



Canadian
Federation of
Apartment
Associations

Fédération
canadienne des
associations
de propriétaires
immobiliers

ACI

L'ASSOCIATION CANADIENNE DE L'IMMEUBLE

REALpac

Real Property
Association of Canada
Association des biens
immobiliers du Canada

On presse Ottawa à encourager le réinvestissement dans les centres urbains et le logement locatif

OTTAWA – le 31 janvier 2008 – Trois associations nationales dont les membres sont essentiels à l'investissement, la gestion, l'achat et la vente de biens immobiliers, font appel au gouvernement fédéral pour qu'il modifie sa politique de l'impôt sur les gains en capital dans le budget fédéral de 2008, dans le but de favoriser le réinvestissement. Les membres des trois associations génèrent annuellement des centaines de milliards de dollars en activité économique.

La modification de la politique que proposent 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) appuierait la remise en état des zones urbaines et l'agrandissement du secteur du logement locatif au Canada, en encourageant les nouveaux investisseurs et en fournissant aux propriétaires actuels l'occasion de réinvestir en raison du report des gains en capital.

Les trois associations ont achevé de nouvelles recherches dans le but d'appuyer la proposition visant à accorder le report de l'impôt sur les gains en capital et l'amortissement recouvré au moment de la vente d'un bien de placement, lorsque le produit de la vente est réinvesti dans un autre bien immobilier en moins d'un an.

La recherche révèle que la première année, le coût de la mise en œuvre de la proposition s'élèverait à 415 millions de dollars, sans compter les effets compensatoires entraînés par l'activité économique accrue. Les contribuables qui bénéficieraient le plus de cette modification seraient ceux et celles qui gagnent un revenu net de 50 000 \$ ou moins. La recherche démontre également que la politique fiscale en vigueur crée un « effet de blocage », qui fait que les investisseurs conservent leurs biens afin d'éviter l'impôt exigible, au lieu de les vendre et de réinvestir leurs capitaux dans de nouveaux biens.

Le chef de la direction de l'ACI, Pierre Beauchamp, a fait savoir que la nouvelle recherche confirme les effets sur l'investissement qu'aurait la proposition si on accordait le report de l'impôt. « Le report de l'impôt déclencherait une activité économique considérable qui l'emporterait à long terme sur les coûts que cela entraînerait au trésor », a-t-il affirmé. « Généralement, les petits investisseurs apportent des rénovations à leurs propriétés et réalisent des achats connexes lorsqu'ils réinvestissent leurs biens. »

Le président de la Fédération canadienne des associations de propriétaires, John Dickie, a ajouté que la proposition ferait baisser le coût du logement locatif, rendrait les maisons plus abordables, et améliorerait l'inventaire de logements. « La politique fiscale a dissuadé le secteur privé pour ce qui est de la construction et l'entretien de logements locatifs », a-t-il dit. « Les locataires bénéficieraient d'un plus grand parc de logements et de loyers réduits. »

Le président-directeur général de l'Association des biens immobiliers du Canada, Michael Brooks, a signalé que la proposition vise à reporter l'impôt plutôt que la réduire. « En fait, aucun gain en capital n'est réalisé lorsqu'on vend un bien et qu'on en achète un autre de valeur égale », a-t-il fait remarquer. « La vente d'un bien sans réinvestissement des capitaux continuerait à être imposable. »

La nouvelle recherche a été menée par deux universitaires bien connus, soit D^r Thomas Wilson, conseiller supérieur de l'Institute for Policy Analysis à l'université de Toronto, et le professeur James McKellar, directeur des études du Programme des biens immobiliers, au Schulich School of Business à l'Université York.

D^r Wilson s'est appuyé sur les données de Statistique Canada relativement aux déclarations d'impôt qui ont rapporté des gains en capital en 2005. Il a réalisé des études distinctes sur l'impôt sur les gains en capital et la récupération de la déduction pour amortissement pour les particuliers et les entreprises. Le coût des pertes de recettes fiscales des particuliers, des petits commerces et d'autres entreprises s'élèverait à environ 258 millions de dollars. Le coût que représente le report de la récupération serait de l'ordre de 157 millions de dollars, soit un coût

total éventuel de 415 millions de dollars la première année. Ces statistiques ne comprennent pas les effets compensatoires des retombées, qui s'accroîtraient au fil du temps.

En s'appuyant sur ces mêmes données, D^r Wilson a découvert qu'environ 66 p. 100 des contribuables déclarant des gains en capital sur des biens immobiliers durant l'année d'imposition 2005 avaient un revenu net de 50 000 \$ ou moins. Ces derniers ont réalisé 3,8 milliards de \$ en gains en capital, soit environ 57 p. 100 de la valeur de tous les gains en capital.

Le professeur McKellar a également examiné de près l'« effet de blocage ». Son analyse démontre que l'impôt exigible sur les gains en capital seulement au moment de la vente peut immobiliser des capitaux dans des investissements peu productifs, alors qu'on pourrait faire des placements plus productifs ailleurs. Les personnes les plus touchées sont les petits investisseurs, y compris les propriétaires de logements locatifs, qui ont tendance à conserver leurs biens de placement afin d'éviter les conséquences fiscales. L'effet de blocage devient manifeste dans les immeubles sous-utilisés, et souvent placardés, que l'on retrouve dans des centres urbains en dégradation partout au pays.

Pour télécharger en format PDF l'étude intégrale sur le réinvestissement des gains en capital, rendez-vous sur le site de l'Association canadienne de l'immeuble à (www.crea.ca).

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI), l'une des plus importantes associations commerciales canadiennes à vocation unique, représente les intérêts de 94 000 AGENTS IMMOBILIERS œuvrant dans tous les domaines du secteur immobilier. Elle compte parmi son effectif les 6 000 membres du Conseil commercial canadien, qui se spécialisent dans les secteurs de l'immobilier industriel, commercial et institutionnel.

Par l'intermédiaire de dix-sept organisations à la grandeur du Canada, la Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers (FCAPI) représente les propriétaires et gestionnaires canadiens de près d'un million d'immeubles résidentiels. La Fédération est l'organisation nationale qui représente à elle seule les intérêts du secteur des immeubles locatifs du Canada, qui s'élèvent à 37 milliards de dollars. Elle est responsable du logement de près de quatre millions de ménages canadiens.

L'Association des biens immobiliers du Canada (REALpac) est la principale association d'industries qui regroupe les dirigeants en investissements immobiliers du Canada. Sa mission est de réunir les dirigeants du secteur des investissements immobiliers canadiens afin qu'ils puissent collectivement exercer des pressions sur la politique gouvernementale, informer le gouvernement et le public, et assurer la stabilité et la productivité des marchés canadiens des capitaux et des biens immobiliers. À l'heure actuelle, les membres de REALpac sont propriétaires de plus de 150 milliards de \$CAN d'actifs immobiliers qui sont répandus dans les grands centres canadiens. Ces biens comprennent des fiducies de placement immobilier, des compagnies privées émises dans le public et d'importantes sociétés privées, des banques, des bureaux de courtage, des sociétés d'État, des courtiers en valeurs mobilières, des compagnies d'assurance-vie, et des caisses de retraite.

Pour obtenir de plus amples renseignements :

James Brennan
Directeur, Relations externes, Association canadienne de l'immeuble
(613) 237-7111, Courriel : jbrennan@crea.ca

John Dickie
Président, Fédération canadienne des associations de propriétaires immobiliers
(613) 235-0101, Courriel : president@cfaa-fcapi.org

Chris Conway
Vice-président, Relations gouvernementales, REALpac
(416) 642-2700, Courriel : cconway@realpac.ca
