

Réinvestir dans l'immobilier

Le 4 février 2008

Proposition de l'Association canadienne de l'immeuble sur la nécessité pour le Canada de permettre le report de l'impôt sur les gains en capital



ACI

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	1
La Proposition	2
Avantages pour l'économie	2
Avantages pour les investisseurs de la classe moyenne	3
Avantages pour la croissance urbaine intelligente	4
Avantages pour le système fiscal	4
L'effet d'immobilisation	5
Des avantages qui excèdent des coûts modestes	6
Augmentation des revenus des activités dérivées	6
Proposition de report de l'impôt à la vente et au réinvestissement dans le secteur des immeubles locatifs	7
Annexe A: Proposition de report de 'impôt sur les gains en capital . . .	8
Annexe B: Report proposé de l'impôt sur le recouvrement de la DPA . .	10



L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

200, RUE CATHERINE, 6^E ÉTAGE, OTTAWA (ONTARIO) K2P 2K9, TÉL. : 613-237-7111, TÉLÉC. : 613-234-2567

• La proposition

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) recommande au gouvernement fédéral de modifier la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour favoriser davantage le réinvestissement dans l'immobilier.

La modification permettrait de reporter l'impôt sur les gains en capital et le recouvrement de la déduction pour amortissement sur tous les investissements en immobilier lorsqu'une propriété est vendue et que le produit de la vente est investi dans l'achat d'une autre propriété dans l'année qui suit.

Lorsque le produit de la vente admissible n'est pas réinvesti ou ne répond pas à certains critères, il reste assujéti à l'impôt sur les gains en capital.

Les députés ont réagi favorablement à la proposition dans des discussions avec l'ACI et ses membres. Messieurs James McKellar, doyen associé et professeur en immobilier à la Schulich School of Business de l'Université York et Thomas Wilson, conseiller principal à l'Institute for Policy Analysis de l'Université de Toronto ont présenté des recherches additionnelles.

• Avantages pour l'économie

La modification proposée offrirait des avantages économiques importants parce qu'elle permet de tirer parti de la richesse inutilisée dans l'économie, en appuyant la mobilité de la main-d'œuvre et en contribuant à la solution du problème de compétitivité internationale du Canada

• Avantages pour les investisseurs de la classe moyenne

Le fardeau fiscal engendré par la situation actuelle élimine à toutes fins utiles l'incitation pour les propriétaires d'examiner la possibilité de vendre et de réinvestir ensuite. L'investissement dans l'immobilier est largement distribué, comme le démontre le fait que 65,9 pour 100 des personnes déclarant des gains en immobilier ont un revenu net de 50 000 \$ ou moins et ont déclaré ensemble 57 pour 100 du total de ces gains.

• Avantages pour la croissance urbaine intelligente

La proposition contribue à faire du gouvernement fédéral un participant actif dans la régénération et la densification des voisinages urbains, qui suppose que les propriétés sont transigées à un taux suffisant pour favoriser la régénération.

• Avantages pour le système fiscal

La proposition permettrait de diminuer partiellement l'inégalité inhérente à la Loi de l'impôt sur le revenu envers les petits investisseurs immobiliers. Au cours des 25 dernières années, des modifications ont été apportées qui ont désavantagé les propriétaires de logements locatifs, rendant le système fiscal moins équitable et moins neutre. Ces modifications touchent, sans s'y limiter : l'élimination de l'immeuble de l'exonération à vie sur les gains; le refus de déductibilité des coûts accessoires pour l'industrie du logement locatif; et les règles sur la TPS qui sont discriminatoires envers la location.

• L'effet d'immobilisation

Les recherches de M. McKellar ont porté principalement sur l'effet d'immobilisation qui survient lorsque les propriétaires de vieux biens offrant un rendement relativement faible les conservent pour des raisons fiscales, plutôt que de réinvestir dans de nouveaux biens offrant un rendement plus élevé.

L'effet d'immobilisation transparait facilement dans les immeubles sous-utilisés ou placardés que l'on trouve souvent dans les centres-villes en dégradation dans tout le pays. Contrairement à une baisse de l'impôt sur les gains en capital, le report de l'impôt et du recouvrement de la déduction pour amortissement auraient une incidence directe sur l'effet d'immobilisation.

• Les avantages surpassent les coûts modestes

M. Thomas Wilson a préparé une estimation des pertes de revenus fiscaux qu'entraînerait l'adoption de la proposition de l'ACI. Le coût total en perte de revenus fiscaux provenant des particuliers, des petites entreprises et des autres sociétés du fait du report de l'impôt sur les gains en capital serait d'environ 258 millions de dollars; le report du recouvrement de la déduction pour amortissement coûterait 157 millions de dollars, soit un total estimatif de 415 millions de dollars. Il s'agit d'une somme modeste et gérable qui doit être considérée à la lumière des revenus compensatoires. Les frais générés par les réinvestissements offriraient une compensation partielle immédiate. Ces revenus augmenteraient au fil des années et, combinés aux avantages provenant des activités dérivées, dépasseraient largement les revenus fiscaux abandonnés.

• Augmentation des revenus provenant des activités dérivées

Le gouvernement obtiendra des revenus fiscaux additionnels des activités de rénovation, d'entretien et de conversion générées par les réinvestissements. Une étude réalisée par Altus Clayton pour l'ACI a conclu que chaque transaction S.I.A.®/MLS® dans le secteur résidentiel avait généré des dépenses de consommation additionnelles moyennes de 32 200 \$ entre 2004 et 2006. On considère habituellement que les transactions commerciales génèrent des activités de rénovation et autres activités dérivées encore plus importantes que le secteur résidentiel. Une étude réalisée par DRI Canada a conclu que chaque million de dollar investi en rénovation permettait de créer 29 emplois.



LA PROPOSITION

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) recommande au gouvernement fédéral de modifier la Loi de l'impôt sur le revenu pour favoriser davantage le réinvestissement dans l'immobilier.

La modification permettrait de reporter l'impôt sur les gains en capital et le recouvrement de la déduction pour amortissement sur tous les investissements en immobilier lorsqu'une propriété est vendue et que le produit de la vente est investi dans l'achat d'une autre propriété dans l'année qui suit.

Lorsque le produit de la vente admissible n'est pas réinvesti ou ne répond pas à certains critères, il reste assujéti à l'impôt sur les gains en capital.

L'ACI a présenté la proposition lors des consultations pré-budgétaires du Comité des finances en 2006. Les discussions se sont poursuivies avec des députés de tous les partis et des fonctionnaires du ministère des Finances. Enfin, les membres de l'ACI ont discuté de la proposition avec 126 députés durant la conférence annuelle du CAP en mars 2007. La réaction des députés a été hautement positive.

Le ministère des Finances a exprimé des préoccupations face au coût pour le Trésor des revenus fiscaux perdus. L'ACI a fait appel à deux sommités canadiennes de l'immobilier et de la fiscalité pour l'assister dans les séances de consultations en cours. M. James McKellar, doyen associé et professeur en immobilier à la Schulich School of Business de l'Université York, a préparé la proposition initiale. Il a également effectué des recherches additionnelles sur l'effet d'immobilisation. M. Thomas Wilson, conseiller principal à l'Institute for Policy Analysis de l'Université de Toronto et expert en fiscalité a effectué des recherches sur le coût probable des revenus fiscaux perdus durant la première année et les catégories de revenus des personnes les plus susceptibles de bénéficier de la proposition.

AVANTAGES POUR L'ÉCONOMIE

La modification se traduirait par des avantages économiques marqués pour le Canada, notamment en :

- tirant parti de la richesse sous-utilisée dans l'économie;
- soutenant la mobilité de la main-d'œuvre, un élément essentiel de la prospérité économique du Canada;
- contribuant à la solution du problème de compétitivité internationale du Canada résultant du taux effectif marginal d'imposition (TEMI) le plus élevé des pays de l'OCDE.

M. McKellar signale que le report proposé permettra d'améliorer la productivité du Canada en abordant directement l'un des principaux facteurs d'alourdissement du climat de l'investissement au Canada – les impôts élevés.

Les rapports du Forum économique mondial indiquent que le statut économique mondial du Canada s'érode lentement. À l'indice du FEM mesurant la compétitivité mondiale, le Canada est passé de la 13^e à la 16^e place en 2006. Les motifs de ce glissement comprennent les impôts élevés, la réglementation de ses industries et le degré élevé de conservatisme de ses marchés financiers.



LE RÉINVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER

« Le Canada ne semble pas être à l'avant-garde en matière de réforme fiscale, même s'il s'est harmonisé à ses partenaires de l'OCDE en abaissant les impôts des sociétés... En matière d'immobilier, il est clair que l'impôt sur les gains en capital tel qu'il est appliqué [aux investissements immobiliers] crée de la friction dans le système, ce qu'on appelle « l'effet d'immobilisation »... Bien que le Canada ait suivi la tendance en abaissant les impôts des entreprises, d'autres mesures fiscales sont requises et le report de l'imposition des gains en capital sur les transactions immobilières est l'une de celles qui méritent le plus d'attention. »

— James McKellar, doyen associé et professeur en immobilier, Schulich School of Business, Université York.

Le Canada bénéficie d'un système bancaire stable mais fortement concentré du fait de la législation fédérale qui restreint la concurrence étrangère aux grandes banques canadiennes. Il est largement reconnu que cet arrangement comporte certains désavantages lorsque vient le moment de réunir des capitaux pour différentes catégories d'investisseurs. Contrairement à ce qui se passe dans plusieurs autres économies à maturité, les intervenants des marchés financiers canadiens sont peu nombreux, les grands noms viennent principalement du système bancaire et sont peu enclins à prendre des risques dans leurs pratiques de souscription, particulièrement en ce qui concerne les petites entreprises et les petits investisseurs. Le Canada n'utilise pas sa richesse pour préserver son avantage concurrentiel. Le réinvestissement dans les propriétés à revenu représente un moyen efficace d'utiliser une partie de cette richesse pour offrir l'environnement de qualité nécessaire au soutien de notre prospérité économique.



De plus, le report viendra soutenir le rythme croissant de mobilité de la main-d'œuvre, qui est essentiel à la prospérité économique du Canada, notamment à la lumière de l'activité économique de l'Ouest canadien.

Les Canadiens sont de plus en plus nombreux à migrer vers les régions où se créent les nouveaux emplois, et ils doivent être en mesure d'emporter leurs biens avec eux. Les ménages peuvent déménager leurs meubles, leurs actions et leurs obligations sans grandes conséquences fiscales mais ce n'est pas le cas de leurs investissements en immobilier. Le réinvestissement en immobilier devrait être facilité, pour que les investisseurs puissent déménager leurs placements sans être confrontés à des mesures fiscales punitives. Cette mesure s'impose si nous voulons encourager le degré de mobilité de la main-d'œuvre essentiel au maintien de la croissance.

AVANTAGES POUR LES INVESTISSEURS DE LA CLASSE MOYENNE

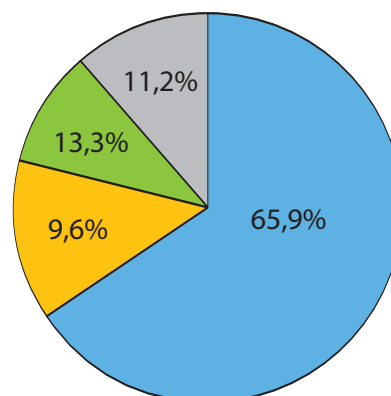
Thomas Wilson a utilisé des données de Statistique Canada pour analyser les gains réalisés sur des transactions immobilières par des particuliers en 2005. Environ 66 pour 100 de ceux qui ont déclaré des gains immobiliers, un total de 94 455 déclarants avaient un revenu net* inférieur à 50 000 \$. Ils ont réalisé des gains de 3,8 milliards de dollars, ce qui représente environ 57 pour 100 de la valeur totale, en dollars, de l'ensemble de ces gains. Ce sont ces investisseurs de la classe moyenne, dont bon nombre détiennent des placements à long terme, que la proposition vise à aider.

La *Loi de l'impôt sur le revenu*, à toutes fins utiles, élimine pour bon nombre de propriétaires immobiliers tout incitatif à la vente et au réinvestissement en raison du fardeau fiscal appréhendé. Le fait que les petits investisseurs puissent gérer activement leurs propriétés sans avoir accès aux avantages fiscaux dont bénéficient les plus grands investisseurs en raison d'une règle arbitraire liée au fait qu'ils ont moins de cinq employés vient aggraver encore davantage la situation.

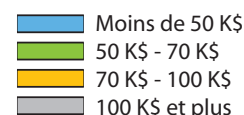
Le report faciliterait une meilleure gestion des portefeuilles de placements en immobilier, étant donné que les Canadiens sont de plus en plus financièrement autonomes durant la retraite. Cela suppose une plus grande responsabilité dans la gestion de son propre portefeuille de placements, une situation accentuée par le glissement des régimes de retraite à prestation déterminées (PD) vers les régimes à cotisation déterminée (CD) et l'augmentation du plafond annuel de cotisation à un REÉR.

Cette recommandation permet d'augmenter la liquidité de ceux qui choisissent l'immobilier comme véhicule de placement. La recommandation offre l'avantage de la portabilité, de sorte que les Canadiens qui déménagent dans le cadre d'un plan de retraite peuvent déménager leurs investissements immobiliers au même titre que leur portefeuille d'actions et d'obligations.

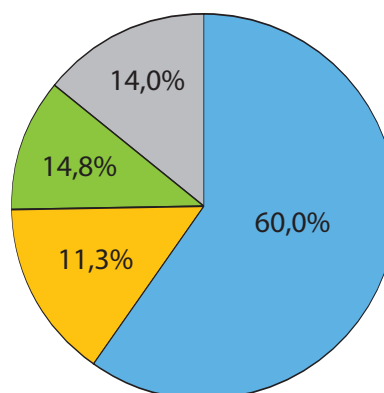
Revenu en 2005 des Canadiens ayant déclaré des gains immobiliers



Revenu



Revenu en 2005 des Canadiens ayant déclaré des gains immobiliers admissibles selon la proposition de l'ACI



*revenu brut, à l'exclusion des gains immobiliers réalisés

AVANTAGES POUR LA CROISSANCE URBAINE INTELLIGENTE

M. McKellar est reconnu comme l'un des plus grands experts du Canada sur les questions de politiques d'urbanisation et jouit d'une grande expérience au Canada et aux États-Unis. Son étude conclut que cette proposition fera du gouvernement fédéral un promoteur actif de l'intensification urbaine.

« Nos centres urbains sont arrivés à un point crucial exigeant l'intensification du tissu urbain, qui fait maintenant l'objet d'une promotion active dans les politiques de différents gouvernements régionaux et provinciaux visant à contenir l'étalement urbain et à favoriser l'utilisation du transport en commun, écrit M. McKellar. Cela ne peut se faire que dans la mesure où les propriétés sont revendues à un taux suffisant pour favoriser l'intensification et la régénération des vieux quartiers. Le gouvernement fédéral peut devenir un participant actif dans ce processus en acceptant cette proposition. En l'absence d'une telle disposition, il pourrait être difficile de convaincre certains propriétaires que la vente constitue l'étape requise pour amener la propriété à son degré d'utilisation le plus élevé et le plus approprié. »



AVANTAGES POUR LE SYSTÈME FISCAL

La proposition permettrait de diminuer partiellement l'inégalité inhérente à la Loi de l'impôt sur le revenu envers les petits investisseurs immobiliers.

Au cours des 25 dernières années, des modifications ont été apportées qui ont désavantagé les propriétaires de logements locatifs, rendant le système fiscal moins équitable et moins neutre. L'application des règles de roulement aux petits investissements en immobilier permettrait de rétablir partiellement l'équilibre. L'élimination de l'immobilier de l'exemption à vie dans les années 1980 n'a été qu'un des changements discriminatoires envers l'immobilier. La justification – aider à diriger les ressources vers les investissements productifs – était malavisée, comme l'ACI l'avait dit à l'époque. L'investissement dans l'immobilier locatif est tout aussi productif que l'investissement dans d'autres secteurs. Il produit un flux futur de services de logement, tout comme d'autres formes d'investissement produisent un flux futur de biens et de services. En 1988, la déductibilité des coûts accessoires – les coûts non reliés à l'acquisition d'immobilisations, comme le coût du financement, les taxes, les frais de toutes sortes et les frais de publicité et de promotion – a été refusée à tous les investisseurs immobiliers. Les coûts accessoires sont les coûts d'inventaire de l'industrie immobilière. En refuser la déductibilité est discriminatoire, parce que cela revient à refuser à l'industrie immobilière un avantage dont bénéficient d'autres secteurs.

Depuis son introduction en 1991, la TPS a eu un effet discriminatoire sur le logement locatif en offrant une remise sur les logements destinés à des propriétaires-occupants mais non sur les logements locatifs. De plus, comme les loyers sont exonérés plutôt que détaxés aux fins de la TPS, les propriétaires ne peuvent pas recouvrer les taxes versées à l'achat, à la réparation ou à la rénovation des immeubles résidentiels.

En ce qui a trait au roulement proposé pour les placements immobiliers, le système fiscal actuel considère plusieurs participants comme des investisseurs passifs et ne leur reconnaît donc pas les avantages fiscaux comme le taux d'imposition des petites entreprises, plus bas. La présente proposition reconnaît qu'avec les incitatifs appropriés, une petite entreprise peut évoluer pour en devenir une grande et que les petits investisseurs immobiliers offrent souvent un service personnalisé aux petites entreprises.

La notion de report de l'imposition n'est pas nouvelle dans la Loi de l'impôt. Les paragraphes 13(4) et 44(1) permettent à un contribuable de reporter les gains en capital si un « ancien bien » est cédé de manière involontaire, ou si un « ancien bien d'entreprise » est volontairement vendu et qu'un « bien de remplacement » est acquis. Le paragraphe 14(6) contient des dispositions similaires pour le traitement des immobilisations. Cependant, les immeubles locatifs sont nommément exclus de la définition d'anciens biens d'entreprise. L'ACI propose que le même mécanisme permettant actuellement la disposition des « anciens biens » et des « anciens biens d'affaires » soit élargi à l'ensemble des biens générateurs de revenus.

L'EFFET D'IMMOBILISATION

Dans ses travaux cette année, M. McKellar analyse l'enjeu central que le report proposé vise à corriger. Il signale que l'imposition des gains en capital qui ne sont réalisés qu'à la disposition comporte des avantages et des inconvénients. Le principal inconvénient est que la perspective d'une pénalité fiscale incite les investisseurs à conserver les propriétés qui ont pris de la valeur pour éviter de payer de l'impôt, créant ainsi un « effet d'immobilisation ».



Dans son étude, M. McKellar cite les travaux du professeur Jim Mirlees de l'Université Oxford, qui a reçu un Prix Nobel pour ses travaux sur la structure fiscale et notamment sur l'effet d'immobilisation. Il démontre que toutes les taxes incitent les gens à modifier leurs comportements pour diminuer l'impôt à payer. Certains le font davantage que d'autres. De tels changements de comportement diminuent l'efficacité économique et donc le niveau de revenu.

Les passages suivants, tirés de l'étude de M. McKellar, résument le problème :

« **L'effet d'immobilisation survient lorsque les détenteurs d'anciens biens offrant un rendement relativement faible sont incités à les conserver pour des raisons fiscales** plutôt qu'à les vendre pour investir dans de nouveaux biens offrant un rendement supérieur. Le corollaire de l'effet d'immobilisation est que des activités plus rentables que les activités actuelles ne sont pas mises en oeuvre parce que la fiscalité décourage les investisseurs de placer leur argent dans les activités offrant le rendement social le plus élevé. »

« **L'effet d'immobilisation constitue un puissant incitatif à conserver les éléments d'actif présentant des gains accumulés élevés, même lorsque d'autres placements seraient plus productifs.** L'effet d'immobilisation est plus prononcé lorsque l'investisseur détient un seul placement ou peu de placements et n'est donc pas en mesure de diversifier le rendement de ses biens. L'effet d'immobilisation peut bloquer les capitaux dans des investissements inefficaces alors qu'ils pourraient être utilisés plus efficacement ailleurs. L'argument est particulièrement vrai dans le cas des petits investisseurs immobiliers qui conservent leurs biens longtemps après la fin de la vie utile de ces derniers dans le seul but d'éviter les conséquences fiscales. Cette situation touche moins le marché des actions, pour des raisons évidentes. Les caisses de retraite ne sont pas touchées. L'effet d'immobilisation a également un coût social, en raison du coût d'opportunité associé au retrait de terrains de valeur d'une utilisation plus productive. »

« **Certains pays ont partiellement atténué l'effet d'immobilisation avec des taux d'imposition qui diminuent en relation avec la durée de conservation des biens,** établissant ainsi une distinction entre les placements à court et à long terme. D'autres pays ont adopté des dispositions fiscales particulières permettant le roulement sans conséquences fiscales des gains réalisés à la vente d'immeubles dans des biens comparables et dans un délai précis. Ces roulements sont parfois représentés comme des échanges avec report d'impôt, permettant le réinvestissement des gains réalisés dans des biens comparables et dans un délai précis. Ce mécanisme permet d'atténuer directement une partie des conséquences négatives de l'impôt sur les gains en capital sur une catégorie de biens présentant des caractéristiques qu'on ne retrouve pas dans les autres catégories de biens assujetties à l'impôt sur les gains en capital. »

« **L'effet d'immobilisation peut être facilement démontré par les immeubles sous-utilisés et souvent placardés que l'on retrouve dans les centres en dégradation des grandes villes du pays.** Contrairement à une simple baisse du taux d'imposition des gains en capital, le report de l'impôt sur les gains en capital et du recouvrement de la déduction pour amortissement permettrait de corriger directement cet effet d'immobilisation. Il donnerait aux investisseurs la liberté de modifier la catégorie, la localisation ou la taille de leurs placements sans pénalité et sans perte de la valeur dont l'augmentation dépend dans de nombreux cas des pressions inflationnistes. »

DES AVANTAGES QUI EXCÈDENT DES COÛTS MODESTES

M. Thomas Wilson a préparé une estimation des pertes fiscales qu'entraînerait la mise en œuvre de la proposition de l'ACI, à partir de tableaux compilés expressément à cette fin par Statistique Canada à partir des déclarations de revenus comportant des gains en capital sur des immeubles locatifs en 2005. Des études séparées ont été effectuées pour l'impôt sur les gains en capital et le recouvrement de la déduction pour amortissement des particuliers et des sociétés.

Le coût total des pertes de revenus provenant des particuliers, des petites entreprises et des autres sociétés découlant du report de l'impôt sur les gains en capital se situe à environ 258 millions de dollars, tandis que le coût fiscal du report du recouvrement de la déduction pour amortissement s'élèverait à 157 millions de dollars. Le coût fiscal total du report de l'impôt et du recouvrement est donc estimé à 415 millions de dollars. Il s'agit d'une somme modeste et gérable qui doit être considérée à la lumière des revenus compensatoires. Les frais générés par les réinvestissements offriraient une compensation partielle immédiate. Ces revenus augmenteraient au fil des années et, combinés aux avantages provenant des activités dérivées, dépasseraient largement les revenus fiscaux abandonnés.

(Les rapports de recherche de M. Wilson sont disponibles sur demande.)



AUGMENTATION DES REVENUS DES ACTIVITÉS DÉRIVÉES

Le gouvernement tirera des revenus fiscaux additionnels de l'augmentation des activités dérivées comme la rénovation, l'entretien et les conversions. Une étude réalisée par Altus Clayton pour l'ACI a conclu que chaque transaction S.I.A.[®]/MLS[®] dans le secteur résidentiel avait généré des dépenses de consommation additionnelles moyennes de 32 000 \$ entre 2004 et 2006. Les résultats comprennent l'achat de meubles et d'appareils électroménagers, les coûts de déménagement, les rénovations, les services et les taxes. On considère habituellement que les transactions commerciales génèrent des activités de rénovation et d'autres activités dérivées encore plus importantes que le secteur résidentiel. Les données de Statistique Canada montrent que l'activité dans le secteur de la construction a une plus grande incidence sur l'économie que la plupart des autres secteurs, en raison de l'effet multiplicateur plus important.

Les études de la SCHL indiquent que les investissements en rénovation créent davantage d'emplois que les investissements dans les nouvelles constructions. Une étude réalisée par DRI Canada a conclu que chaque million de dollar investi en rénovation permettait de créer 29 emplois. De plus, un rapport commandé pour Downtown St. John's Economic Development cite des études qui montrent que les emplois générés par la rénovation ont des répercussions économiques importantes à l'échelle locale. Par conséquent, encourager le réinvestissement offre non seulement des avantages au plan de la régénération de la collectivité, mais permet également de conserver une part importante des activités dérivées dans la collectivité même, signale M. McKellar.

PROPOSITION DE REPORT DE L'IMPÔT À LA VENTE ET AU RÉINVESTISSEMENT DANS LE SECTEUR DES IMMEUBLES LOCATIFS (ROULEMENT SUR UN ÉCHANGE DE BIENS DE MÊME TYPE)

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI), la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers (FCAPI) et l'Association des biens immobiliers du Canada (REALpac) proposent de reporter l'impôt sur les gains en capital applicable à la vente d'un immeuble si un autre immeuble locatif est acquis dans les douze mois suivant la vente. La proposition demande également que l'investisseur puisse se prévaloir d'une disposition de roulement de la fraction non amortie du coût en capital et du prix de base rajusté dans le nouvel immeuble. Une telle disposition serait similaire à l'échange de biens de même type (« section 1031 like-kind exchange ») actuellement permis aux États-Unis, avec cependant moins de limitations et d'exigences administratives.

La proposition présente des estimations des revenus du gouvernement fédéral qui seraient ainsi reportés durant la première année d'application de la proposition, sur la base des données contenues dans les déclarations de revenu de 2005, le plus récent exercice pour lequel Statistique Canada était en mesure de fournir les données nécessaires. Dans les années subséquentes, le montant reporté devrait diminuer, puisque l'impôt exigible (reporté des années antérieures) constituerait un impôt additionnel à payer. Au fil du temps, le montant reporté tendrait vers zéro.

Estimation du report d'impôt (première année)

Impôt reporté sur les gains en capital	258M\$
Impôt reporté sur le recouvrement de la DPA	157M\$
Report total	415M\$

Les estimations sont basées sur des données fournies par Statistique Canada à M. Thomas Wilson, Wilson Economic Research Inc., ainsi que sur des sondages et des estimations produits par l'ACI, la FCAPI et REALpac. Le détail de la préparation de ces estimations figure aux annexes A et B. Les chiffres indiqués pourraient être révisés lorsque des données plus précises seront publiées.

Les estimations sont nettes des réductions, par exemple les pertes en capital, qui empêcheraient le paiement de l'impôt sur les gains en capital en 2005. Cependant, aucune réduction n'a été appliquée à l'égard de l'impôt sur le revenu payable sur l'augmentation des activités de vente, d'achat, de rénovation et autres activités économiques que pourrait entraîner l'adoption de la proposition. De telles augmentations pourraient être substantielles, réduisant d'autant le report de revenu.

Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Jim Brennan
Directeur, Relations externes
ACI
Tel 613 237-7111

John Dickie
Président
FCAPI
613 235-0101

Chris Conway
Directeur, Relations gouvernementales
REALpac
416-642-2700

Particuliers

Pour les contribuables qui sont des particuliers, Statistique Canada a fourni des données sur l'impôt potentiellement **exigible sur les gains en capital sur tous les immeubles** vendus en 2005, pour un total de 715 M\$.

Cependant, la proposition de report d'impôt ne porte que sur les immeubles locatifs; elle ne touche pas les gains sur les terrains vagues, les établissements agricoles non qualifiés ou les immeubles commerciaux. Par conséquent, un tri a été effectué afin de ne conserver que les immeubles présentant un revenu de location annuel brut supérieur à 12 000 \$ ou présentant un revenu de location annuel net quel qu'il soit. Le tri n'est pas parfait, parce qu'il laisse passer certains immeubles qui ne font pas l'objet de la proposition, et qu'il exclut certains qui en font l'objet; il permet toutefois de saisir la très grande majorité des immeubles faisant l'objet de la proposition. En voici le résultat :

Revenu fiscal potentiel brut des gains sur les immeubles locatifs apparents : (après application du tri selon le revenu locatif)
409 M\$

Un autre mode pertinent de tri consiste à demander si la catégorie de DPA a été ramenée à zéro par la transaction. Puisque les immeubles locatifs doivent être placés dans une catégorie séparée aux fins de la DPA, la vente d'un tel immeuble devrait ramener la catégorie à zéro. Pour l'instant, nous ne disposons pas encore des données de Statistique Canada appliquant cette modalité de tri aux particuliers. Pour les entreprises cependant, Statistique Canada indique qu'un tel tri élimine 25 pour 100 de l'impôt potentiel, qui ne proviendrait pas de l'immeuble locatif. Par conséquent, à titre de meilleure estimation, nous avons appliqué le même taux au revenu fiscal provenant des particuliers :

Revenu fiscal potentiel brut des gains sur les immeubles locatifs apparents :
(après application du tri selon le revenu locatif et de la DPA) **409 M\$ MOINS 25 % = 307 M\$**

Veillez noter que le montant indiqué correspond au revenu fiscal potentiel brut. Comme c'est le cas pour les particuliers, bon nombre d'entreprises subissent des pertes en capital ou d'autres pertes qu'ils ont le droit de déduire et qui viennent donc réduire l'impôt exigible sur les gains en capital.

307 M\$ moins 61 M\$ = 246 M\$

Le montant total de l'impôt sur les gains en capital susceptible d'être reporté si tous les investisseurs qui vendent un immeuble en rachetaient un autre de valeur similaire ou supérieure et choisissaient de se prévaloir du report serait donc de 246 M\$. En fait, plusieurs personnes vendraient des immeubles sans en racheter d'autres. De même, et tout comme certains investisseurs choisissent de ne pas se prévaloir de la totalité de la DPA à laquelle ils ont droit, certains investisseurs pourraient choisir de ne pas se prévaloir du report de l'impôt. Afin d'estimer le taux de participation parmi les investisseurs admissibles, l'ACI a mené deux sondages auprès des investisseurs. Les deux sondages ont respectivement produit des taux de participation de 66 % et 51 %. Le présent rapport utilise la moyenne des deux taux, 58 %, comme taux de participation estimatif.

246 M\$ X 58 % = 143 M\$

Par conséquent, le montant estimatif de l'impôt reporté sur les gains en capital sur les immeubles locatifs par les particuliers en vertu de la proposition ACI/FCAPI est :

143 M\$

Sociétés

Dans leurs déclarations de revenu les entreprises doivent inclure le revenu locatif total, et indiquer séparément le revenu locatif immobilier inclus dans le total. De nombreuses sociétés n'indiquent cependant pas le revenu locatif immobilier séparément. Pour surmonter ce problème, Statistique Canada et Thomas Wilson ont fourni les données suivantes, basées sur la somme (1) du revenu locatif total pour tous les types de biens des sociétés immobilières (catégorie 531), et (2) du revenu immobilier déclaré de toutes les autres sociétés (sociétés manufacturières et sociétés de services, par exemple). L'élément 1 tend à surestimer les taxes sur le revenu locatif immobilier, alors que l'élément 2 les sous-estime. Nous avons supposé que les deux biais s'annulent.

Meilleure estimation de l'impôt brut potentiel sur les gains en capital sur les immeubles locatifs des sociétés :
244 M\$

Comme c'est le cas pour les particuliers, bon nombre d'entreprises subissent des pertes en capital ou d'autres pertes qu'ils ont droit de déduire, et qui viennent donc réduire l'impôt exigible sur les gains en capital. Des pertes autrement inutilisables ont d'abord été déduites de la récupération de l'amortissement (voir l'annexe B). Le reste a été déduit des gains en capital sur les biens immobiliers.

244 M\$ moins 48 M\$ = 198 M\$

Comme c'est le cas pour les particuliers, ce ne sont pas toutes les sociétés ayant réalisé des gains à la vente d'immeubles locatifs qui seront admissibles au report, et certaines entreprises qui y seront admissibles choisiront de ne pas s'en prévaloir. Par exemple, les investisseurs procèdent périodiquement au rééquilibrage de leur portefeuille et peuvent à cette occasion choisir de réduire la part de l'immobilier dans leur portefeuille. Lorsqu'une société effectue une telle opération, les ventes ne sont pas nécessairement suivies d'un achat ouvrant droit au report. De la même façon, il est possible qu'une société ne souhaite pas inscrire d'impôts reportés à ses états financiers. Nous ne disposons pas pour l'instant d'une estimation du taux de participation des sociétés; nous leur appliquerons donc le taux établi pour les particuliers (58 %) :

Report d'impôt net réaliste **198 M\$ X 58 % = 115 M\$**

Par conséquent, le montant estimatif de l'impôt reporté sur les gains en capital sur les immeubles locatifs par les particuliers en vertu de la proposition ACI/FCAPI est :
115 M\$

Report net réaliste de l'impôt sur les gains en capital (tenant compte du taux de participation) :

Sociétés 115M\$
Particuliers 143M\$
Total 258M\$

Annexe B – Report proposé de l'impôt sur le recouvrement de la DPA

Sociétés

Statistique Canada a fourni une estimation du montant potentiel brut du report sur le recouvrement de la déduction pour amortissement, appliquant les tris décrits plus haut afin de n'indiquer que le montant applicable à l'immobilier locatif.

Meilleure estimation du report potentiel brut sur l'immobilier locatif :	127 M\$
Dédutions pour compenser les autres pertes	17 M\$
Total	110 M\$

Puisque les conditions et les incitatifs applicables aux gains en capital s'appliquent aussi au transfert par roulement du prix de base ajusté, nous avons utilisé les mêmes estimations de participation.

Participation estimée 110 M\$ X 58 % = 64 M\$

Estimation du report sur le recouvrement par les sociétés (en tenant compte du taux de participation)
64 M\$

Particuliers

Nous ne disposons pas de données sur le recouvrement pour les particuliers et Statistique Canada indique que de telles données seraient difficiles ou impossibles à obtenir. Afin d'estimer l'impôt sur le recouvrement pour les particuliers, nous tenons compte du fait que l'impôt sur le recouvrement pour les sociétés se situe à 52 pour 100 de l'impôt sur les gains en capital des sociétés (127 M\$ divisés par 241 M\$ = 52 %). Nous avons appliqué le même ratio aux particuliers, en supposant que le rendement du marché immobilier a été similaire pour les particuliers et les sociétés.

Revenu fiscal potentiel brut des gains en capital	307 M\$
Ratio estimatif du recouvrement aux gains en capital	X 52 %
Report théorique brut estimé sur le recouvrement	160 M\$
Participation estimée	X 58 %
Estimation du report sur le recouvrement par les particuliers (en tenant compte du taux de participation)	93 M\$
Estimation du report sur le recouvrement (en tenant compte du taux de participation)	

Sociétés	64 M\$
Particuliers	93 M\$
Total	157 M\$