

La fiscalité et l'immobilier locatif résidentiel :

Corriger les iniquités
Préserver le patrimoine bâti du Québec

Présenté à la Commission d'examen
sur la fiscalité québécoise

Version #2

Québec, 29 octobre 2014



Montréal et Ouest du Québec
750, boulevard Marcel-Laurin, bureau 131
Montréal (QC) H4M 2M4
Téléphone : 514 748-1921
Sans frais : 1 800 548-1921
Télécopieur : 514 748-2473

Québec, Centre et Est du Québec
1750, avenue de Vitré, bureau 100
Québec (QC) G1J 1Z6
Téléphone : 418 529-4985
Sans frais : 1 800 529-4985
Télécopieur : 418 529-0806

www.corpiq.com

Introduction

La CORPIQ remercie la Commission d'examen sur la fiscalité québécoise de lui permettre de soumettre son mémoire. Il s'agit d'une deuxième version, plus élaborée que celle transmise le 10 octobre. Nous sommes persuadés que nos recommandations susciteront votre intérêt et qu'elles pourront contribuer à une révision en profondeur de l'environnement fiscal, afin que le Québec devienne un modèle sur le plan de l'équité et de la prospérité.

Les thèmes que nous avons choisis portent sur l'immobilier locatif résidentiel. Nous aurions souhaité aborder de nombreuses autres préoccupations en lien avec notre secteur d'activité, ainsi que pouvoir fournir des analyses plus détaillées sur les sujets retenus. La CORPIQ entend donc poursuivre cet exercice de réflexion et documenter davantage ces thèmes.

Il existe présentement plusieurs contraintes fiscales et réglementaires qui nuisent considérablement à la préservation et au développement du patrimoine bâti locatif résidentiel. Celles-ci découragent notamment l'investissement en rénovation. En plus de faire perdre d'importantes recettes fiscales pour le gouvernement du Québec (1 milliard \$ sur trois ans, tel qu'expliqué dans ce document), elles affectent la qualité de vie des gens dans leur habitation, empêchent des gains en développement durable et nuisent à l'économie.

Il est donc souhaitable que le Québec favorise l'investissement dans un de ses actifs les plus précieux : son patrimoine bâti.

Présentation de la CORPIQ

La CORPIQ, au service des propriétaires de logements depuis 34 ans

Forte de 15 000 membres représentant 25 000 propriétaires, copropriétaires et gestionnaires de logements issus de toutes les régions, la CORPIQ est de loin la plus importante association en immobilier locatif au Québec. Elle est la seule à refléter l'ensemble des profils de propriétaires (propriétaires occupants, propriétaires non occupants, sociétés immobilières, gestionnaires, ensembles immobiliers, duplex, triplex, etc.). Ses publications lui permettent de joindre jusqu'à 50 000 propriétaires de logements.

La CORPIQ est une association à but non lucratif dont la mission consiste à offrir une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois dans une perspective de développement durable.

Son conseil d'administration se compose de 15 propriétaires ou gestionnaires immobiliers nommés lors de l'assemblée générale annuelle.

La CORPIQ emploie 35 personnes et offre des services à ses membres :

- Conseils en gestion
- Assistance juridique
- Enquêtes de prélocation (système ProprioEnquête^{mc})
- Programme d'assurance
- Programme d'économies sur des produits et services
- Publications (journal Proprio, bulletin ProprioÉclair, site Internet)
- Conférences et formations

La CORPIQ agit à titre de porte-parole des propriétaires auprès des autorités gouvernementales et des médias. Au cours des 34 dernières années, elle a publié près d'une centaine de mémoires, études et sondages, en plus de participer à tous les débats touchant de près ou de loin l'habitation au Québec.

Les propriétaires et les immeubles de logements

Au Québec, le parc de logements locatifs d'initiative privée compte 1,3 million d'unités d'habitation détenues par 277 000 propriétaires. Celles-ci se répartissent comme suit : 59 % dans la région métropolitaine de Montréal, 10 % dans la région métropolitaine de Québec et 31 % dans les autres régions.⁽¹⁾

La grande majorité des propriétaires québécois (80 %) ne possèdent qu'un immeuble (duplex ou triplex), tandis que quelque 800 propriétaires (0,3 %) détiennent 100 logements ou plus. La quasi-totalité des propriétaires est donc composée de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier. Leur motivation première est d'investir à long terme en prévision de leur retraite.

Avec un loyer moyen d'environ 700 \$, on estime que l'industrie de la location de logements génère des revenus bruts de plus ou moins 10 milliards \$ par an.

Le Québec compte 311 129 immeubles de 2 à 5 logements (plex) d'une valeur foncière totale de 104 milliards \$. Les immeubles abritant 6 logements ou plus, quant à eux, sont au nombre de 50 259 (valeur foncière de 53 milliards \$). À cela s'ajoutent des dizaines de milliers de copropriétés et maisons louées.⁽²⁾

Selon un rapport sur la rentabilité des petits immeubles à logements à Montréal⁽³⁾, les propriétés de type « plex » récemment transigées dégagent, en moyenne, des encaisses nettes annuelles insignifiantes, même après 10 ans de détention :

- immeuble de 4 logements non occupé par le propriétaire : -0,7 % à 2,1 %
- immeuble de 4 logements occupé par le propriétaire : -3,3 % à -0,4 %
- immeuble de 6 logements non occupé par le propriétaire : 2,3 % à 5,1 %

Cette faible rentabilité et le manque de liquidités ont des conséquences. Malgré la volonté des propriétaires de préserver la valeur de leur immeuble, qui constitue pour une majorité un investissement à long terme en prévision de leur retraite, les besoins en rénovation sont criants. Selon un sondage réalisé en 2009 auprès des propriétaires, le tiers des logements au Québec aurait besoin de rénovations majeures (32 %) tandis que 25 % nécessitent des rénovations mineures.⁽⁴⁾

Les trois quarts du parc de logements locatifs ont plus de 30 ans : ⁽⁵⁾

Période de construction	Total
Tous les logements	1 267 940
1920 ou avant	80 795
1921 à 1945	119 020
1946 à 1960	256 950
1961 à 1970	247 655
1971 à 1980	223 275
1981 à 1990	189 900
1991 à 2000	93 770
2001 à 2006	56 570

Devant de tels constats, on peut aisément comprendre que toute modification législative ou réglementaire, augmentation de taxes ou autre charge d'exploitation, hausse des taux d'intérêt, variation du taux d'inoccupation et surtout, changements fiscaux, a un impact direct et considérable sur le parc immobilier et ses propriétaires.

¹ INRS – Urbanisation, culture et société, Les logements privés au Québec, juin 2002

² MAMROT, Inventaire provincial des immeubles selon leur utilisation (2013)

³ François Des Rosiers PH.D. – *La rentabilité des immeubles locatifs de 4 et 6 logements – simulations pour la région de Montréal, secteur Rosemont-La-Petite-Patrie*, juillet 2011

⁴ Sondage réalisé par la CORPIQ en octobre 2009 auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble des propriétaires de logements du Québec. 1 084 répondants.

⁵ Statistique Canada, Recensement 2006

**1. Corriger l'iniquité dans la définition de revenu de biens
versus celle de revenu d'entreprise, afin de soutenir l'investissement**

Le fait de considérer les loyers comme des revenus de biens (revenus passifs) a une conséquence financière très importante pour les propriétaires de logements qui choisiraient de constituer une société de gestion immobilière. Le cas échéant, son taux d'imposition dépasserait de beaucoup celui dont bénéficient les sociétés œuvrant dans d'autres secteurs économiques qui génèrent des revenus d'entreprise (revenus actifs). L'activité de location ne permet donc pas de dégager les mêmes liquidités que ces dernières. La capacité d'un propriétaire de logements de réinvestir dans la préservation et dans le développement de ses activités de location s'en trouve alors lourdement affectée.

Dans le cas d'une société de location immobilière, ses revenus de biens sont imposés à 46,57 %, soit 11,9 % par le gouvernement provincial et 34,67 % par le gouvernement fédéral. Ce taux s'apparente à celui d'un particulier qui gagnerait un revenu substantiel en combinant son emploi et ses loyers (49,97 %).

Pour sa part, la société qui génère un revenu d'entreprise bénéficie d'un taux d'imposition plus avantageux de 26,9 % (11,9 % toujours au provincial et 15,0 % au fédéral). Pour une société qui génère moins de 500 000 \$ de bénéfices nets provenant d'un revenu d'entreprise dit « actif », le taux combiné est aussi bas que 19 %. Dans ce cas-ci, l'impôt provincial ne s'établit plus à 11,9 %, mais plutôt à 8,0 % (et à 11,0 % au fédéral).

Pour bénéficier du même traitement fiscal avantageux, la société qui génère un revenu de location immobilière, donc un revenu de biens dit « passif », doit faire la preuve qu'elle embauche plus de cinq employés à temps plein.

Malheureusement, c'est rarement le cas pour les gestionnaires immobiliers de petite ou moyenne taille. Compte tenu de la variété de leurs besoins, ils doivent embaucher de nombreuses ressources pour réaliser une multitude de tâches et de projets, mais ce ne sont généralement pas des employés à leur solde.

Si l'on peut comprendre l'intérêt de vouloir soutenir les entreprises qui créent de l'emploi en leur procurant un régime fiscal plus avantageux, il importe de souligner le rôle important des entreprises de location immobilière. Dans le cadre de leurs opérations – réellement actives – elles traitent avec des clients (locataires) sur une base quotidienne, elles font appel et supervisent de la main-d'œuvre essentiellement locale pour entretenir les bâtiments (entrepreneurs de tous les corps de métier, ingénieurs, comptable, avocat, serrurier, technicien en chauffage, etc.), elles achètent des produits et matériaux auprès de commerces locaux, et surtout, elles fournissent un service essentiel à la population : le logement. À cet égard, il apparaît inéquitable que leurs revenus soient assimilés à ceux véritablement passifs que sont, par exemple, les intérêts sur des placements.

Que l'entreprise génère un revenu passif ou un revenu actif, dans les deux cas l'actionnaire devra payer les mêmes impôts en tant que particulier au moment où il choisira d'en retirer un dividende. Le système fiscal est, en effet, basé sur le principe de l'intégration, afin d'éviter une double imposition (de l'entreprise et du particulier à la fois). Cependant, avant d'en arriver à ce traitement fiscal final, l'entreprise de location immobilière aura payé 46,57 % d'impôt sur ce revenu passif, dont une partie (l'impôt remboursable de 26,67 % au fédéral) ne constitue rien de moins qu'un prêt sans intérêt au gouvernement.

De son côté, une entreprise ayant un revenu « actif » ou, si elle a un revenu passif mais qu'elle emploie plus de cinq employés à temps plein, n'aura à

payer ses impôts qu'au taux combiné de 26,9 % (ou plus souvent au taux réduit de 19 % pour une PME générant moins de 500 000 \$ de bénéfices). Cet impôt moindre représente autant de liquidités de plus dont l'entreprise dispose pour ses opérations courantes et qu'elle peut réinvestir selon ses priorités, que ce soit dans l'entretien de ses actifs ou dans son développement.

Recommandation

La CORPIQ souhaite que soient assouplis les critères permettant de qualifier au titre de « revenus d'entreprise » les recettes générées par les sociétés de gestion d'immeubles de logements locatifs. Le nombre d'unités détenues et/ou, lorsqu'elles ne répondent pas au critère de plus de cinq employés, le nombre d'heures facturées par les sous-traitants à qui elles confient des tâches, pourraient faire partie des nouveaux critères à explorer.

En contrepartie, le plafond des affaires donnant droit au taux d'imposition provincial de 8 % au lieu de 11 %, qui s'établit à 500 000 \$, pourrait être moindre pour les sociétés générant un revenu de location immobilière nouvellement qualifiable au titre de « revenu d'entreprise ».

Mentionnons que la comptabilisation des heures facturées en sous-traitance par une société de gestion immobilière, aux fins d'une qualification au titre de revenu d'entreprise, pourrait même contribuer à la lutte à l'économie souterraine.

La CORPIQ est tout à fait consciente qu'un tel changement ne peut se faire qu'en harmonisation avec les règles fiscales fédérales. Compte tenu du rôle que la location immobilière résidentielle exerce dans les collectivités, cette question mérite d'être analysée en profondeur.

2. Permettre le remboursement de la taxe sur les intrants

Les loyers de baux commerciaux sont assujettis à la TVQ et à la TPS. Dès que les revenus dépassent 30 000 \$, les entreprises sont mandatées pour percevoir les taxes auprès des clients (les locataires) et les remettre aux gouvernements. Par ailleurs, pour exploiter leurs immeubles et louer des locaux, les propriétaires immobiliers commerciaux effectuent des achats en produits et services sur lesquels ils paient les taxes. Ils peuvent toutefois récupérer la TVQ avec le remboursement de taxes sur les intrants (RTI) et la TPS avec le crédit de taxes sur les intrants (CTI).

La situation est tout autre concernant les loyers résidentiels : ils sont exonérés des taxes à la consommation. Les propriétaires ne peuvent donc pas récupérer, au moyen du RTI et du CTI, les taxes qu'ils ont payées sur l'achat de biens et services ayant servi à livrer à un tiers un service : le logement.

Le gouvernement a fait le choix de ne pas taxer les loyers résidentiels. Selon ses chiffres, il s'agit d'une dépense fiscale de 611 millions \$ par an². En réalité, ce sont les propriétaires résidentiels qui en font les frais. Ils se trouvent pénalisés par cette mesure, puisqu'ils se voient privés du RTI consenti aux autres entreprises livrant un service où le client final assume les taxes. Dans le cas de la location immobilière résidentielle, le gouvernement ne reçoit pas de taxe sur les loyers, mais il perçoit la TVQ sur les intrants et la conserve. Ce traitement fiscal est inéquitable à l'égard de la location résidentielle et affecte son flux monétaire.

² La fiscalité des particuliers au Québec, septembre 2014. Il est à noter que le document ne précise pas si le 611 MM\$ attribuable à l'absence de TVQ inclut ou non la valeur du RTI qui n'est pas retourné aux propriétaires de logements.

Par ailleurs, mentionnons que les trois hausses successives de 1 % de la TVQ survenues ces dernières années ont pénalisé les propriétaires de logements. En effet, le revenu net accordé au propriétaire de logements lors d'une fixation de loyer est complètement indépendant des taxes et de l'inflation.³ Par conséquent, le pouvoir d'achat du montant dégagé comme revenu net de loyer se déprécie lorsque la TVQ augmente

À première vue, le gouvernement du Québec gagnerait à taxer les loyers, mais la CORPIQ ne recommande pas cette option, car elle entraînerait par ricochet toutes sortes d'autres conséquences. Uniquement sur le plan économique, les ménages (locataires) ne pourraient sans doute pas absorber une hausse subite du poste de dépenses le plus important de leur budget sans devoir couper ailleurs.

Recommandation

La CORPIQ demande de reconnaître la contrainte financière supplémentaire imposée aux propriétaires d'immeubles de logements qui n'ont pas droit au remboursement de taxe sur les intrants. Cette réalité devrait justifier une compensation par l'intermédiaire d'éventuelles mesures favorisant la relance des investissements en rénovation domiciliaire locative.

Idéalement, les loyers seraient détaxés plutôt qu'exonérés, ce qui permettrait aux propriétaires immobiliers résidentiels de bénéficier des remboursements de taxes sur les intrants qu'ils pourraient réinvestir.

³ Règlement sur les critères de fixation de loyer

3. Taxe scolaire : un anachronisme à abolir

Afin de financer en partie le système d'éducation, le gouvernement autorise les commissions scolaires à percevoir une taxe basée sur la valeur foncière des immeubles situés sur leur territoire. Cette taxe compte pour 15 % de leurs revenus, soit 1,6 milliard \$⁴.

Si l'impôt foncier peut se justifier lorsqu'il s'agit des taxes municipales, étant donné qu'il existe une certaine corrélation entre l'immeuble et les services que la Ville fournit (aqueduc, égout, collecte d'ordures, entretien de la voirie, déneigement, éclairage, parcs, etc.), il devient totalement indéfendable dans le cas de la taxe scolaire, puisqu'il n'existe aucun rapport de causalité entre le mode de taxation utilisé et la finalité recherchée.

Les commissions scolaires peuvent facturer jusqu'à 0,35 \$ de taxe par 100 \$ d'évaluation de la propriété. Or, la croissance de l'appréciation d'un immeuble sur papier ne génère pas pour autant des liquidités ou des revenus de plus pour les contribuables. Par exemple, les petits immeubles de type « plex » ont en moyenne triplé de valeur depuis 2000, mais certainement pas les revenus qu'ils génèrent (les loyers ont augmenté en moyenne de 41 %, en incluant l'ajout de logements neufs aux loyers plus élevés), ni le revenu après impôt des locataires québécois (38 %).

La taxe scolaire basée sur la valeur foncière fait donc en sorte d'alourdir le fardeau fiscal des propriétaires et de leurs locataires (les loyers incluent la taxe scolaire). Ce problème est encore plus criant pour les propriétaires d'immeuble de logements où vivent principalement des locataires à faible revenu. Ils sont souvent contraints à absorber en tout ou en partie les hausses de taxes. De plus, les propriétaires ont l'odieux de percevoir les

⁴ La fiscalité des particuliers au Québec, septembre 2014

taxes scolaires et municipales croissantes dissimulées sous la forme de loyer qu'ils doivent chaque année tenter de justifier, non sans beaucoup d'efforts de négociation avec leurs locataires et même, souvent, de confrontation.

De plus, comme la valeur foncière des propriétés varie selon la région, la facture émise à celui qui les détient diffère elle aussi. On crée ainsi deux classes de payeurs : ceux qui sont pénalisés en raison d'une forte augmentation de l'évaluation de leur immeuble et les autres. Il existe bien un crédit d'impôt pour solidarité accessible à un certain nombre de ménages, mais le lien est beaucoup trop indirect pour qu'il réussisse à faire passer au contribuable la pilule de l'impôt foncier.

En toute logique, le financement du système d'éducation devrait plutôt s'effectuer au moyen de l'impôt sur le revenu. Une personne aisée peut très bien habiter dans une demeure modeste, alors qu'un propriétaire ou un locataire peuvent se retrouver dans une situation financière précaire. Il y a donc là une iniquité évidente à laquelle il est grand temps de remédier.

Finalement, le financement des commissions scolaires au moyen de l'impôt foncier ne permet pas de générer partout les revenus qu'elles recherchent pour boucler leur budget : chaque année, des centaines de millions de dollars doivent être octroyés par le gouvernement en péréquation, afin que ces instances bouclent leur budget. Rappelons également que le programme de subvention de péréquation, mis en place pour atténuer l'impact de la forte hausse des valeurs foncières sur les comptes de taxes scolaires, vient d'être aboli. Cela crée d'énormes problèmes et un choc pour les contribuables, puisque leur revenu disponible n'a pas suivi la même évolution.

Recommandation

Abolir la taxe scolaire et, plus équitablement, faire assumer cette part du financement de l'éducation par l'impôt sur le revenu.

4. Favoriser les investissements en permettant le report du gain en capital

Une des raisons qui entraîne un certain blocage des transactions dans l'immobilier locatif, et par le fait même le réinvestissement, est l'impossibilité de reporter le gain en capital au moment d'une vente.

Contrairement à ce qui prévaut pour un bien locatif, la disposition volontaire d'un bien d'entreprise permet à l'actionnaire de reporter son gain en capital sur la nouvelle acquisition qu'il ferait, pourvu que celle-ci se produise dans l'année qui suit. Dans le cas d'une disposition involontaire (incendie, expropriation), le gain en capital peut être reporté lorsque l'acquisition d'un nouveau bien s'effectue dans les deux années qui suivent.

Dans le cas de la vente d'un bien locatif, le propriétaire doit acquitter l'impôt sur 50 % de ce gain, sans possibilité de report. Or, le montant à déboursier peut affecter considérablement ses liquidités si son intention est de réinvestir dans un nouvel immeuble de plus grande valeur. Ceci crée un effet de blocage des transactions, ce qui nuit aux réinvestissements dans le parc immobilier et aux propriétaires qui souhaitent faire croître leur entreprise.

Sur le plan fiscal, le report de l'impôt sur le gain en capital, dans le cas des biens locatifs, améliorerait les liquidités et la valeur des propriétés. Des valeurs plus élevées permettent d'obtenir plus facilement du financement hypothécaire et dégagent une marge de manœuvre pour investir dans la rénovation et l'entretien du patrimoine bâti. Aussi, puisque par définition un immeuble ne peut pas être « emporté » par son propriétaire, le report du gain en capital aiderait celui qui doit vendre (parce qu'il quitte un endroit) à financer l'achat d'un nouvel immeuble ailleurs au Québec.

L'activité commerciale qu'est la location de logements est, sur le plan fiscal, réputée générer un revenu de biens (revenu passif). Compte tenu de la nature réelle de cette activité où un important travail de gestion s'effectue, il serait plus équitable qu'elle soit considérée comme générant un revenu d'entreprise et bénéficier du même traitement fiscal. Lors de la disposition d'un immeuble locatif, le report du gain en capital conditionnel à ce qu'il soit réinvesti dans l'année qui suit – dans ce cas-ci pour acquérir un nouvel immeuble – deviendrait alors possible, comme cela est permis pour les biens d'entreprise.

Recommandation

Afin de favoriser le réinvestissement dans l'immobilier, le gouvernement du Québec devrait considérer le report du gain en capital pour les immeubles locatifs lorsqu'il est réinvesti dans la même année. Une démarche auprès du gouvernement fédéral pour effectuer ce changement apparaît toutefois incontournable.

5. Encourager le développement durable et stimuler la rénovation

L'immobilier est un secteur d'activité économique où les effets positifs des politiques fiscales favorisant le développement durable seraient immenses. La consommation d'énergie, la provenance et la durabilité des matériaux de construction, la consommation d'eau, la qualité de l'air intérieure, l'adaptabilité des logements aux besoins évolutifs de la population, sont autant de champs d'intervention sur les immeubles où des gains peuvent être réalisés en termes de coûts et de développement durable.

Dans un rapport remis au ministre des Finances en 2010, la CORPIQ **estimait à 1 milliard \$ les entrées fiscales supplémentaires** que le gouvernement du Québec obtiendrait sur trois ans s'il accordait un meilleur retour sur l'investissement en rénovation résidentielle, uniquement pour le secteur locatif⁵.

Pour arriver à ce chiffre, la CORPIQ a d'abord constaté que la rénovation résidentielle représentait 14 milliards \$ par année. Environ 2,95 milliards \$ sont attribuables à la rénovation de logements locatifs. Advenant qu'ils puissent récupérer leur investissement en 5 ans ou moins, les propriétaires seraient prêts à injecter 1,88 milliard \$ de plus par année. C'est à partir de ce montant que se calculent les recettes fiscales en TVQ et en impôt sur le revenu des travailleurs (voir le tableau A en page 23).

Malheureusement, les conditions règlementaires sont telles qu'elles font fuir les investissements, font perdre des revenus potentiels au gouvernement, en plus de contribuer à la dégradation inquiétante du parc immobilier locatif.

⁵ CORPIQ (2010) *Mieux se loger, à meilleur coût et de façon durable : Vers une stratégie de financement du bâtiment durable au Québec*

Les critères de fixation de loyer en vigueur sont au cœur du problème. Pour qu'un propriétaire recouvre le montant investi dans des travaux majeurs, il lui faut en théorie patienter...38 ans! Par exemple, 1000 \$ de rénovations donneraient droit à une augmentation de loyer de... 2,17 \$ par mois. C'est insignifiant. Dans les années 80, cela pouvait se faire en 8 ans environ, à raison de près de 11 \$ de plus sur le loyer mensuel pour 1000 \$ de travaux. (voir graphique A en page 25).

Un calcul plus complexe tenant compte de la fiscalité conduit, pour sa part, à des résultats encore plus désastreux (voir tableau B en page 24).

Pour des travaux de rénovation qualifiés comme dépenses d'immobilisation (dépenses en capital), leur coût ne sera jamais recouvré. Pire, la perte sera croissante. Dans ces conditions, qui investirait dans l'isolation thermique des murs d'un immeuble? Qui investirait dans l'installation d'un échangeur d'air?

Dans le cas de travaux de rénovation assimilables à des dépenses d'exploitation (donc déductibles pour l'année courante), notre calcul conclut que le montant peut théoriquement être recouvré en... 1500 ans!

Le Québec détruit ainsi de la valeur dans un de ses actifs les plus précieux : son patrimoine bâti.

Par ailleurs, l'immobilier locatif résidentiel est presque systématiquement exclu des programmes, comme c'est le cas avec le crédit d'impôt ÉcoRénov. En effet, pour être admissible, le particulier doit faire effectuer les travaux de rénovation écoresponsable à « son lieu principal de résidence ». Pourtant, on sait que les habitations locatives sont généralement les plus anciennes, les moins rénovées et les plus énergivores. Le gouvernement rate une belle occasion.

Il existe des programmes permettant de réduire les coûts de chauffage, mais le propriétaire d'immeuble de logements locatifs ne bénéficie pas d'un retour direct sur son investissement lorsqu'il effectue des travaux de cette nature. En effet, ce sont ses locataires qui, en payant leur facture directement au fournisseur d'énergie (les deux tiers des ménages sont dans cette situation), profitent de la réduction de leurs dépenses grâce aux investissements faits par le propriétaire.

Même dans le cas où le coût de chauffage serait inclus dans le loyer, un propriétaire ne trouve pas forcément son compte en investissant dans des travaux d'efficacité énergétique. En effet, selon les critères de fixation de loyer, une baisse des coûts de chauffage donne droit à... une baisse de loyer pour le locataire.

Devant un parc vieillissant de logements locatifs, il faut non seulement relancer la rénovation pour fournir des habitations qui répondent aux besoins de la population, mais également s'assurer qu'elle puisse atteindre des objectifs élevés de développement durable. Avec un parc de 1,3 million de logements locatifs, les retombées seraient majeures. Il s'agit d'une opportunité qu'on ne doit pas laisser passer plus longtemps.

Recommandations :

- **Afin de stimuler la rénovation de façon continue, revoir complètement les critères de fixation de loyer, lesquels ont été élaborés à partir d'indicateurs économiques datant du contexte des années 70.**
- **Ne plus assujettir au contrôle des loyers pendant cinq ans les logements locatifs vacants qui font l'objet d'une rénovation complète, comme c'est déjà le cas pour les immeubles neufs.**

- **Permettre un meilleur amortissement fiscal de certains travaux d'amélioration « verts », qui procurent des avantages en terme de développement durable, en les considérant comme des dépenses d'exploitation déductibles à la fin de l'année plutôt que comme des dépenses d'immobilisation;**
- **Rendre admissibles aussi les logements locatifs aux subventions et crédits d'impôt à la rénovation déjà accordés aux propriétaires occupants.**

6. Vivre seul : un choix de vie en croissance, mais très coûteux

Les mesures fiscales et les programmes gouvernementaux évoluent, entre autres, en fonction des caractéristiques de la population. L'une d'entre elles est la taille des ménages. Nous observons au Québec plus qu'ailleurs un phénomène grandissant : le choix de vivre seul. Or, cette réalité a un coût, non seulement pour les ménages eux-mêmes, mais aussi pour les gouvernements, c'est-à-dire pour les contribuables.

Au nombre de 661 245, les ménages québécois locataires composés d'une seule personne dépassent désormais la proportion de 50 % (sur un total de 1,3 million). Selon les données du recensement 2011, le taux de locataires vivant seuls n'est que de 42,6 % dans le reste du Canada.

Bien sûr, il ne s'agit pas de remettre en question les choix relatifs au mode de vie de gens. Cependant, il faut être réaliste et tenir compte de la situation dans laquelle se trouvent les finances publiques. Le choix de vivre seul – car il s'agit bien d'un choix, dans la majorité des cas – a pour conséquence un affaiblissement de la capacité financière du « ménage » à faire face au coût de la vie. Rappelons que le logement constitue généralement la principale dépense. Or, le gouvernement encourage, jusqu'à un certain point, ce choix de vivre seul. Il le fait avec des déductions fiscales sur le revenu (montant pour personne vivant seule), ainsi qu'avec des programmes d'aide financière directe ou encore en finançant la construction de logements sociaux.

Le coût du logement, qu'il soit privé ou public, augmente sans cesse en raison des prix (terrains, main-d'œuvre, matériaux) et des dépenses d'exploitation (entretien, taxes, chauffage, assurance). Dans ce contexte, il y a lieu de se demander jusqu'où un gouvernement qui gère avec rigueur les fonds publics doit aller pour subvenir aux besoins des gens qui font le choix

de vivre seul, mais qui n'en ont peut-être pas les moyens. Lorsque les taux d'intérêt hypothécaires remonteront, cette question fondamentale ne pourra certainement plus être évitée.

C'est à travers le spectre de statistiques sur les ménages que le gouvernement établit les besoins en matière de logement social. Comme société, il y a lieu de se questionner sur les sommes colossales investies dans la construction et, par la suite, dans la subvention récurrente fournie aux occupants.

Recommandation :

Le gouvernement du Québec doit s'interroger sur le coût des programmes et mesures fiscales et sur sa capacité à soutenir le choix de vivre seul que de plus en plus de Québécois adoptent, sans nécessairement en avoir les moyens.

TABLEAU A

Rentrées fiscales potentielles sur trois ans pour le gouvernement du Québec

Tableau 1 - Rentrées fiscales directes (TVQ) découlant de l'accélération du rendement permis sur les investissements immobiliers (logements locatifs seulement)

Biens (20 % = 376 M \$)		Services (80 % = 1,5 MM \$)			TOTAL
Achetés	Annuel	Achetés (70 %)	Auto- construction (30 %)	Annuel	Annuel
TVQ (8,5 % en 2011)	32 M \$	TVQ	n/a	89 M \$	121 M \$
(9,5 % en 2012 et années suivantes)	36 M \$			100 M \$	136 M \$
	Sur 3 ans			Sur 3 ans	Sur 3 ans
Estimation du gain fiscal direct (période de 3 ans : 2011-2014) – TVQ seulement	104 M \$		n/a	289 M \$	393 M \$

Tableau 2 - Rentrées fiscales directes (impôt sur le revenu des particuliers) découlant de l'accélération du rendement permis sur les investissements immobiliers (logements locatifs seulement)

Services rémunérés (70 % du total des services (1,5 MMS) = 1,05 MM \$) – Excluant la portion d'auto-construction		
	Achetés (70 %)	Auto-Construction (30 %)
Impôt sur le revenu des particuliers (par hypothèse : seuil de 20 %)	201 M \$	n/a
	Sur 3 ans	Sur 3 ans
Estimation du gain fiscal direct (période de 3 ans : 2011-2014) – Impôt sur le revenu des particuliers seulement	603 M \$	n/a

Note : Les données utilisées dans les tableaux 1 et 2 sont des hypothèses prudentes qui mériteraient d'être approfondies pour fournir un portrait plus précis de la rentabilité fiscale de la mesure préconisée par la CORPIQ.

Source : CORPIQ (2010) *Mieux se loger, à meilleur coût et de façon durable : Vers une stratégie de financement du bâtiment durable au Québec*

TABLEAU B

Flux monétaire pour une dépense de rénovation de 10 000 \$

	Dépense en capital (non déductible dans l'année)	Dépense d'exploitation (déductible à la fin de l'année)
	scénario 1	scénario 2
Multiplicateur de revenus brut (prix de l'immeuble vs revenus annuels)	13	13
Taux d'imposition sur le revenu	40%	40%
Coût des travaux (montant emprunté)	(10 000) \$	(10 000) \$
Déduction d'impôt après 1 an sur le coût des travaux		4 000 \$
Coût des travaux après déduction d'impôt		(6 000) \$
Taux d'intérêt sur l'emprunt	4%	4%
Coût d'emprunt la première année	(400) \$	(400) \$
Dépense après 1 an	(10 400) \$	(6 400) \$
Ajustement de loyer sur les travaux majeurs accordé par le gouvernement	2,6%	2,6%
Loyer additionnel découlant des travaux majeurs (2 ^e année)	260 \$	260 \$
Coût d'emprunt la 2 ^e année	(416) \$	(256) \$
Encaisse annuelle	(156) \$	4 \$
Encaisse annuelle nette (après impôt)	(94) \$	2,40 \$
VENTE APRÈS 1 AN		
Dépense capitalisée	(10 000) \$	
Gain en capital généré grâce à la dépense	3 380 \$	3 380 \$
Gain en capital généré grâce à la dépense (après impôt)	2 704 \$	2 704 \$
Impôt épargné sur la dépense capitalisée	2 000 \$	
Perte finale	(5 696) \$	(3 696) \$
Années jusqu'à la vente nécessaires pour amortir la dépense	perte croissante	1539

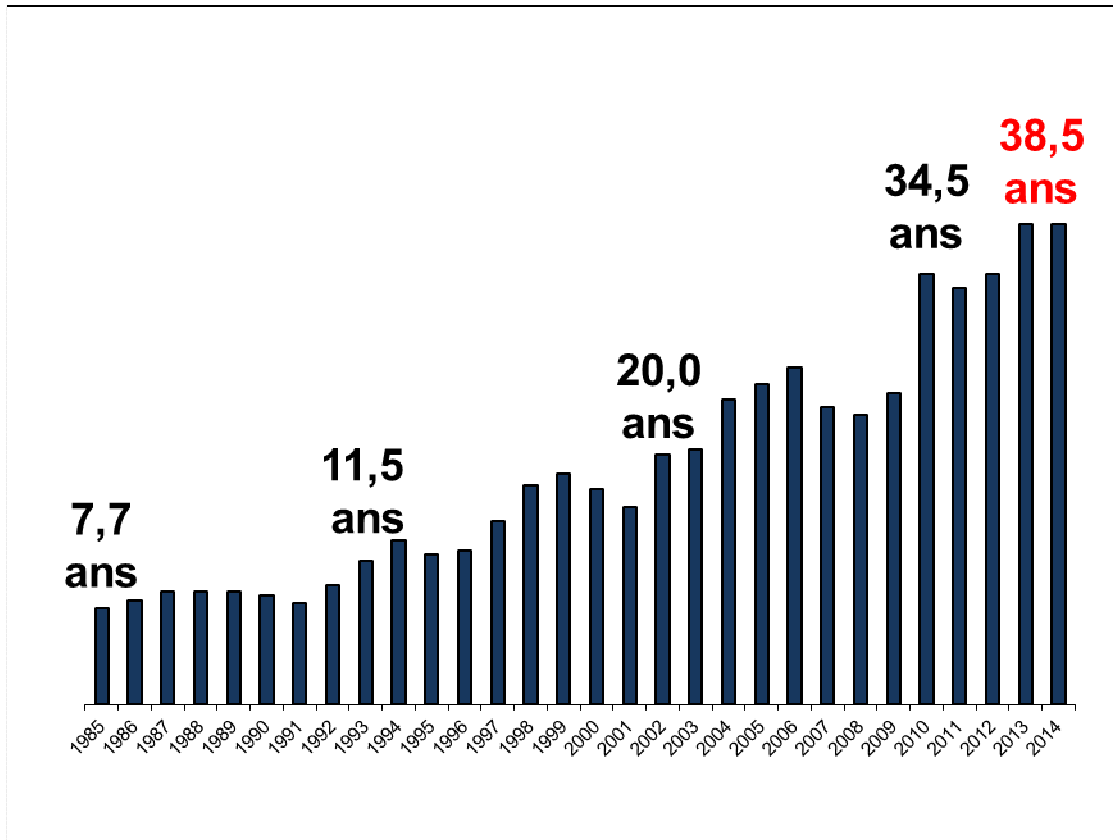
* Les scénarios détaillés tiendraient compte, selon le cas, de la diminution ou de l'accroissement graduel de la dette, de l'inflation et de l'effet composé des augmentations de loyer.

Source : CORPIQ

GRAPHIQUE A

Durée nécessaire pour amortir 1000\$ de travaux majeurs

Selon l'augmentation de loyer accordée par le gouvernement du Québec



Source: CORPIQ, d'après le Règlement sur les critères de fixation de loyer