

## **Augmenter la réserve de logements locatifs grâce à un traitement fiscal équitable**

Un marché locatif sain est important pour les activités commerciales, car il fournit des logements pour les employés à tous les niveaux et, particulièrement, pour les employés au niveau d'entrée. Les employeurs découvrent que le manque de logements locatifs entrave le recrutement et la rétention. Dans certaines régions, les taux d'inoccupation extrêmement bas empêchent les entreprises de prendre de l'expansion. Par exemple, la Saskatchewan et la Colombie-Britannique, deux provinces de l'Ouest dont la performance économique est solide, affichent des taux de vacance moyens de 1,2 p. 100 et de 1,0 p. 100 respectivement et les taux sont plus faibles que cela dans la plupart de leurs grandes villes.

Les modifications fiscales apportées au cours des 25 dernières années ont désavantagé le traitement de l'investissement dans les biens immobiliers et dans les logements locatifs en particulier. Elles ont créé une imposition injuste de ces investissements par rapport aux autres investissements, laquelle a entraîné une diminution de l'activité du marché locatif, notamment une baisse de la rotation et de la remise à neuf des logements et de la construction de logements expressément destinés à la location. On a donc constaté une baisse du nombre de logements locatifs disponibles qui, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, s'est traduite par une chute du taux de vacance moyen au Canada de 4,5 p. 100 en 1994 à 2,2 p. 100 à l'automne 2008. (La SCHL classe les immeubles locatifs comme ayant trois logements ou plus à louer. Ce classement ne s'applique pas aux appartements duplex, aux suites secondaires dans les immeubles résidentiels ni aux copropriétés à louer.)

Dans les années 90, les investissements dans les biens immobiliers ont été retirés de l'exonération cumulative des gains en capital. La modification fiscale avait pour but d'encourager les investissements plus productifs. La formule de l'impôt sur les gains en capital provenant de la vente de propriétés locatives est appliquée immédiatement au moment de la cession des éléments d'actif, tandis que les gains en capital tirés d'autres éléments d'actif, tels que les anciens biens ou les anciens biens commerciaux, sont admissibles à un report d'impôt lorsqu'un bien de remplacement est acheté dans un certain délai. Les biens locatifs sont, curieusement, exclus spécifiquement de la définition de bien commercial.

Outre l'impôt sur les gains en capital, les propriétaires de biens doivent payer le taux d'imposition total sur l'amortissement récupéré durant la période où les biens leur ont appartenu. Ensemble, ces deux mesures fiscales ont créé un effet de blocage en incitant les propriétaires de biens immobiliers à conserver leurs éléments d'actif au lieu de réinvestir dans des biens plus productifs. Elles découragent également le maintien ou la remise à neuf des biens commerciaux et résidentiels, puisqu'elles augmenteraient l'impôt sur les gains en capital payable au moment de la cession.

L'Association canadienne de l'immeuble, par l'entremise du Dr Thomas Wilson, expert en imposition et conseiller de l'Institute for Policy Analysis de l'Université de Toronto, a déterminé le coût de la mise en œuvre d'un report des gains en capital pour les biens immobiliers. Le coût approximatif pour la première année est estimé à 415 millions de dollars pour le gouvernement fédéral et à 208 millions de dollars en tout pour les

gouvernements provinciaux et territoriaux. Ils affirment que le coût diminuerait au cours des années subséquentes à mesure que les reports de gains entreraient en jeu et que l'accroissement de l'activité commerciale due à la disponibilité de nouveaux capitaux compenserait largement ces coûts en augmentant les recettes fiscales.

Tout impôt induit un certain comportement. Il est évident que les modifications apportées au cours des 25 dernières années à la politique fiscale régissant l'investissement dans les biens immobiliers, et particulièrement les biens locatifs, ont induit un effet de blocage, une baisse de l'activité dans le secteur du logement locatif et une diminution globale du nombre de logements locatifs disponibles. Et pourtant, comme on l'a mentionné dès le départ, un marché locatif sain est important pour les activités commerciales, car il fournit des logements pour les employés à tous les niveaux.

### **Recommandation**

Que le gouvernement fédéral promulgue le report de l'impôt sur les gains en capital sur la vente de biens immobiliers, y compris de biens locatifs, lorsque le produit des ventes est réinvesti dans les douze mois suivants dans d'autres biens immobiliers et reporte la récupération de l'amortissement sur les biens immobiliers locatifs.