



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



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

Rapport réalisé pour
L'Association canadienne de l'immeuble

par
Groupe Altus – Études économiques

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

Octobre 2019



Table des matières

SOMMAIRE	2
1 INTRODUCTION	3
1.1 Environnement macroéconomique du Canada	4
1.2 Les transactions résidentielles stimulent considérablement l'économie	4
2 RECETTES PUBLIQUES DÉCOULANT DE LA VENTE D'HABITATIONS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS®	5
2.1 Bref exposé sur les taxes de vente	5
2.2 Taxes découlant des dépenses pour services professionnels.....	5
2.3 Taxes de vente découlant de l'achat au détail de biens et services de consommation générale.....	5
2.4 Taxes découlant des habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures	6
2.5 Droits de cession immobilière	8
2.6 Impôts sur le revenu et cotisations sociales	9
2.7 Recettes découlant des prélèvements municipaux	10
2.8 Total des recettes de toutes sources	11
3 ANNEXE : MÉTHODES D'ESTIMATION DES RECETTES FISCALES	13
3.1 Taxes de vente et droits de cession immobilière perçus sur les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens.....	13
3.2 Taxes fédérales et provinciales générées par les ventes d'habitations neuves conclues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada	13
3.3 Impôts sur le revenu et cotisations sociales	13
3.4 Prélèvements municipaux.....	14



Sommaire

Les importantes retombées économiques générées par la revente d'habitations ont été quantifiées récemment dans un rapport du Groupe Altus intitulé *Retombées économiques des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® au Canada* (le rapport *Retombées économiques 2019*). Ces retombées ont été calculées en fonction des habitations qui ont changé de propriétaires par l'entremise des systèmes MLS® du Canada entre 2016 et 2018 .

Selon le rapport, chaque année, ces ventes ont en moyenne généré **32,3 milliards de dollars** en retombées économiques (soit les dépenses accessoires que les acheteurs d'habitation ont effectuées pour d'autres éléments que l'habitation et le terrain) et créé **234 015** emplois directs et indirects.

Elles rapportent aussi d'importantes recettes fiscales aux autorités fédérales, provinciales et municipales. À la lumière des principales conclusions du rapport *Retombées économiques 2019*, il est estimé dans la présente étude que ces recettes publiques se sont chiffrées en moyenne à quelque **11,9 milliards de dollars** par année de 2016 à 2018, soit environ 24 060 \$ 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'intermédiaire des systèmes MLS® canadiens ont généré **3 milliards de dollars en taxes de vente fédérales et provinciales** et **3,4 milliards de dollars en droits de cession immobilière** en moyenne chaque année. Les emplois directs et indirects découlant de ces ventes ont généré **2,3 milliards de dollars en impôts fédéraux et provinciaux sur le revenu et 803 millions de dollars en cotisations sociales** en moyenne chaque année.

Il est estimé que les habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS® ont généré **1,1 milliard de dollars en recettes fiscales fédérales et provinciales** chaque année durant cette période. Elles ont aussi engendré plus de **926 millions 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 puis vendues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens ont généré **325 millions de dollars en taxes de vente provinciales et fédérales** chaque année de 2016 à 2018.

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



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

1 Introduction

Les transactions de revente d'habitations conclues au Canada engendrent une importante activité économique. Par exemple, à l'occasion d'un déménagement, les Canadiens dépensent une somme considérable pour des articles de détail et des rénovations. En effet, ils renouvellent alors leurs meubles et leurs électroménagers, et ils refont certaines parties de leur nouvelle habitation en fonction de leurs préférences. De plus, les transactions résidentielles conclues par l'entremise des systèmes Multiple Listing Service[®] (MLS[®]) canadiens génèrent des honoraires pour des professionnels, comme les notaires ou les avocats, les évaluateurs, les courtiers ou agents immobiliers et les arpenteurs.

Ces ventes et achats résidentiels créent aussi des recettes fiscales appréciables pour les autorités publiques, perçues par des canaux comme 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'immeuble (ACI) a demandé au Groupe Altus – Études économiques d'estimer les recettes fiscales perçues par les autorités fédérales, provinciales et municipales grâce aux transactions résidentielles 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* (désigné ci-après comme le rapport *Retombées économiques 2019*), préparé par le Groupe Altus pour l'ACI. Ce rapport quantifiait l'activité économique générée par les ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS[®] canadiens de 2016 à 2018.

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

- les recettes de la TPS, de la TVH et de la TVP* découlant des dépenses effectuées 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 et de la TVP découlant des ventes d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures par l'intermédiaire des systèmes MLS[®];
- les recettes municipales découlant des taxes d'infrastructure et des droits d'affectation de terrains liés aux habitations neuves vendues par l'intermédiaire 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'immeuble est propriétaire.

* TPS désigne la taxe sur les produits et services, TVH, la taxe de vente harmonisée et TVP, la taxe de vente provinciale.





1.1 Environnement macroéconomique du Canada

À la suite de près d'une décennie de croissance soutenue, la hausse graduelle des taux d'intérêt et le resserrement des règles hypothécaires ont en général ralenti les ventes résidentielles entre 2016 et 2018.

L'incertitude économique dans certaines régions conjuguée à d'autres facteurs ont aussi relativement freiné les dépenses en rénovation en 2018. Les dépenses pour l'achat de biens facultatifs coûteux, comme des meubles et des électroménagers, ont quant à elles légèrement augmenté par rapport à l'étude précédente.

Si les ventes résidentielles conclues par l'intermédiaire des systèmes MLS® à l'échelle du Canada entre 2016 et 2018 sont généralement comparables à celles dont faisait état notre rapport précédent, chaque province a évolué dans un contexte considérablement différent. La morosité économique en Alberta, en Saskatchewan et dans certaines parties du Canada atlantique a continué de grever les ventes résidentielles dans ces régions. À l'opposé, la flambée de l'activité économique et la croissance démographique ont considérablement stimulé les ventes résidentielles au Québec.

Tout compte fait, 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.

1.2 Les transactions résidentielles stimulent considérablement l'économie

Dans le rapport *Retombées économiques 2019*, les retombées générées par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens ont été quantifiées pour la période de 2016 à 2018. Voici les conclusions du rapport :

- en moyenne, chaque vente résidentielle a généré **64 100 \$** en dépenses accessoires (soit les dépenses que les acheteurs ont effectuées pour d'autres éléments que la propriété, et les dépenses que les propriétaires ont effectuées pour préparer leur maison à la vente);
- les dépenses accessoires ont totalisé en moyenne **32,3 milliards de dollars par année** – un apport considérable à l'ensemble de l'économie canadienne.

Les ventes résidentielles ont aussi créé :

- **234 015** emplois directs et indirects chaque année au Canada;
- **11,9 milliards de dollars** chaque année en recettes pour les autorités fédérales, provinciales et municipales.

À la lumière de ces chiffres, il est évident que les ventes et achats résidentiels conclus entre 2016 et 2018 ont largement contribué à l'activité économique du Canada et à la santé financière des gouvernements canadiens.



2 Recettes publiques découlant de la vente d'habitations par l'entremise des systèmes MLS®

Cette section du rapport 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 2016 et 2018. 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.

2.1 Bref exposé sur les taxes de vente

La taxe sur les produits et services (TPS) 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 TVP 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'intermédiaire des systèmes MLS® canadiens. En Ontario 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.

2.2 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, courtiers ou agents immobiliers, etc. Dans le rapport *Retombées économiques 2019*, les dépenses estimées pour ces services se situaient entre 14 180 \$ et 31 160 \$ par vente résidentielle conclue entre 2016 et 2018.

Selon les taux des taxes de vente et les ventes résidentielles durant cette période, les dépenses faites pour des services professionnels liés à l'achat d'habitations par l'intermédiaire des systèmes MLS® ont généré des recettes de **1,5 milliard de dollars en taxes de vente fédérales et provinciales** en moyenne chaque année (voir la figure 1). Les Trésors fédéral et provinciaux ont tous deux profité de ces recettes (607 millions de dollars et 868 millions de dollars, respectivement).

2.3 Taxes de vente découlant de l'achat au détail de biens et services de consommation générale

Dans le rapport *Retombées économiques 2019*, les dépenses liées à la vente résidentielle moyenne conclue par l'entremise des systèmes MLS® canadiens ont été estimées pour un large éventail de biens et de services de consommation générale (produits ménagers, meubles, électroménagers, services de déménagement, rénovations, etc.). Il est estimé que les dépenses faites pour l'achat de ces biens et services ont généré quelque **1,5 milliard 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 (voir la figure 1). L'administration fédérale a perçu environ 1,3 milliard de dollars en taxes de vente (42 % du total), tandis que les provinces ont touché quelque 1,8 milliard de dollars.



Figure 1

Estimation des recettes fiscales fédérales et provinciales annuelles attribuables aux 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
	<i>Dollars (en millions)</i>								
Produits ménagers de consommation générale	109	157	267	7	11	19	17	34	51
Meubles et électroménagers	230	326	557	10	16	27	30	60	90
Coûts du déménagement	70	74	144	4	6	10	9	18	27
Rénovations	246	328	574	11	18	29	34	67	101
Services*	607	868	1 475	20	32	52	65	131	196
Total	1 262	1 753	3 015	53	84	137	155	310	465

	Ontario			Prairies			Colombie-Britannique		
	Féd.	Prov.	Total	Féd.	Prov.	Total	Féd.	Prov.	Total
	<i>Dollars (en millions)</i>								
Produits ménagers de consommation générale	48	77	125	18	8	26	19	27	46
Meubles et électroménagers	107	171	279	39	17	56	44	61	105
Coûts du déménagement	31	49	80	8	0	8	18	0	18
Rénovations	104	167	271	35	15	50	62	61	123
Services*	289	462	751	80	29	109	153	214	367
Total	579	927	1 506	180	70	250	295	362	658

* Services financiers et juridiques, évaluation immobilière, arpentage et autres services

Source : Groupe Altus

2.4 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® canadiens, 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

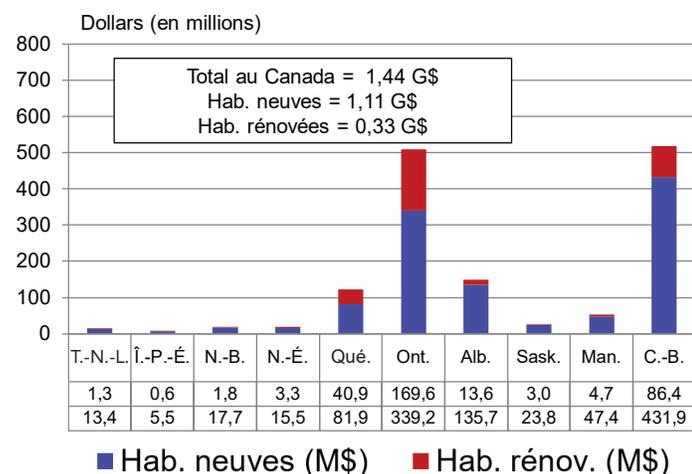
minimale. L'ARC indique aussi que cette exigence s'applique à l'intérieur du bâtiment.

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 à un 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® canadiens entre 2016 et 2018, après déduction des remboursements applicables. Les taxes de vente fédérales et provinciales générées par ces ventes sont estimées à 1,4 milliard de dollars en moyenne chaque année (voir la figure 2).

Figure 2

Taxes de vente provinciales et fédérales 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® canadiens, 2016-2018



Note : Les chiffres ayant été arrondis, les totaux peuvent ne pas correspondre exactement à la somme des éléments.

Source : Groupe Altus - Études économiques, selon un sondage mené auprès des chambres et associations immobilières. Les estimations associées aux habitations ayant fait l'objet de rénovations majeures vendues par l'intermédiaire des systèmes MLS® se fondent sur l'analyse du Groupe Altus.

Les provinces ayant perçu le plus de taxes de vente sont l'Ontario et la Colombie-Britannique. Dans cette dernière province, ce résultat reflète le niveau relativement élevé d'habitations neuves vendues par l'intermédiaire des systèmes MLS®. En Ontario, ces recettes sont attribuables au nombre estimé d'habitations ayant fait l'objet de rénovations majeures et dont la valeur de revente est relativement élevée, et qui ont ensuite été vendues

par l'entremise des systèmes MLS® de la province. Les recettes fiscales ont été relativement plus élevées au Québec et en Alberta comparativement aux autres provinces.

Les taxes de vente fédérales générées par la vente d'habitations neuves par l'entremise des systèmes MLS® canadiens sont estimées à quelque 791 millions de dollars en moyenne chaque année, après déduction du remboursement de la TPS/TVH pour les habitations neuves (voir la figure 3).

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® canadiens, 2016-2018

	Taxes de vente		
	Habitations neuves	Hab. ayant fait l'objet de rénov. majeures	Total des deux types d'habitations
	<i>Dollars (en millions)</i>		
Terre-Neuve-et-Labrador	13,4	1,3	14,7
Île-du-Prince-Édouard	5,5	0,6	6,1
Nouvelle-Écosse	15,5	3,3	18,8
Nouveau-Brunswick	17,7	1,8	19,5
Québec	81,9	40,9	122,8
Ontario	339,2	169,6	508,7
Manitoba	47,4	4,7	52,1
Saskatchewan	23,08	3,0	26,8
Alberta	135,7	13,6	149,2
Colombie-Britannique	431,9	86,4	518,3
Canada	1 111,9	325,1	1 437,0
Gouvernement fédéral	791,0	149,6	940,7
Gouvernements provinciaux	320,9	175,5	496,3
Tous les gouvernements	1 111,9	325,1	1 437,0

Source : Groupe Altus - Études économiques

Ces ventes génèrent aussi des taxes de vente provinciales dans toutes les provinces sauf l'Alberta. Selon le nombre estimé d'habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada entre 2016 et 2018, les provinces ont perçu un total de 321 millions en taxes provinciales (après déduction des remboursements applicables) en moyenne chaque année.

Les habitations ayant fait l'objet de rénovations majeures avant la vente sont assujetties aux taxes de vente applicables (et aux remboursements éventuels) au moment de leur achat par l'entremise des systèmes MLS® canadiens. On estime qu'environ 1 % des habitations vendues par l'entremise de ces systèmes entre 2016 et 2018 ont fait l'objet de telles rénovations. Les taxes de vente fédérales et provinciales découlant de la vente de ces habitations représentent 325 millions de dollars par année en moyenne (après déduction des remboursements applicables) sur cette période.

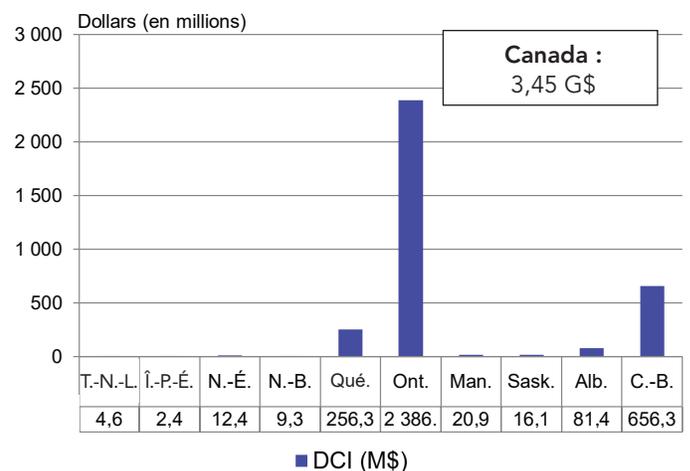
2.5 Droits de cession immobilière

Au moment de l'acquisition d'une propriété ou d'un terrain, les acheteurs doivent acquitter des droits de cession immobilière. Il faut noter que 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 2019*, le Groupe Altus a estimé les droits de cession immobilière découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens entre 2016 et 2018, pour chaque province. Selon les ventes enregistrées durant cette période, les recettes résultant de ces droits sont estimées à quelque 3,45 milliards de dollars par année dans les 10 provinces (droits municipaux perçus par la Ville de Toronto compris) (voir la figure 4).

Figure 4

Droits de cession immobilière (DCI) annuels découlant des ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens, par province, 2016-2018



Note : Les chiffres ayant été arrondis, les totaux peuvent ne pas correspondre exactement à la somme des éléments.

Source : Groupe Altus - Études économiques, selon des tableaux spéciaux de l'Enquête sur les dépenses des ménages de 2017 de Statistique Canada

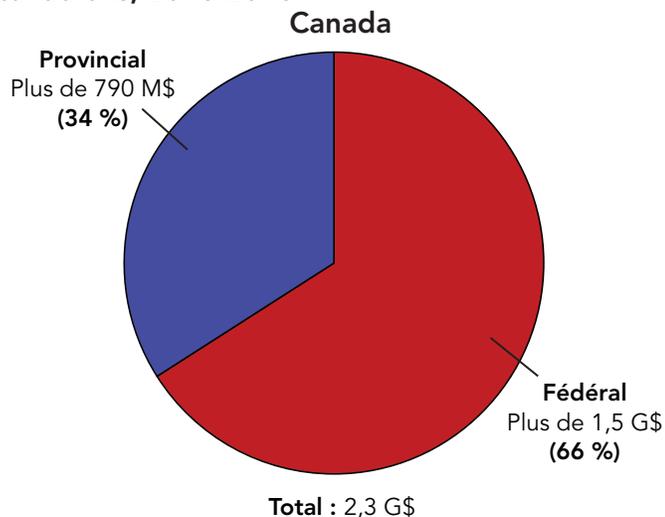
C'est en Ontario (2,4 milliards de dollars, y compris les 805 millions perçus par la Ville de Toronto) et en Colombie-Britannique (656,3 millions de dollars) que les recettes des droits de cession immobilière ont été les plus élevées.

2.6 Impôts sur le revenu et cotisations sociales

Selon le rapport *Retombées économiques 2019*, les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens entre 2016 et 2018 auraient créé quelque 234 015 emplois directs et indirects. Les revenus du travail générés par ces emplois durant cette période sont estimés à 12,6 milliards de dollars, ce qui se traduit par la perception de 2,3 milliards de dollars d'impôts fédéraux et provinciaux sur le revenu par année. De ce montant, plus de 1,5 milliard de dollars se sont retrouvés dans les coffres de l'État fédéral, tandis que les gouvernements provinciaux ont touché plus de 790 millions de dollars (voir la figure 5).

Figure 5

Impôts annuels sur le revenu découlant des emplois générés par les ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens, 2016-2018



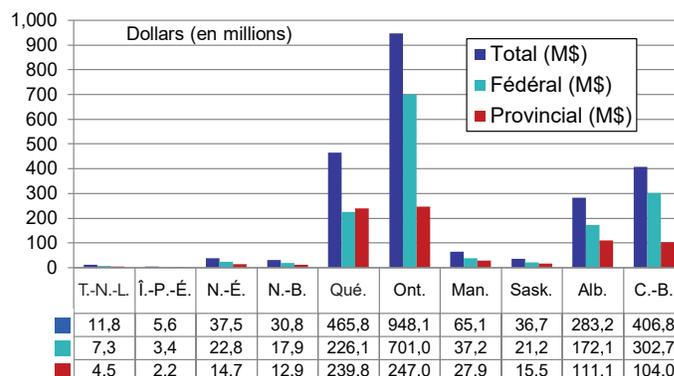
Source : Groupe Altus - Études économiques, selon le Modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

Note : Les chiffres ayant été arrondis, le total peut ne pas correspondre exactement à la somme des éléments.

La majorité des impôts sur le revenu ont été touchés par l'Ontario, le Québec, la Colombie-Britannique et l'Alberta. Bien que la Colombie-Britannique ait enregistré plus de ventes résidentielles que le Québec et l'Alberta, elle a touché moins d'impôts sur le revenu que ces deux provinces, car son taux provincial d'imposition du revenu est plus bas (voir la figure 6).

Figure 6

Impôts provinciaux et fédéraux annuels moyens sur le revenu découlant des emplois générés par les ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens, 2016-2018



Note : Les chiffres ayant été arrondis, les totaux peuvent ne pas correspondre exactement à la somme des éléments.

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

En outre, les emplois directs et indirects créés par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® donnent lieu à des cotisations sociales (par exemple, au Régime de pensions du Canada et à l'assurance-emploi) à l'échelle du Canada. Ces cotisations sont estimées à 803,4 millions de dollars par année en moyenne de 2016 à 2018.

2.7 Recettes découlant des prélèvements municipaux

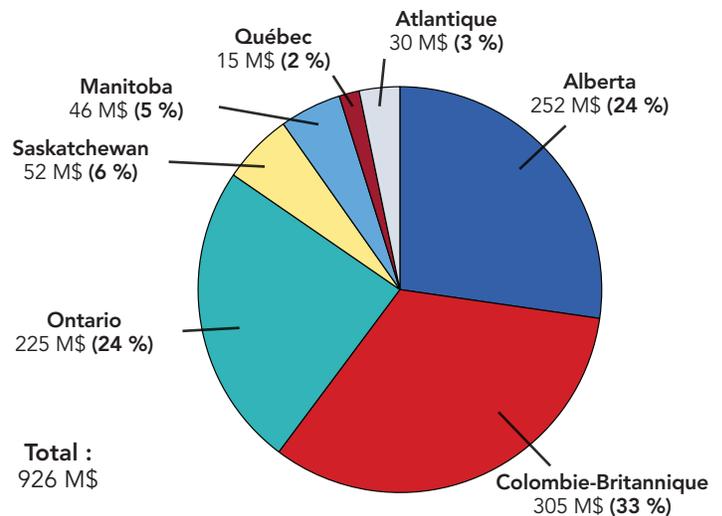
Les municipalités tirent des recettes des droits perçus relativement aux nouveaux lotissements, notamment les taxes d'infrastructure et les droits d'affectation de terrains. Dans cette section, les recettes municipales provenant de taxes, de droits et de prélèvements sont estimées en fonction du nombre 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. En 2017, les recettes provenant des taxes, droits et prélèvements municipaux ont totalisé 7,5 milliards de dollars au Canada, selon Statistique Canada. Quant à la contribution des habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada, elle s'est élevée à un peu moins de 1 milliard de dollars (soit environ 12 % de ce total).

Compte tenu du nombre élevé d'habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS® en Alberta et en Colombie-Britannique, ce sont les municipalités de ces provinces qui ont obtenu la plus grande part des taxes, droits et prélèvements municipaux. Comme ces ventes résidentielles ont été plus basses au Québec, les municipalités de cette province ont touché moins de recettes provenant de taxes, droits et prélèvements (voir la figure 7).

Figure 7

Impôts municipaux annuels sur les lotissements générés par les ventes d'habitation neuves conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens, 2016-2018



Source : Groupe Altus - Études économiques, selon les Statistiques de finances publiques canadiennes de Statistique Canada

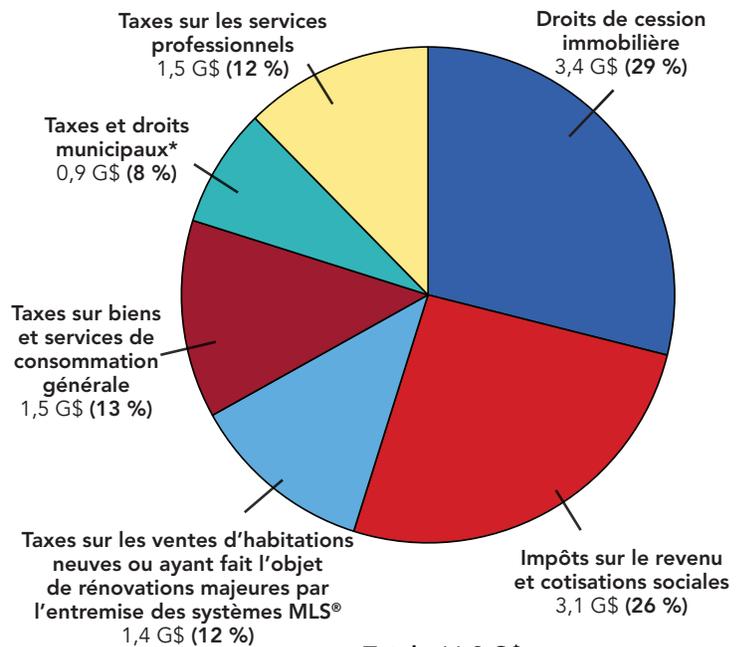


2.8 Total des recettes de toutes sources

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 à 11,9 milliards de dollars par année en moyenne de 2016 à 2018. Se chiffrant à 3,4 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. En comparaison, l'achat au détail de biens et services de consommation générale ainsi que les services professionnels liés à la vente d'habitations par l'entremise des systèmes MLS® canadiens ont généré des recettes relativement basses, tout comme les taxes, droits et prélèvements municipaux (voir la figure 8).

Figure 8

Recettes annuelles des autorités fédérales, provinciales et municipales découlant des ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens, 2016-2018



Source : Groupe Altus - Études économiques
* Selon les données de 2017

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 85 % des recettes fédérales, provinciales et municipales totales (voir la figure 9).

Figure 9

Recettes annuelles des autorités fédérales, provinciales et municipales découlant, directement et indirectement, des ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens, 2016-2018

	Taxes de vente						Total
	Services professionnels	Biens et services de consommation générale	Hab. neuves et ayant fait l'objet de rénov. maj.	Droits de cession immobilière	Impôts sur le revenu et cotisations sociales	Prélèvements municipaux ²	
	<i>Dollars (en millions)</i>						
Terre-Neuve-et-Labrador	10,8	13,6	14,7	4,6	15,9	16,9	76,4
Î.-P.-É.	3,7	7,2	6,1	2,4	7,5	0,3	27,2
Nouvelle-Écosse	23,5	36,5	18,8	12,4	50,3	2,6	144,1
Nouveau-Brunswick	14,4	27,4	19,5	9,3	40,8	10,2	121,6
Québec	196,1	269,0	122,8	256,3	590,3	15,0	1 449,5
Ontario	750,9	754,9	508,7	2 386,2	1 318,6	225,2	5 944,5
Manitoba	29,0	43,6	52,1	20,9	86,0	45,8	277,5
Saskatchewan	20,5	28,5	26,8	16,1	47,9	52,2	192,0
Alberta	59,3	68,8	149,2	81,4	360,4	256,6	971,7
Colombie-Britannique	366,8	290,9	518,3	656,3	577,0	305,4	2 714,7
Canada	1 475,0	1 540,4	1 437,0	3 445,8	3 094,7	926,3	11 919,2
Autorité fédérale	607,0	653,1	653,1	s.o.	2 315,1	s.o.	4 516,0
Autorités provinciales	868,0	887,2	887,2	2 640,6	779,6	s.o.	5 671,7
Autorités municipales	s.o.	s.o.	s.o.	805,3	s.o.	926,3	1 731,6
Toutes les autorités	1 475,0	1 540,4	1 437,0	3 445,8	3 094,7	926,3	11 919,2

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

² D'après les données de 2017

Source : Groupe Altus - Études économiques



3 Annexe : méthodes d'estimation des recettes fiscales

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

3.1 Taxes de vente et droits de cession immobilière perçus sur les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens

Les dépenses effectuées pour l'achat au détail de biens et pour des services professionnels liés aux transactions résidentielles ont été tirées du rapport *Retombées économiques 2019*. Pour calculer les recettes provenant des taxes de vente, ces dépenses estimées, compte tenu des taux et remboursements pertinents des taxes, ont été combinées au nombre moyen d'habitations vendues par l'entremise des systèmes MLS® entre 2016 et 2018.

Le rapport *Retombées économiques 2019* du Groupe Altus comportait des estimations des droits de cession immobilière découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens entre 2016 et 2018. Les droits de cession immobilière totaux ont été calculés en fonction du nombre moyen de ces ventes résidentielles chaque année dans chaque province durant cette période et au moyen des taux applicables de ces droits.

3.2 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® canadiens, 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. Il s'agissait notamment de la proportion des ventes d'habitations neuves par rapport aux ventes totales et du 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. Au moyen de cette information commerciale, 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 corrigées pour tenir compte des remboursements de la TPS/TVH pour les habitations neuves et des remboursements provinciaux, le cas échéant.

3.3 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 2014. 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 bien 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 utilisées 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 (ce qui couvre les dépenses estimées de 10 000 personnes qui déménagent), 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 – Études économiques 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 2016 à 2018.

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.

Lorsque les estimations des revenus du travail pour chaque province à l'étude ont été produites à l'aide du modèle, le revenu imposable par emploi a été estimé à l'aide des résultats du rapport *Retombées économiques 2019* du Groupe Altus. 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 2016 à 2018.

3.4 Prélèvements municipaux

Statistique Canada publie des données sur les recettes et les dépenses des municipalités par l'intermédiaire du programme Statistiques de finances publiques canadiennes. Les recettes provenant de ce que Statistique Canada définit comme des « impôts sur les lotissements » englobent diverses taxes d'infrastructure et des droits d'affectation de terrains. Les données disponibles les plus récentes datent de 2017; elles servent d'approximation pour les « impôts sur les lotissements » moyens pour la période 2016-2018.

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® canadiens. Le total pancanadien est obtenu par l'addition des résultats des 10 provinces.



200, rue Catherine, 6^e étage
Ottawa (Ontario) K2P 2K9
Tél. : 613.237.7111
Télec. : 613.234.2567
www.crea.ca