



Mardi 4 octobre 2022

Ministère des Finances
90, rue Elgin
Ottawa (Ontario) K1A 0G5

OBJET : Rétroaction et commentaires sur les propositions législatives préliminaires pour mettre en œuvre les mesures fiscales et modifications prévues dans le budget de 2022

Nous vous écrivons pour vous faire part de nos points de vue sur les propositions législatives préliminaires que le gouvernement a présentées pour mettre en œuvre le budget de 2022, en particulier en ce qui concerne le secteur du logement. Nous le faisons au nom de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et ses quelque 155 000 membres répartis dans chaque collectivité à l'échelle du pays.

Les courtiers et agents immobiliers préconisent depuis plusieurs années l'augmentation considérable de l'offre de logements offerte au Canadien, et ce, dans tout le continuum du logement. En plus d'être un actif à long terme qui fournit un environnement sûr, durable et de qualité aux familles, le logement contribue à améliorer leur bien-être social, psychologique et culturel. Il aide à créer des collectivités.

Nous trouvons encourageant le budget de 2022 du gouvernement fédéral, qui reconnaît le logement comme un besoin fondamental et qui comporte un engagement ferme à augmenter l'offre. Comme en témoigne le budget de 2022, un éventail d'initiatives sont nécessaires pour que les Canadiens puissent avoir un chez-soi abordable où s'épanouir. Qu'il s'agisse de soutien pour les sans-abri, de logements locatifs abordables ou de logements du marché, les Canadiens en ont besoin de plus.

Il faut toutefois reconnaître que les problèmes de logement se dessinent depuis des décennies, et pour les régler, tous les paliers de gouvernement devront consacrer des efforts soutenus à améliorer l'accessibilité du logement. Il y a lieu d'adopter une approche nationale globale visant à mieux arrimer l'offre à la demande, et ce dans tout l'éventail du logement.

Nos membres sont des experts des conditions du marché et des intérêts des consommateurs; ils sont donc en mesure non seulement de conseiller les acheteurs et les propriétaires-vendeurs dans le contexte de transactions individuelles, mais aussi d'informer les gouvernements des préférences et des besoins des consommateurs. Nous désirons donc mettre à profit notre expertise et vous faire part de nos commentaires sur quatre propositions législatives préliminaires qui influenceront le marché de l'habitation. Nous envisageons avec optimisme de collaborer avec le gouvernement afin d'améliorer davantage la situation et de trouver des solutions novatrices aux défis actuels en matière de logement.



1. La règle sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels

L'ACI a fermement défendu le maintien de l'exonération des gains en capital sur les résidences principales afin que les Canadiens qui se constituent un patrimoine de façon passive par le simple fait d'habiter leur propriété ne soient pas indûment pénalisés par une facture fiscale élevée lorsqu'ils décident, ou sont forcés, de la vendre. Il est important que les gouvernements tout comme les citoyens considèrent les habitations d'abord et avant tout comme des foyers. Dans cette même optique, le fait de décourager les activités spéculatives au moyen de mesures fiscales comme la règle contre la vente précipitée pourrait être une solution bénéfique, bien que son effet soit extrêmement limité, dans le contexte de la crise actuelle de l'offre de logements. Toutefois, il sera important de veiller à ce que de telles mesures soient conçues avec précaution et qu'elles n'aggravent pas la pénurie actuelle de l'offre. Pour contribuer à la réalisation de l'objectif de la règle, nous suggérons ce qui suit :

- Premièrement, comme l'a reconnu le gouvernement, la principale cause de la hausse des prix sur le marché de l'habitation est la pénurie de logements. Par conséquent, toute mesure réglementaire comme cette taxe ne devrait pas avoir pour effet de restreindre la disponibilité de nouveaux logements chez les Canadiens. Par exemple, il est important de noter que les rénovations de propriétés et les rénovations majeures peuvent aider à remettre à neuf des logements plus anciens et inhabitables et à les ramener sur le marché, ce qui augmente l'offre tant sur le marché de la vente que sur le marché locatif. De plus, pendant les rénovations, les particuliers peuvent choisir d'ajouter un logement locatif ou un appartement accessoire à leur propriété, ce qui contribue à résoudre les problèmes d'offre de logements dans tout l'éventail du logement et à augmenter le nombre de logements sur le marché canadien. Par conséquent, la règle devrait permettre l'exonération d'impôt sur une propriété si celle-ci contribue véritablement à augmenter le parc de logements.
- Deuxièmement, le gouvernement doit harmoniser ses objectifs en matière d'environnement et de logement. Par exemple, dans sa propre Stratégie canadienne pour les bâtiments verts, le gouvernement reconnaît qu'une grande partie du parc de logements du Canada est assez vieille et nécessite d'importantes rénovations pour en améliorer l'efficacité énergétique. Les programmes gouvernementaux, comme les subventions pour améliorer l'efficacité énergétique et le crédit d'impôt pour les rénovations majeures, contribuent à améliorer l'efficacité énergétique du parc de logements canadien. La règle contre la revente précipitée, dans sa forme actuelle, découragerait les particuliers de rénover les vieilles propriétés et ralentirait davantage le processus visant à améliorer l'efficacité énergétique du vieux parc de logements du Canada. Nous sommes d'avis que le gouvernement devrait continuer à chercher un équilibre entre les mesures qui favorisent les rénovations écoénergétiques qui, en fin de compte, amélioreront l'offre globale de logements au Canada, et les mesures qui dissuadent les sociétés qui profitent du système. Par conséquent, la règle devrait permettre d'exempter les rénovations qui sont effectuées dans le but d'améliorer considérablement l'efficacité énergétique des propriétés.
- Troisièmement, pour faire en sorte que la règle atteigne ses objectifs, soit de freiner la spéculation, de réduire les prix des logements et de rendre les logements plus abordables, le gouvernement doit réévaluer les dispositions de la règle et examiner les pratiques exemplaires d'autres pays et administrations pour faciliter sa mise en œuvre. Si la règle est appliquée dans sa forme actuelle, nous craignons qu'elle ait un effet inflationniste sur les prix. Par exemple, les personnes qui revendent une propriété de façon précipitée peuvent contourner la règle en intégrant le coût de la



taxe de revente dans le prix de vente de la propriété, ce qui revient à transférer les nouveaux coûts aux futurs acheteurs de la propriété. Cette situation fera augmenter le prix des propriétés, ce qui exacerbera la crise de l'accessibilité au logement qui touche le pays. Par conséquent, le gouvernement doit discuter des dispositions de la règle avec tous les intervenants à une table ronde nationale afin de trouver un modèle qui permettra d'atteindre les résultats escomptés.

- Quatrièmement, lors de l'élaboration de la règle sur les reventes précipitées, il faut tenir compte des mesures déjà en place aux échelons provincial, territorial et municipal, qui restreignent déjà la spéculation, et de l'interaction entre ces mesures. De plus, comme le secteur de l'immobilier est réglementé par les provinces ou territoires, le gouvernement fédéral devrait collaborer avec ses partenaires provinciaux, territoriaux et municipaux afin de réduire les formalités administratives et d'harmoniser la communication d'informations et ainsi éviter l'empiètement des rôles et le travail en double.

En fonction de l'analyse ci-dessus, nous sommes convaincus qu'une règle sur les reventes précipitées, légèrement modifiée, pourrait contribuer à améliorer la disponibilité et l'abordabilité des logements. Il faut concevoir une règle sur les reventes précipitées de manière à ce qu'elle ne crée pas d'obstacles supplémentaires à l'offre de logements et qu'elle contribue à améliorer l'efficacité énergétique dans tout l'éventail du logement.

2. Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première habitation

Les prix élevés des propriétés, associés à la hausse des taux d'intérêt, ont particulièrement touché les jeunes Canadiens et les nouveaux arrivants, dont un grand nombre sont des acheteurs éventuels d'une première propriété et ont de la difficulté à trouver des logements convenables à louer ou à acheter. Ces gens qui souhaitent acheter une première propriété sont souvent de jeunes Canadiens en début de carrière qui peinent à simultanément rembourser leurs prêts étudiants et épargner pour une mise de fonds. Sans les incitatifs du gouvernement permettant d'épargner pour une mise de fonds, les gens qui souhaitent acheter une première propriété ne peuvent que rêver de devenir propriétaires.

L'ACI a maintes fois plaidé en faveur de mesures pour aider les jeunes acheteurs à accéder au marché de l'habitation. L'ACI est donc reconnaissante au gouvernement d'avoir pris des mesures pour ajouter un outil qui aidera les Canadiens à épargner pour la mise de fonds sur leur première propriété sans avoir à s'endetter davantage. Toutefois, nous croyons que l'introduction d'un nouvel outil ne devrait pas décourager les gens à profiter des outils déjà offerts, comme le Régime d'accession à la propriété (RAP). Il est donc important que la limite de retrait du RAP passe de 35 000 \$ à 40 000 \$ afin qu'elle corresponde à la limite du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CELIAPP) proposé. Il convient de noter que le RAP permet aux consommateurs d'atteindre le double objectif d'accéder à la propriété et d'épargner en vue de leur retraite. Pour rendre le logement plus accessible aux acheteurs d'une première propriété, le gouvernement doit offrir plusieurs options ou programmes afin que les gens puissent choisir la solution qui leur convient le mieux. Le CELIAPP est un moyen financièrement responsable d'aider les familles canadiennes modernes à financer l'achat d'une propriété, ainsi que d'aider à réduire l'écart pour les jeunes Canadiens.

L'ACI suggère également au ministère des Finances d'élargir sa définition d'accédant à une première propriété, afin d'aider un plus grand nombre de Canadiens. Actuellement, l'acheteur d'une première habitation est défini comme une personne qui ne vivait pas dans un logement dont elle était propriétaire



ou copropriétaire l'année de l'acquisition ou au cours de l'une des quatre années précédentes. Aux États-Unis, la définition d'accédant à une première propriété comprend :

- un parent célibataire qui n'a été propriétaire d'une habitation que lorsqu'il était marié;
- une personne au foyer qui n'a été propriétaire d'une habitation que lorsqu'elle était mariée.

L'ACI propose d'élargir la définition d'accédant à une première propriété pour tenir compte des situations ci-dessus. Ainsi, la définition de l'acheteur d'une première propriété correspondra également à celle du RAP, qui, depuis 2019, inclut la dissolution du mariage.

3. Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation

Il est essentiel de fournir un soutien financier aux Canadiens pour les aider à réaliser leur rêve d'accession à la propriété à un moment où le prix des logements atteint un niveau record partout au pays. À l'origine, le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation (CIAPH) a été conçu pour compenser une partie des coûts associés à l'achat d'une propriété. Cependant, depuis l'introduction du programme en 2009, les coûts du logement, comme les frais de clôture, ont continué d'augmenter, mais aucun changement n'a été apporté au CIAPH. Dans cette optique, l'ACI et ses membres ont toujours fait pression pour que le montant du crédit d'impôt non remboursable soit augmenté afin qu'il corresponde mieux aux coûts actuels du logement ou frais de clôture. Il est encourageant de constater que les commentaires de l'ACI ont été entendus et que le montant du CIAPH a été augmenté. Compte tenu de la fluctuation de l'économie, nous espérons que le gouvernement continuera à réévaluer le montant du CIAPH, afin qu'il soit adapté aux besoins des propriétaires, et non à l'augmentation des prix liée à l'inflation.

4. Crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles

L'ACI applaudit le gouvernement pour avoir reconnu les besoins des ménages multigénérationnels de plus en plus nombreux au Canada. Selon le recensement de 2021, environ 7 % des ménages (approximativement un million de ménages canadiens) sont composés de familles multigénérationnelles¹. Le souhait des familles, en particulier celles qui comptent de jeunes enfants, de vivre avec les grands-parents ne cesse de croître. Environ 9 % des enfants âgés de 0 à 14 ans vivent dans une demeure avec un ou plusieurs de leurs grands-parents, comparativement à 7 % en 2001¹.

Le fait de vivre dans le même logement peut permettre aux familles de soutenir plus facilement les personnes qui ont besoin de soins. Le logement multigénérationnel permet aux familles de consolider les coûts du logement et d'améliorer l'abordabilité pour les parents vieillissants ainsi que pour les jeunes familles. Le crédit d'impôt pour la rénovation d'habitations multigénérationnelles permet de compenser les coûts liés à la création d'un espace supplémentaire dans une habitation et représente un soutien nécessaire pour les foyers multigénérationnels, dont le nombre augmente rapidement.

De plus, il contribue à accroître l'offre de logements, car il donne aux familles multigénérationnelles la possibilité de vivre ensemble dans une seule demeure, ce qui libère une autre demeure qui peut être louée ou vendue. Par exemple, les grands-parents pourraient emménager avec leurs enfants et donner aux nouveaux propriétaires la possibilité de vivre dans leur ancienne demeure, ce qui augmenterait l'offre

¹ <https://moneywise.ca/managing-money/healthy-home-tax-credit>



de logements.

Conclusion

Nous vous remercions de nous avoir donné l'occasion de faire part de nos commentaires sur les propositions législatives préliminaires. Nous sommes encouragés par l'intérêt du gouvernement à faire en sorte que les logements soient disponibles et accessibles à tous les Canadiens. Nous avons présenté plusieurs recommandations qui, selon nous, pourraient contribuer à garantir la protection des droits des acheteurs et des propriétaires-vendeurs sur le marché du logement. Les courtiers et agents immobiliers auront toujours à cœur d'aider les Canadiens à trouver une propriété, et ils ont hâte de pouvoir présenter au ministère des Finances des solutions politiques visant à favoriser l'abordabilité de la propriété.