

Accroître les incitations à la location par le truchement d'une réforme fiscale

Les perspectives des logements locatifs sont très préoccupantes. Dans les grandes villes, les locataires payent des loyers bien supérieurs à ce que leurs revenus leur permettent. Selon un rapport préparé en 2004 par PricewaterhouseCoopers pour le District régional de Vancouver (DRV) intitulé *Forecast Demand for Affordable Housing in Greater Vancouver*, en 2001, 43 % des locataires du DRV consacraient plus de 30 % de leurs revenus au loyer et 22 % dépensaient plus de la moitié de leurs revenus. Le problème s'est aggravé dans la région depuis 2001.

Un nombre rapidement décroissant de mises en chantier de logements locatifs depuis 1970 a limité le parc locatif dont dispose le locataire moyen. Le dernier rapport Statistiques sur le marché locatif de la SCHL indique qu'entre octobre 2008 et octobre 2009, l'Univers des immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée dans 28 régions métropolitaines de recensement a augmenté de 1 751 031 à 1 762 175, soit seulement de 11 144 logements [entre octobre 2007 et octobre 2008, l'Univers des immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée dans 28 régions métropolitaines de recensement a diminué de 1 797 468 à 1 751 031 ou de 46 437 logements].

La disponibilité de logements locatifs abordables a des retombées économiques, car elle affecte directement la capacité des entreprises à retenir les employés qui peuvent difficilement répondre à leurs besoins de logement et à recruter de nouveaux employés dans la région à cause des coûts de logement élevés.

Selon un rapport de 2007 de l'Institut du développement urbain du Canada intitulé *A New Agenda for Canada's Urban Environment*, une des causes principales de la réduction du nombre de logements locatifs est un changement apporté à la politique fédérale de l'impôt sur le revenu, notamment l'élimination du transfert libre d'impôt des gains en capital, la diminution du montant de la déduction pour amortissement (DPA), la capitalisation des coûts accessoires (p. ex., frais juridiques, d'ingénierie, de financement, etc.) et la mise en place de la TPS. Le gouvernement fédéral pourrait réduire certains coûts pour les investisseurs et les acheteurs de maisons en mettant de nouveau en œuvre les politiques fiscales qui encourageaient l'aménagement de logements locatifs par le passé.

Recommandations

Que le gouvernement fédéral :

1. Offre un remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) / taxe de vente harmonisée (TVH) sur les nouveaux logements locatifs.
2. Offre le report de l'impôt sur les gains en capital et la récupération de la déduction pour amortissement (DPA) au moment de la vente d'une propriété et du réinvestissement dans de nouveaux logements locatifs dans un délai raisonnable (deux ans).
3. Augmente la DPA pour les nouveaux logements locatifs pour qu'elle corresponde à la durée économique réelle de l'actif pertinent.
4. Rétablit la déductibilité des coûts accessoires dans l'année où ils sont engagés pour de nouveaux logements locatifs.