction. Un remboursement partiel de la taxe de vente du Québec (TVQ) perçue sur la vente d'une nouvelle habitation est également offert aux acheteurs admissibles de la province.

TAXES DÉCOULANT DES DÉPENSES POUR SERVICES PROFESSIONNELS

Lors d'une transaction résidentielle typique, des dépenses sont engagées pour divers services professionnels : notaires ou avocats, arpenteurs, évaluateurs et professionnels de l'immobilier.

Selon le rapport *Retombées économiques 2022*, les dépenses pour ces services, estimées pour chaque province, se situaient entre 10 399 \$ et 37 212 \$ par vente résidentielle conclue entre 2020 et 2022.

D'après les taux des taxes de vente et les ventes résidentielles durant cette période, les dépenses faites pour des services professionnels liés aux ventes et achats résidentiels par l'entremise des systèmes MLS® ont généré des recettes de 1,8 milliard de dollars en taxes de vente fédérales et provinciales en moyenne chaque année (figure 1). Les Trésors fédéral et provinciaux ont tous profité de ces recettes (787 millions de dollars et 1 035 million de dollars, respectivement).

TAXES DE VENTE DÉCOULANT DE L'ACHAT AU DÉTAIL DE BIENS ET SERVICES DE CONSOMMATION GÉNÉRALE

Dans le rapport *Retombées économiques 2022*, les dépenses liées à la vente résidentielle moyenne conclue par l'entremise des systèmes MLS® ont été estimées pour un large éventail de biens et de services de consommation générale (produits ménagers, meubles, électroménagers, services de déménagement et rénovations). Il est estimé que les dépenses faites pour l'achat de ces biens et services ont généré 2,4 milliards de dollars en taxes de vente fédérales et provinciales. Les dépenses de rénovation et l'achat de meubles et d'électroménagers ont beaucoup contribué à ces recettes.

La majeure partie des taxes de vente a été générée dans les trois provinces les plus peuplées du Canada : l'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique (figure 1). L'administration fédérale a perçu environ 1,8 milliard de dollars en taxes de vente (20 % du total), tandis que les provinces ont touché collectivement 2,4 milliards de dollars.

Figure 1

Estimation des recettes fiscales fédérales et provinciales annuelles générées par les dépenses liées aux transactions résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®, Canada, provinces et régions

	Canada			Atlantique			Québec		
	Féd.	Prov.	Total	Féd.	Prov.	Total	Féd.	Prov.	Total
	(Millions \$)								
Produits ménagers de consommation générale	149	187	336	7	15	22	21	0	21
Meubles et électroménagers	239	298	536	10	19	29	38	0	38
Frais de déménagement	43	56	99	3	6	9	5	0	5
Rénovations	618	797	1 415	27	54	81	85	0	85
Services*	787	1 035	1 821	23	45	68	94	0	94
Total	1 835	2 373	4 207	70	139	209	244	0	244

	Ontario			Prairies			Colombie-Britannique		
	Féd.	Prov.	Total	Féd.	Prov.	Total	Féd.	Prov.	Total
	(Millions \$)								
Produits ménagers de consommation générale	51	82	134	32	38	70	38	53	90
Meubles et électroménagers	105	169	274	43	50	93	43	60	102
Frais de déménagement	13	21	34	6	7	13	16	22	37
Rénovations	304	486	790	98	113	211	103	145	248
Services*	377	602	979	107	127	234	186	260	446
Total	850	1 360	2 210	287	335	621	385	539	924

TAXES DÉCOULANT DES HABITATIONS NEUVES OU AYANT FAIT L'OBJET DE RÉNOVATIONS MAJEURES

Bien que les taxes de vente ne s'appliquent pas à la revente d'habitations, les habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, y compris celles vendues par l'entremise des systèmes MLS®, y sont assujetties. Selon l'Agence du revenu du Canada (ARC), une habitation est réputée avoir fait l'objet de rénovations majeures si au moins 90 % du bâtiment existant avant le début des rénovations a été rénové dans une certaine mesure minimale. L'ARC indique aussi que cette exigence s'applique à l'intérieur du bâtiment.

Les particuliers qui achètent une habitation neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures sont admissibles au remboursement de la TPS/TVH pour les habitations neuves. Ils peuvent ainsi récupérer une partie de la TPS, ou de la portion fédérale de la TVH, payée sur leur achat. En Ontario et en Nouvelle-Écosse, les acheteurs admissibles ont aussi droit au

remboursement d'une partie de la portion provinciale de la TVH. Au Québec, une partie de la TVQ peut aussi être remboursée.

Cette section présente des estimations des taxes fédérales et provinciales générées par les ventes d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures conclues par l'entremise des systèmes MLS® entre 2020 et 2022, après déduction des remboursements applicables. Les taxes de vente fédérales et provinciales sont estimées à 1,9 milliard de dollars en moyenne chaque année (figure 2).

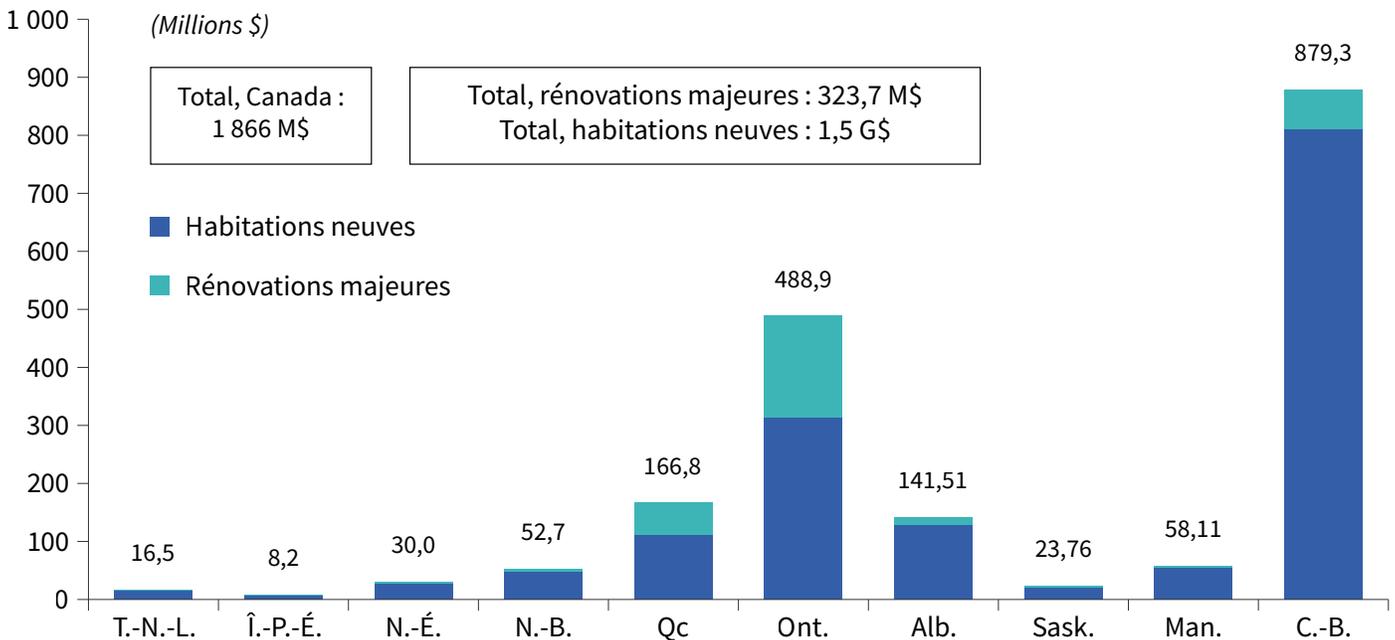
Les provinces ayant perçu le plus de taxes de vente sont l'Ontario et la Colombie-Britannique. Alors qu'en Colombie-Britannique, la situation s'explique par le niveau relativement élevé d'habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS® de la province, en Ontario, ces recettes sont attribuables au nombre estimé d'habitations ayant fait l'objet de rénovations majeures et d'habitations neuves, vendues par

l'entremise des systèmes MLS® à un prix relativement élevé. Les recettes fiscales ont aussi été élevées au Québec et en Alberta comparativement aux autres provinces.

Les taxes de vente fédérales générées par la vente d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures par l'entremise des systèmes MLS® sont estimées à quelque 862 millions de dollars en moyenne chaque année, après déduction du remboursement de la TPS/TVH pour les habitations neuves (figure 3).

Figure 2

Taxes de vente fédérales et provinciales annuelles, après déduction des remboursements, découlant des ventes d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures conclues par l'entremise des systèmes MLS®, 2020-2022



Note : La somme des chiffres peut ne pas correspondre aux totaux indiqués en raison de l'arrondissement.

Source : Groupe Altus, Études économiques, d'après une enquête auprès de chambres et associations immobilières.

Les estimations d'habitations ayant fait l'objet de rénovations majeures vendues par l'entremise des systèmes MLS® sont fondées sur une analyse du Groupe Altus.

Figure 3

Recettes publiques fédérales et provinciales annuelles découlant des ventes d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures conclues par l'entremise des systèmes MLS®, 2020-2022

	Provincial	Fédéral	Total
	(Millions \$)		
Terre-Neuve-et-Labrador	12,3	4,3	16,6
Île-du-Prince-Édouard	6,2	2,0	8,2
Nouvelle-Écosse	38,8	13,9	52,7
Nouveau-Brunswick	22,6	7,4	30,0
Québec	116,6	50,2	166,8
Ontario	249,9	239,0	488,9
Manitoba	37,4	20,7	58,1
Saskatchewan	12,6	11,2	23,8
Alberta	0,0	141,5	141,5
Colombie-Britannique	507,3	372,0	879,3
Canada	1 003,7	862,2	1 865,9

Source : Groupe Altus, Études économiques, selon une enquête auprès de courtiers et agents immobiliers et de chambres et associations immobilières au Canada

Ces ventes génèrent aussi des taxes de vente provinciales dans toutes les provinces sauf l'Alberta³. D'après le nombre estimé d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures vendues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada entre 2020 et 2022, les provinces ont perçu un total de 1 milliard en taxes provinciales (après déduction des remboursements applicables) en moyenne chaque année.

DROITS DE CESSIION IMMOBILIÈRE

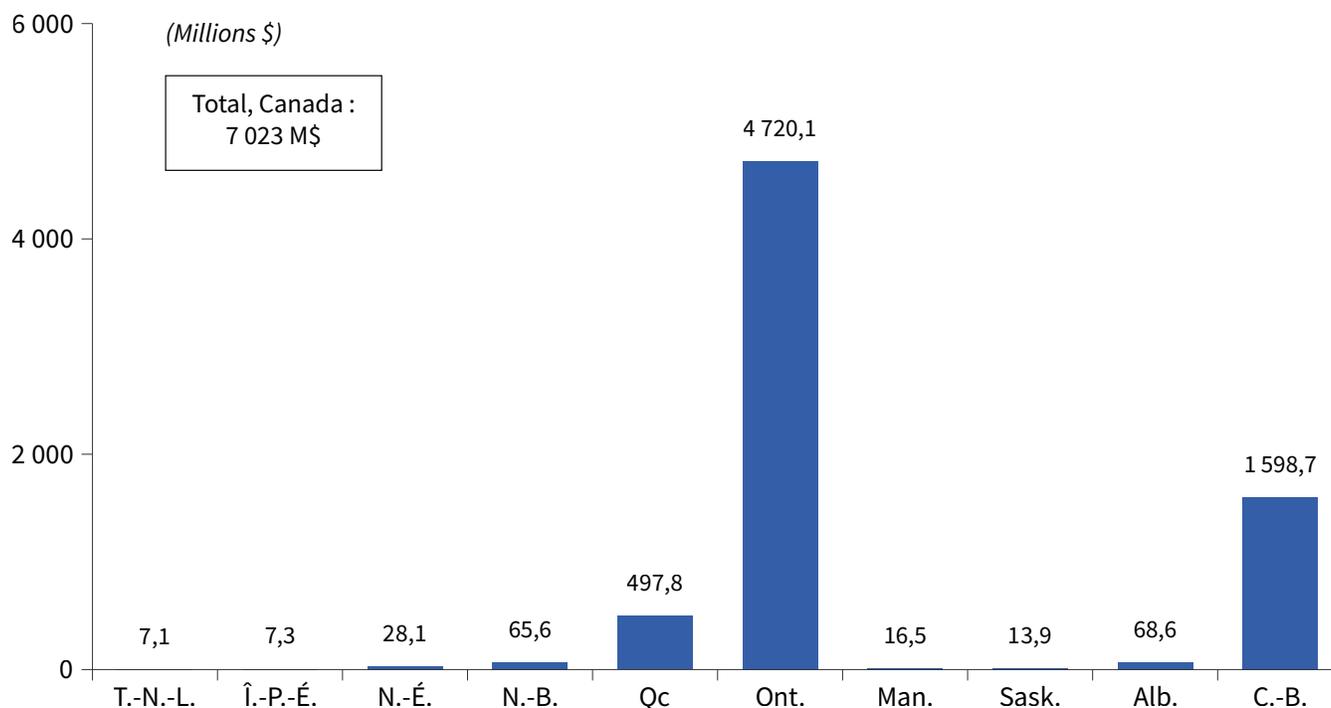
Au moment de l'acquisition d'une propriété ou d'un terrain, les acheteurs doivent acquitter des droits de cession immobilière. En outre, la Ville de Toronto prélève de tels droits à l'échelon municipal. Les règles encadrant la perception de ces droits diffèrent considérablement d'un endroit à l'autre.

Dans son rapport *Retombées économiques 2022*, le Groupe Altus a estimé les droits de cession immobilière découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® entre 2020 et 2022, pour chaque province. Vu les ventes enregistrées durant cette période, les recettes résultant de ces droits sont estimées à quelque 7 milliards de dollars par année dans les 10 provinces (droits municipaux perçus par la Ville de Toronto compris) (figure 4).

³ L'Alberta n'impose pas de TVP.

Figure 4

Droits de cession immobilière annuels découlant des transactions résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®, 2020-2022



Note : La somme des chiffres peut ne pas correspondre aux totaux indiqués en raison de l'arrondissement.

Source : Groupe Altus, Études économiques

C'est en Ontario (4,7 milliards de dollars, y compris les 1,7 milliard perçus par la Ville de Toronto) et en Colombie-Britannique (1,6 milliard de dollars) que les recettes des droits de cession immobilière ont été les plus élevées.

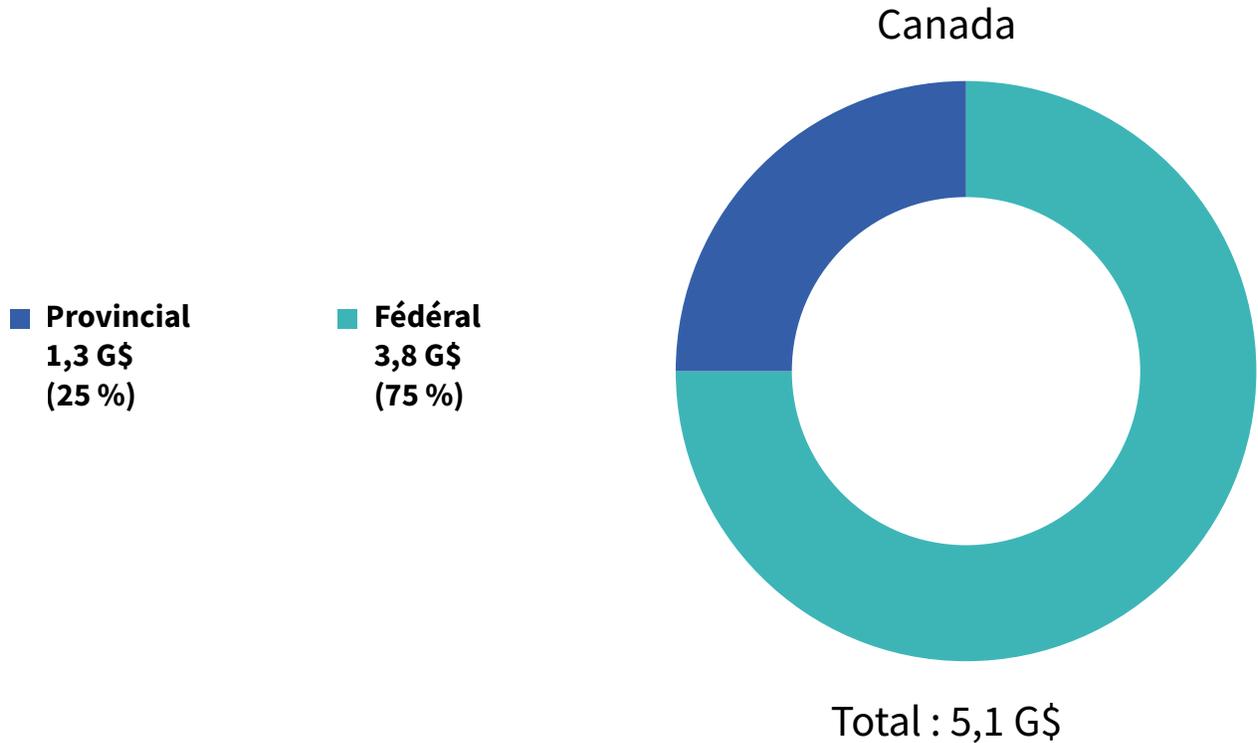
IMPÔTS SUR LE REVENU ET COTISATIONS SOCIALES

Selon le rapport *Retombées économiques 2022*, les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® entre 2020 et 2022 auraient créé 233 209 emplois directs et indirects. Les salaires et traitements générés par ces emplois durant cette période sont estimés à 20 milliards de dollars par année, ce qui se traduit par la perception de 5,1 milliards de dollars d'impôts fédéraux et provinciaux sur le revenu par année.

De ce montant, plus de 3,8 milliards de dollars se sont retrouvés dans les coffres de l'État fédéral, tandis que les gouvernements provinciaux ont touché plus de 1,3 milliard de dollars (figure 5).

Figure 5

Impôts annuels sur le revenu découlant des emplois générés par les ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®, 2020-2022



Source : Groupe Altus, Études économiques, d'après le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

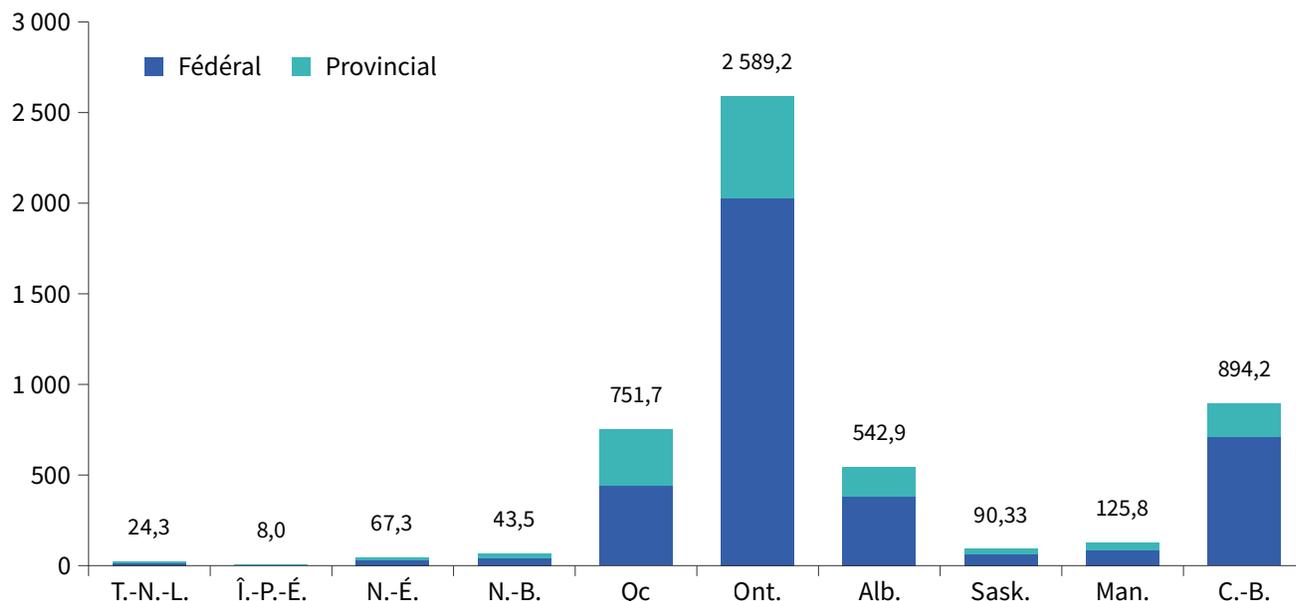
Si les recettes fiscales et cotisations sociales se rapportent principalement à l'impôt sur le revenu, le gouvernement fédéral a aussi perçu 690 millions de dollars par l'entremise des cotisations au Régime de pensions du Canada et à l'assurance-emploi.

La majorité des impôts sur le revenu ont été touchés par l'Ontario, le Québec, la Colombie-Britannique et l'Alberta (figure 6).

Figure 6

Impôts provinciaux et fédéraux annuels moyens sur le revenu et cotisations sociales découlant des emplois générés par les transactions résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®, 2020-2022

(Millions \$)



Note : La somme des chiffres peut ne pas correspondre aux totaux indiqués en raison de l'arrondissement.
 Source : Groupe Altus, Études économiques, d'après le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

RECETTES DÉCOULANT DES PRÉLÈVEMENTS MUNICIPAUX

Les municipalités tirent des recettes des droits perçus relativement aux nouveaux lotissements, notamment les frais d'infrastructure et les droits d'affectation de terrains. Les recettes municipales provenant de taxes, de droits et de prélèvements sont estimées en fonction du nombre d'habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada.

Par définition, les taxes, droits et prélèvements municipaux englobent un vaste ensemble de taxes d'infrastructure municipales et de droits d'affectation de terrains. Selon Statistique Canada, les recettes provenant des taxes, droits et prélèvements municipaux ont totalisé de 2020 à 2022 25 milliards de dollars par an au Canada. Quant à la contribution des habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada, elle s'est élevée à 2,6 milliards de dollars, soit environ 11 %.

L'Ontario représente la plus grande part des prélèvements municipaux sur les habitations neuves : le nombre de nouvelles habitations vendues et les droits d'aménagement y sont relativement supérieurs (figure 7). La Colombie-Britannique, l'Alberta et le Québec affichent également des prélèvements municipaux élevés, ce qui concorde avec la taille de leurs marchés comparativement aux autres provinces canadiennes.

Figure 7

Impôts municipaux annuels sur les lotissements générés par les ventes d'habitations neuves conclues par l'entremise des systèmes MLS®, 2020-2022

■ Québec 518 M\$ (16 %)	■ Ontario 1 191 G\$ (38 %)
■ Alberta 382 M\$ (12 %)	■ Saskatchewan 72 M\$ (2 %)
■ Manitoba 64 M\$ (2 %)	■ Colombie-Britannique 315 M\$ (10 %)
■ Région de l'Atlantique 629 M\$ (20 %)	



Source : Groupe Altus, Études économiques, selon les statistiques de finances publiques canadiennes de Statistique Canada et une enquête auprès des chambres et associations immobilières

TOTAL DES RECETTES DE TOUTES SOURCES

Au total, les recettes publiques fédérales, provinciales et municipales attribuables à la vente d'habitations par l'entremise des systèmes MLS® du Canada se sont établies en moyenne à 21 milliards de dollars par année de 2020 à 2022. Se chiffrant à 7 milliards de dollars, les droits de cession immobilière représentent la plus grande partie des recettes totales, suivis des impôts sur le revenu et des cotisations sociales. Les taxes appliquées aux ventes d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures conclues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada ont aussi généré des recettes fiscales relativement élevées pour les gouvernements fédéral et provinciaux, de même que les taxes, droits et prélèvements municipaux.

En comparaison, l'achat au détail de biens et services de consommation générale ainsi que les services professionnels liés aux ventes et achats résidentiels par l'intermédiaire de systèmes MLS® ont généré relativement peu de taxes (figure 8).

Les ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS® en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique, les trois provinces les plus peuplées, ont donné lieu à près de 86 % des recettes fédérales, provinciales et municipales totales (figure 9).



Figure 8

Recettes annuelles des administrations fédérale, provinciales et municipales découlant des ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens par catégorie de dépense, 2020-2022

■ Taxes et droits municipaux
2,7 G\$ (13 %)

■ Taxes sur les services professionnels
1,8 G\$ (9 %)

■ Taxes de vente sur les biens et services de consommation générale
2,4 G\$ (12 %)

■ Taxes sur les ventes d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures
1,4 G\$ (7 %)

■ Droits de cession immobilière
7 G\$ (34 %)

■ Impôts sur le revenu et cotisations sociales
5,1 G\$ (25 %)



Source : Groupe Altus, Études économiques, selon les statistiques de finances publiques canadiennes de Statistique Canada et une enquête auprès des chambres et associations immobilières

Figure 9

Recettes fiscales annuelles des autorités fédérales, provinciales et municipales découlant directement et indirectement des ventes d'habitations conclues par l'entremise des services MLS®, 2020-2022

	Taxes de vente			Droits de cession immobilière	Impôts sur le revenu et cotisations sociales	Prélèvements municipaux ¹	Total
	Services professionnels	Biens et services de consommation générale	Hab. neuves et ayant fait l'objet de rénov. maj.				
<i>(Millions \$)</i>							
Terre-Neuve-et-Labrador	13,6	22,3	16,6	7,1	24,3	20,7	104,6
Île-du-Prince-Édouard	4,6	8,8	8,2	7,3	8,0	4,2	41,1
Nouvelle-Écosse	31,7	59,4	52,7	65,6	67,3	52,7	329,3
Nouveau-Brunswick	18,0	50,4	30,0	28,1	43,5	32,0	201,9
Québec	94,2	149,4	166,8	497,8	751,7	518,4	2 178,3
Ontario	979,1	1 230,7	488,9	4 720,1	2 589,2	1 191,1	11 199,1
Manitoba	15,0	27,1	58,1	68,6	125,8	63,5	358,1
Saskatchewan	28,8	53,8	23,8	13,9	90,3	71,6	282,2
Alberta	190,4	306,1	141,5	16,5	542,9	382,3	1 579,7
Colombie-Britannique	445,9	478,4	879,3	1 598,7	894,2	314,7	4 611,2
Canada	1 821,1	2 386,4	1 437,0	7 023,7	5 137,3	2 651,2	20 885,5
Administration fédérale	786,5	1 048,1	862,2	S.O.	3 807,0	S.O.	6 503,9
Administrations provinciales	1 034,6	1 338,2	1 007,8	5 040,7	1 330,3	S.O.	9 751,6
Administrations municipales ¹	S.O.	S.O.	S.O.	1 983,0	S.O.	2 651,2	4 634,2
Toutes les administrations	1 821,1	2 386,4	1 870,0	7 023,7	5 137,3	2 651,2	20 889,6

Source : Groupe Altus, Études économiques, selon les statistiques de finances publiques canadiennes et le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

¹ Comprend les droits de cession immobilière de la Ville de Toronto

ANNEXE : MÉTHODES D'ESTIMATION DES RECETTES FISCALES

Voici un aperçu des méthodes d'estimation des recettes fédérales, provinciales et municipales.

TAXES DE VENTE ET DROITS DE CESSION IMMOBILIÈRE PERÇUS SUR LES VENTES ET ACHATS RÉSIDENTIELS CONCLUS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS®

Les dépenses faites pour l'achat au détail de biens et services et pour des services professionnels liés aux transactions résidentielles ont été tirées du rapport *Retombées économiques 2022*. Pour calculer les recettes provenant des taxes de vente, ces dépenses estimées de même que les taux et remboursements pertinents des taxes de vente fédérales et provinciales ont été combinés au nombre moyen d'habitations vendues par l'entremise des systèmes MLS® entre 2020 et 2022.

Le rapport *Retombées économiques 2022* du Groupe Altus comportait des estimations des droits de cession immobilière découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® entre 2020 et 2022. Les droits de cession immobilière totaux ont été calculés en fonction du nombre moyen de ventes résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS® chaque année dans chaque province durant cette période et au moyen des taux applicables.

TAXES FÉDÉRALES ET PROVINCIALES GÉNÉRÉES PAR LES VENTES D'HABITATIONS NEUVES CONCLUES PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS® DU CANADA

Pour calculer le nombre d'habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS®, le Groupe Altus a consulté un échantillon de chambres et d'associations immobilières en 2016. Les renseignements qu'elles ont fournis ont de nouveau été utilisés pour la présente analyse. Les répondants ont fourni des renseignements sur la proportion des ventes d'habitations neuves par rapport aux ventes totales et sur le prix de vente de ces propriétés. Cette information a servi à établir des différences entre le prix de vente des habitations neuves et celui des habitations existantes. À partir de

ces données, on a estimé à l'échelle provinciale le nombre et le prix moyen des habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada. Le total pancanadien a été obtenu par l'addition des estimations provinciales. Les taxes générées par ces ventes ont été calculées à l'échelle provinciale à l'aide des taux de TPS/TVP/TVH pertinents et corrigés pour tenir compte des remboursements de la TPS/TVH pour les habitations neuves et des remboursements provinciaux, le cas échéant.

IMPÔTS SUR LE REVENU ET COTISATIONS SOCIALES

Les estimations des revenus du travail ont été produites au moyen du Modèle interprovincial d'entrées-sorties de Statistique Canada. Le modèle actuel se rapporte à l'année 2019. Il sert à estimer les incidences de divers types d'activités économiques et montre les liens d'interdépendance entre les divers secteurs de l'économie lors de la production de biens et de services.

Pour générer ces estimations, une « structure d'entrées » a été créée pour représenter les ménages. La structure d'entrées répartit les dépenses d'origine parmi les différentes entrées dans le cadre de cette activité économique. Pour créer cette structure d'entrées, les estimations des dépenses moyennes engagées par les familles qui déménagent, dérivées d'une analyse de *l'Enquête sur les dépenses des ménages* de Statistique Canada, ont été converties selon les catégories de données, puis utilisées dans une simulation personnalisée du Modèle interprovincial d'entrées-sorties.



Aux fins de ces calculs, les dépenses brutes par ménage ont été estimées à 641 millions de dollars, sans les taxes, puis réparties parmi les 10 provinces à l'aide d'un indice du nombre moyen de transactions conclues par l'entremise des systèmes MLS® durant la période à l'étude. Le Groupe Altus a procédé à une réestimation des résultats en fonction du nombre moyen de ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® chaque année de 2020 à 2022.

Pour incorporer aux estimations l'effet des flux commerciaux entre les provinces, nous avons exécuté le Modèle interprovincial d'entrées-sorties en une seule simulation pour les 10 provinces. Ainsi, les estimations des revenus du travail par province, présentées dans le présent rapport, reflètent l'incidence qu'ont les ventes et achats résidentiels dans toutes les provinces. Bien que la majorité des emplois soient attribuables aux ventes réalisées dans la même province, certains effets interprovinciaux se font sentir.

Une fois que les estimations des revenus du travail pour chaque province à l'étude ont été produites à l'aide du modèle, elles ont servi, conjointement avec les estimations du nombre d'emplois présentées dans le rapport *Retombées économiques 2022* du Groupe Altus, à estimer le revenu imposable par emploi. Enfin, les impôts sur le revenu ont été calculés au moyen des taux d'imposition fédéral et provincial applicables. Quant aux cotisations sociales, elles ont été estimées grâce aux cotisations du Régime de pensions du Canada, aux cotisations d'assurance emploi et aux cotisations annuelles maximales de 2020 à 2022.

PRÉLÈVEMENTS MUNICIPAUX

Statistique Canada publie des données sur les charges de lotissement par l'intermédiaire du programme Statistiques de finances publiques canadiennes. Les recettes provenant de ces charges définies par Statistique Canada englobent diverses taxes d'infrastructure et des droits d'affectation de terrains. Puisque les dernières données disponibles correspondent au troisième trimestre de 2022, nous avons pu estimer une moyenne annuelle pour la période 2020 à 2022.

Pour estimer les prélèvements municipaux, les impôts sur les lotissements prélevés par habitation achevée pour chaque province sont calculés et appliqués au nombre estimé d'habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS®. Le total pancanadien est obtenu par l'addition des résultats des 10 provinces.

