



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

Canada et les provinces



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

Rapport réalisé pour
L'Association canadienne de l'immobilier

par
Groupe Altus

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

Le 30 septembre 2025

Table des matières

SOMMAIRE	4
1 INTRODUCTION	5
1.1 Environnement macroéconomique du Canada.....	6
1.2 Les transactions résidentielles stimulent considérablement l'économie.....	6
2 RECETTES PUBLIQUES DÉCOULANT DE LA VENTE D'HABITATIONS PAR L'ENTREMISE DES SYSTÈMES MLS®.....	7
2.1 Bref exposé sur les taxes de vente	7
2.2 Taxes découlant des dépenses pour services professionnels	8
2.3 Taxes de vente découlant de l'achat au détail de biens et services de consommation générale.....	8
2.4 Taxes découlant des habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures.....	9
2.5 Droits de cession immobilière.....	11
2.6 Impôts sur le revenu et cotisations sociales	12
2.7 Recettes découlant des prélèvements municipaux	13
2.8 Total des recettes de toutes sources	14
3 ANNEXE : MÉTHODES D'ESTIMATION DES RECETTES FISCALES	16
3.1 Taxes de vente et droits de cession immobilière perçus sur les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS®.....	16
3.2 Taxes générées par les ventes d'habitations neuves conclues par l'entremise des systèmes MLS® du Canada	16
3.3 Impôts sur le revenu et cotisations sociales	17
3.4 Prélèvements municipaux	17

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 et dans les provinces par l'entremise des systèmes MLS® (le rapport Retombées économiques 2025)*. Ces retombées ont été calculées en fonction des habitations qui ont changé de propriétaires par l'entremise des systèmes MLS® du Canada entre 2022 et 2024¹.

Selon le rapport, ces ventes ont généré en moyenne **46,8 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 **231 500** emplois directs et indirects en moyenne chaque année.

Ces ventes rapportent aussi d'importantes recettes fiscales aux administrations fédérale, provinciales et municipales. À la lumière des principales conclusions du rapport *Retombées économiques 2025*, il est estimé dans la présente étude que ces recettes publiques se sont chiffrées en moyenne à environ **19,3 milliards de dollars** par année de 2022 à 2024, soit environ 40 200 \$ par transaction.

Durant cette période, les dépenses effectuées pour l'achat au détail de biens et services ainsi que pour les services professionnels liés aux ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® canadiens ont généré en moyenne **4,7 milliards de dollars en taxes de vente fédérales et provinciales**. La vente de propriétés existantes a généré **5,9 milliards de dollars en droits de cession immobilière** chaque année pour les administrations provinciales et municipales. 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.

La faible proportion de propriétés neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures vendues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens a généré **2,7 milliards de dollars en recettes fiscales fédérales et provinciales** chaque année durant cette période. Elles ont aussi généré plus de **880 millions de dollars annuellement en recettes pour les municipalités**, par l'imposition de droits d'aménagement.

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

1 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, notamment par l'achat de nouveaux meubles et électroménagers et le réaménagement de leur propriété selon leurs préférences. De plus, les transactions résidentielles conclues par l'entremise des systèmes Multiple Listing Service® (MLS®) génèrent des honoraires pour des professionnels, comme les avocats, les notaires, 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 d'estimer les recettes fiscales perçues par les administrations fédérale, 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 2025 intitulé *Retombées économiques des ventes et achats résidentiels conclus au Canada et dans les provinces par l'entremise des systèmes MLS®* (désigné ci-après comme le rapport *Retombées économiques 2025*), produit par le Groupe Altus pour l'ACI. Le rapport *Retombées économiques 2025* quantifie l'activité économique générée par les ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS® canadiens de 2022 à 2024.

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.

1.1 ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DU CANADA

La toile de fond macroéconomique de la période 2022-2024 a été marquée par une forte volatilité. La période a démarré en force en 2022, la demande des consommateurs et des entreprises continuant à se manifester à la suite des perturbations dues à la pandémie. D'importantes mesures de relance budgétaire ont continué à être mises en œuvre dans l'économie. En 2023, l'économie canadienne est passée d'une reprise rapide après la pandémie à un environnement de croissance plus modérée. Les perturbations persistantes de la chaîne d'approvisionnement, les fortes mesures de relance budgétaire et la flambée des prix des produits de base à l'échelle mondiale ont entraîné une inflation élevée, ce qui a incité la Banque du Canada à augmenter ses taux d'intérêt de manière agressive à partir de 2022. Ce resserrement monétaire a refroidi les marchés de l'habitation dans tout le Canada. Les ventes résidentielles existantes ont diminué dans la plupart des provinces, à l'exception de l'Alberta et de la Saskatchewan. La croissance du PIB s'est élevée en moyenne à 2,4 % par année au cours de la période 2022-2024, bien qu'elle ait ralenti au cours de cette période.

Les vents contraires que sont les coûts d'emprunt élevés et l'inflation ont été largement compensés par une croissance démographique rapide, des marchés du travail serrés et une augmentation des revenus des ménages. Les dépenses de consommation ont augmenté à un rythme moyen de 3,2 % par année au cours de la période 2022-2024, soit un rythme légèrement supérieur à celui enregistré au cours des trois années précédant la pandémie.

Le prix moyen de revente des propriétés est également resté élevé au cours de cette période, même si la demande a diminué. Les prix de vente s'élèvent en moyenne à 693 000 \$ au cours de cette période, contre 590 000 \$ au cours de la période 2019-2021.

1.2 LES TRANSACTIONS RÉSIDENTIELLES STIMULENT CONSIDÉRABLEMENT L'ÉCONOMIE

Dans le rapport *Retombées économiques 2025*, les retombées générées par les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® ont été quantifiées pour la période 2022 à 2024. 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 **97 500 \$** 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 **46,8 milliards de dollars** par année – un apport considérable à l'ensemble de l'économie canadienne.

Les ventes résidentielles ont aussi généré :

- ◆ **231 500** emplois directs et indirects chaque année au Canada;
- ◆ **19,3 milliards de dollars** chaque année en recettes pour les administrations fédérale, 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 2022 et 2024 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®

La présente 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 2022 et 2024. 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 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, à l'Île-du-Prince-Édouard, en Ontario et en Colombie-Britannique, 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 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. La Colombie-Britannique n'applique pas la portion provinciale de la TVH à la vente d'une propriété neuve.

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 et professionnels de l'immobilier. Selon le rapport *Retombées économiques 2025*, les dépenses pour ces services, estimées pour chaque province, se situaient entre 18 200 \$ à 51 400 \$ par vente résidentielle conclue entre 20 222 et 2024.

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 totales de **2 milliards 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 (888 millions de dollars et 1,162 million 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 2025*, les dépenses liées à la vente résidentielle moyenne 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 **2,6 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 2,1 milliards de dollars en taxes de vente (44 % du total), tandis que les provinces ont touché collectivement 2,6 milliards de dollars.

Figure 1

Estimation des taxes de vente fédérales et provinciales annuelles générées par les dépenses liées aux transactions résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®, Canada, provinces et régions, 2022-2024

	Canada			Atlantique			Québec		
	Féd.	Prov.	Total	Féd.	Prov.	Total	Féd.	Prov.	Total
	Dollars (millions)								
Produits ménagers de consommation générale	144	168	312	8	16	23	29	0	29
Meubles et électroménagers	272	323	595	12	24	37	53	0	53
Frais de déménagement	49	64	114	2	4	6	5	0	5
Rénovations	701	899	1 600	32	63	95	97	0	97
Services*	888	1 161	2 049	29	59	88	114	0	114
Total	2 054	2 616	4 670	83	166	249	298	0	298

	Canada			Atlantique			Québec		
	Féd.	Prov.	Total	Féd.	Prov.	Total	Féd.	Prov.	Total
	Dollars (millions)								
Produits ménagers de consommation générale	51	81	132	34	39	73	23	32	54
Meubles et électroménagers	99	159	258	62	76	138	46	64	110
Frais de déménagement	17	27	43	15	19	33	11	15	25
Rénovations	325	520	844	140	166	306	108	151	258
Services*	423	677	1 099	127	153	280	195	273	468
Total	914	1 463	2 377	377	453	830	382	534	916

*Services : financiers, juridiques, évaluation immobilière, arpentage, autres professions.

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®, 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 d'une habitation neuve 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.

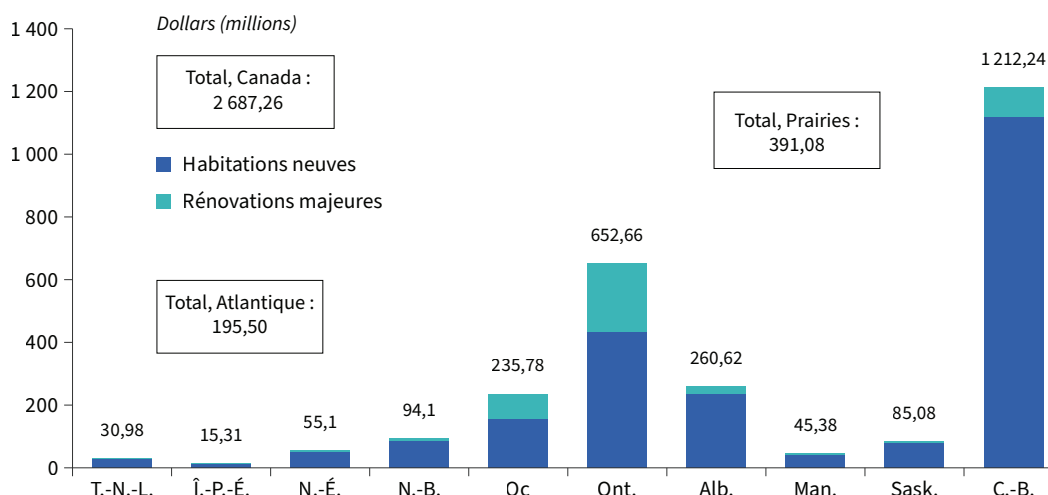
Cette section présente des estimations des taxes fédérales et provinciales générées par les ventes d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures conclues par l'entremise des systèmes MLS® entre 2022 et 2024, après déduction des remboursements applicables. Les taxes de vente fédérales et provinciales combinées sont estimées à 2,7 milliards 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. En Colombie-Britannique, la situation s'explique par le niveau relativement élevé d'habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS®. Alors qu'en Ontario, ces recettes sont attribuables au nombre estimé d'habitations ayant fait l'objet de rénovations majeures et d'habitations neuves, d'une valeur relativement élevée, vendues par l'entremise des systèmes MLS®. 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 1,3 milliard 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®, 2022-2024



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

Source : Groupe Altus, d'après une enquête auprès des 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 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®, 2022-2024

	Provincial	Fédéral	Total
	<i>Dollars (Millions)</i>		
T.-N.-L.	21,9	9,1	31,0
Î.-P.-É.	10,1	5,2	15,3
Nouvelle-Écosse	61,1	33,0	94,1
Nouveau-Brunswick	39,6	15,5	55,1
Québec	157,1	78,7	235,8
Ontario	353,4	299,3	652,7
Alberta	47,7	37,3	85,1
Saskatchewan	23,9	21,5	45,4
Manitoba	0,0	260,6	260,6
C.-B.	699,4	512,9	1 212,2
Canada	1 414,1	1 273,2	2 687,3

Source : Groupe Altus, d'après une enquête auprès de courtiers et agents immobiliers et d'associations immobilières au Canada

La TPS/TVH perçue sur les habitations neuves et les habitations nouvellement rénovées a augmenté depuis le rapport de 2023, reflétant un prix moyen plus élevé par transaction au cours de la période 2022-2024. La maison moyenne vendue ne donne plus droit à des remises dans la plupart des provinces du Canada, à l'exception de Terre-Neuve-et-Labrador, du Nouveau-Brunswick et de la Saskatchewan.

Ces ventes génèrent aussi des taxes de vente provinciales dans toutes les provinces sauf l'Alberta². 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 2022 et 2024, les provinces ont perçu un total de 1,4 milliard en taxes provinciales (après déduction des remboursements applicables) en moyenne chaque année.

² L'Alberta n'impose pas de TVP.

2.5 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.

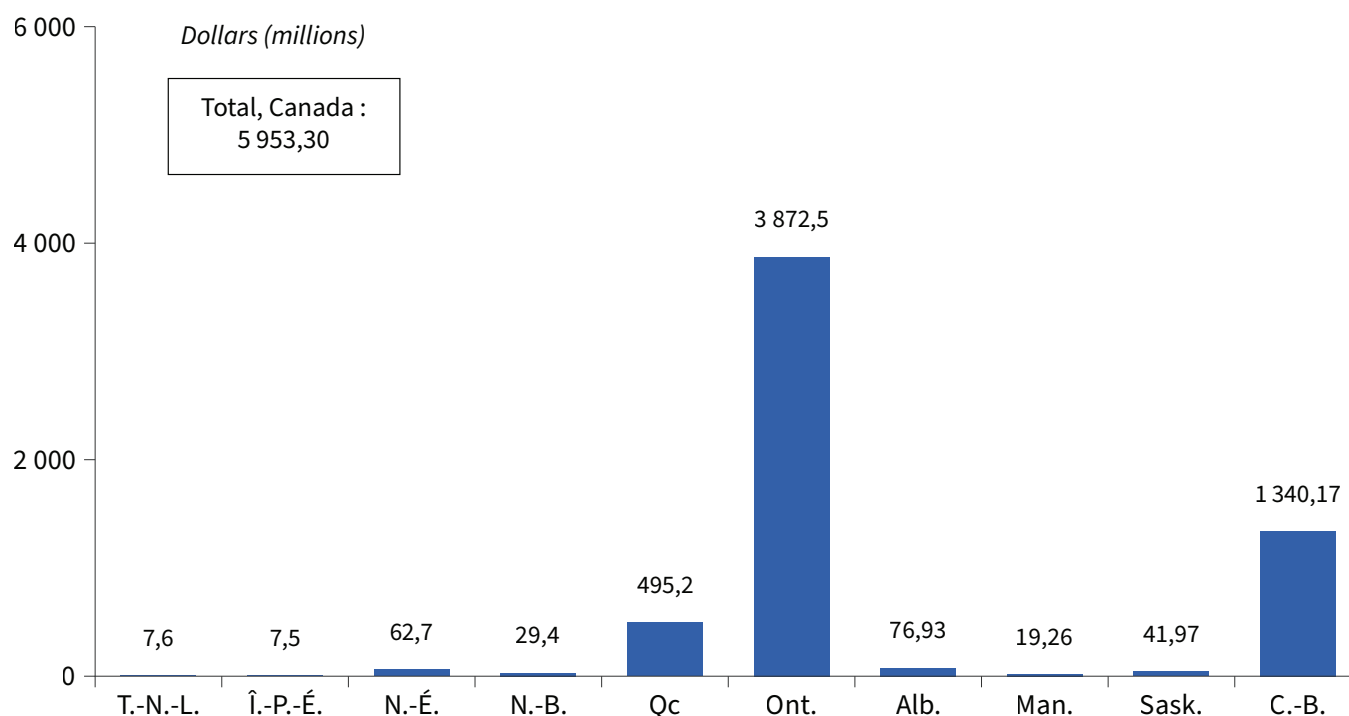
Dans son rapport *Retombées économiques 2025*, le Groupe Altus a estimé les droits de cession immobilière découlant des ventes et achats résidentiels conclus

par l'entremise des systèmes MLS® entre 2022 et 2024, pour chaque province. Vu les ventes enregistrées durant cette période, les recettes résultant de ces droits sont estimées à quelque 6 milliards de dollars par année dans les 10 provinces (droits municipaux perçus par la Ville de Toronto compris) (figure 4).

C'est en Ontario (3,9 milliards de dollars, y compris les 1,7 milliard perçus par la Ville de Toronto) et en Colombie-Britannique (1,3 milliard de dollars) que les recettes des droits de cession immobilière ont été les plus élevées.

Figure 4

Droits de cession immobilière annuels découlant des transactions résidentielles conclues par l'entremise des services MLS®, 2022-2024



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

Source : Altus Groupe

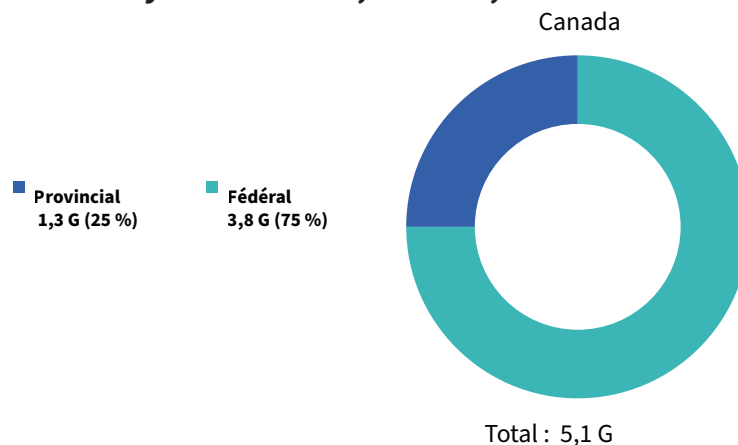
2.6 IMPÔTS SUR LE REVENU ET COTISATIONS SOCIALES

Selon le rapport *Retombées économiques 2025*, il est estimé que les ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® entre 2022 et 2024 auraient créé 231 500 emplois directs et indirects. Les salaires et traitements générés par ces emplois

durant cette période sont estimés à 20,7 milliards de dollars en moyenne 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, près 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®, Canada, 2022-2024



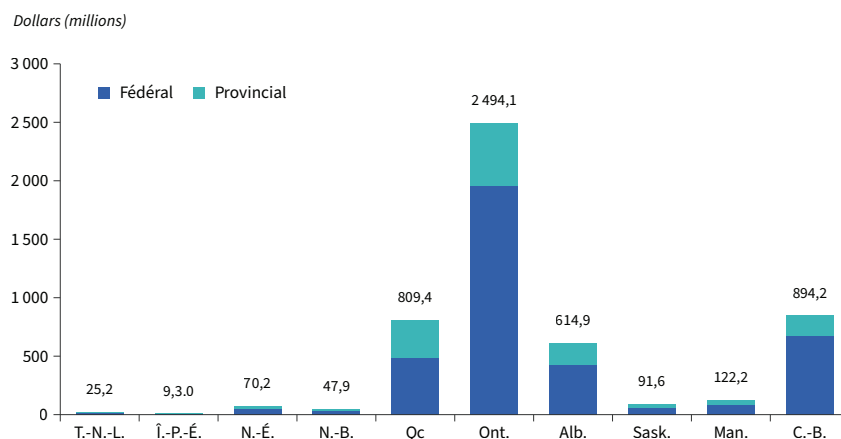
Source : Groupe Altus, selon le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

Si les recettes fiscales et cotisations sociales se rapportent principalement à l'impôt sur le revenu, le gouvernement fédéral a aussi perçu 641 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 des emplois générés par les transactions résidentielles conclues par l'entremise des systèmes MLS®, 2022-2024



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

Source : Groupe Altus, selon le modèle d'entrées-sorties de Statistique Canada

2.7 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. Dans cette section du rapport, 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.

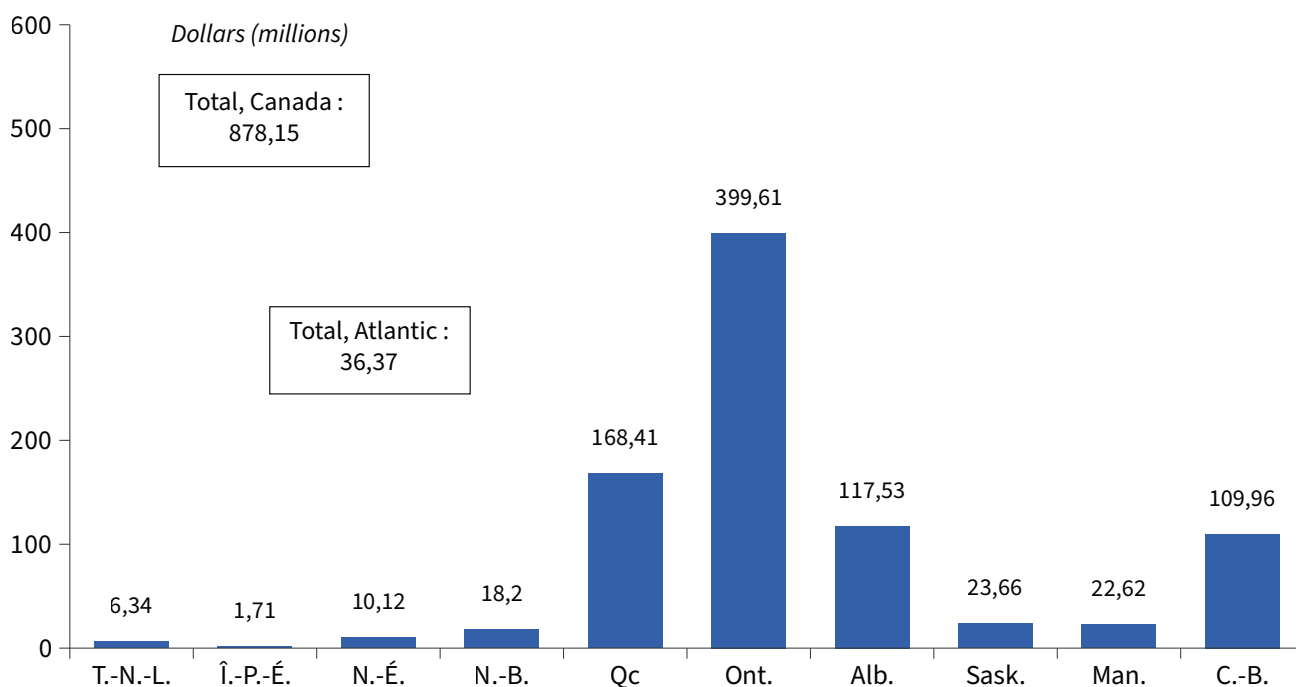
Par définition, les taxes, droits et prélèvements municipaux englobent un vaste ensemble de taxes d'infrastructure municipales et de droits d'affectation de terrains. Selon Statistique Canada, les recettes provenant des taxes, droits et prélèvements

municipaux ont totalisé 7,6 milliards de dollars de 2022 à 2024 par année au 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 800 millions de dollars, soit environ 12 %.

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 de lotissement générés annuellement par les ventes d'habitations neuves conclues par l'entremise des systèmes MLS®, millions (\$), 2022-2024



Source : Groupe Altus, d'après les Statistiques de finances publiques canadiennes de Statistique Canada et d'une enquête auprès de chambres et associations immobilières



2.8 TOTAL DES RECETTES DE TOUTES SOURCES

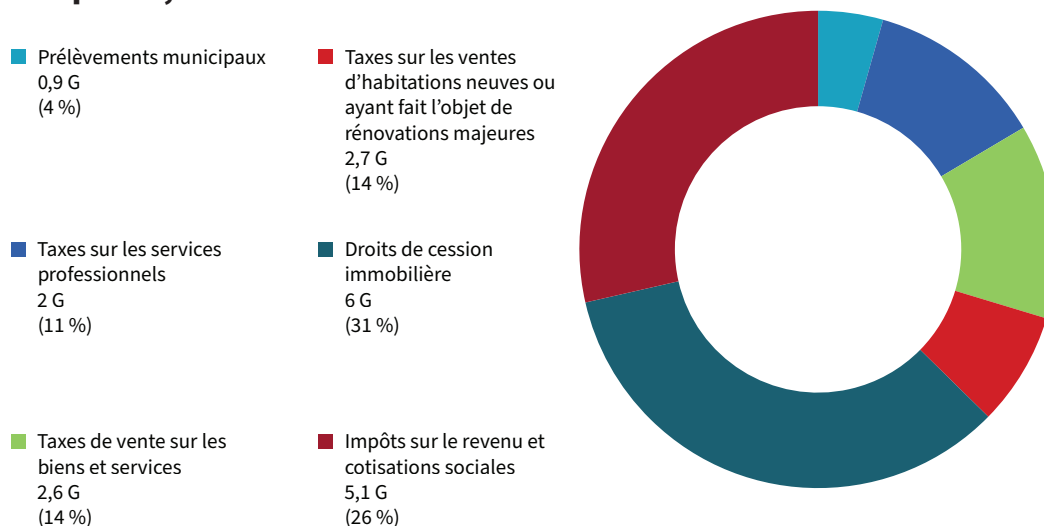
Au total, les recettes publiques fédérales, provinciales et municipales attribuables à la vente d'habitations par l'entremise des systèmes MLS® du Canada se sont établies en moyenne à 19,3 milliards de dollars par année de 2022 à 2024. Se chiffrant à 6 milliards de dollars, les droits de cession immobilière représentent la plus grande partie des recettes totales, suivis des impôts sur le revenu et des cotisations sociales. Les taxes générées par les dépenses accessoires liées aux ventes d'habitations par l'entremise des systèmes MLS® du Canada ont aussi

généralisé des recettes fiscales relativement élevées pour les gouvernements fédéral et provinciaux. En comparaison, les prélèvements municipaux ont généré le moins de recettes publiques, en raison de la faible proportion d'habitations neuves vendues par l'entremise des systèmes MLS® (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, 2022-2024



Source : Groupe Altus, d'après les Statistiques de finances publiques canadiennes de Statistique Canada et d'une enquête auprès de chambres et associations immobilières

Figure 9
Recettes annuelles des administrations fédérales, provinciales et municipales découlant directement et indirectement des ventes d'habitations conclues par l'entremise des systèmes MLS®, 2022-2024

	Taxes de vente						
	Services professionnels	Taxes de vente sur les biens et services	Taxes sur les ventes d'habitations neuves ou ayant fait l'objet de rénovations majeures	Droits de cession immobilière	Impôts sur le revenu et cotisations sociales	Prélèvements municipaux	Total
<i>Dollars (millions)</i>							
Terre-Neuve-et-Labrador	15,8	30,3	31,0	7,6	25,2	6,3	116,3
Île-du-Prince-Édouard	6,3	11,3	15,3	7,5	9,3	1,7	51,4
Nouvelle-Écosse	40,2	61,3	94,1	62,7	70,2	18,2	346,7
Nouveau-Brunswick	25,5	58,0	55,1	29,4	47,9	10,1	226,0
Québec	113,5	184,0	235,8	495,2	809,4	168,4	2 006,4
Ontario	1 099,5	1 277,7	652,7	3 872,5	2 494,1	399,6	9 796,0
Manitoba	15,5	31,5	85,1	76,9	122,2	22,6	353,9
Saskatchewan	29,8	66,5	45,4	19,3	91,6	23,7	276,3
Alberta	234,5	452,4	260,6	42,0	614,9	117,5	1 721,9
Colombie-Britannique	468,4	447,8	1 212,2	1 340,2	846,0	110,0	4 424,6
Canada	2 049,1	2 620,8	2 687,3	5 953,3	5 130,9	878,2	19 319,5
Gouvernement fédéral	887,7	1 165,9	1 273,2	s.o.	3 792,9	s.o.	7 119,6
Gouvernements provinciaux	1 161,5	1 454,9	1 419,8	4 290,9	1 338,0	s.o.	9 665,1
Administrations municipales ¹	s.o.	s.o.	s.o.	1,662,4	s.o.	878,2	2 540,5
Toutes les administrations	2 049,1	2 620,8	2 693,0	5 953,3	5 130,9	878,2	19 325,3

¹ Comprend les droits de cession immobilière de la ville de Toronto.

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

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 CESSIION 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 2025*. 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 2022 et 2024.

Dans son rapport *Retombées économiques 2025*, le Groupe Altus a estimé les droits de cession immobilière découlant des ventes et achats résidentiels conclus par l'entremise des systèmes MLS® entre 2022 et 2024. 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.

3.2 TAXES 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, de TVP et de TVH pertinents et corrigés 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 2023. Le modèle est utilisé pour estimer les retombées de divers types d'activités économiques. Il montre les liens d'interdépendance entre les divers secteurs de l'économie lorsqu'on produit des biens et des 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 pour 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 835 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 a procédé à une réestimation des résultats en fonction du nombre moyen de ventes et d'achats résidentiels annuels conclus par l'entremise des systèmes MLS® de 2022 à 2024.

Pour incorporer aux estimations l'effet des flux commerciaux entre les provinces, nous avons exécuté le modèle 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 2025* 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 2022 à 2024.

3.4 PRÉLÈVEMENTS MUNICIPAUX

Statistique Canada publie des données sur les droits d'aménagement par l'intermédiaire du programme des Statistiques de finances publiques canadiennes. Les recettes provenant de ces charges définies par Statistique Canada comme « droits des promoteurs » englobent diverses taxes d'infrastructure et des droits d'affectation de terrains. Puisque les dernières données disponibles correspondent au quatrième trimestre de 2024, nous avons pu estimer une moyenne annuelle pour la période 2022 à 2024.

Pour estimer les prélèvements municipaux, les impôts de 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® du Canada. 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
CREA.ca

Les marques de commerce MLS® et Multiple Listing Service® ainsi que les logos connexes sont la propriété de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et ils mettent en valeur la qualité des services qu'offrent les courtiers et agents immobiliers exerçant la profession à titre de membres de l'ACI. Les marques de commerce REALTOR® et REALTORS®, de même que le logo REALTOR®, sont sous le contrôle de L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) et désignent les professionnels de l'immobilier qui sont membres de l'ACI.