



BUREAU DU DIRECTEUR PARLEMENTAIRE DU BUDGET
OFFICE OF THE PARLIAMENTARY BUDGET OFFICER

Estimation du coût d'une promesse électorale

Autoriser l'utilisation des déductions pour amortissement accéléré pour la création de pertes de location

19 avril 2025

Permettre aux propriétaires d'immeubles locatifs à logements multiples admissibles à la déduction pour amortissement accéléré d'utiliser cette déduction pour amortissement afin de créer une perte de location qui peut compenser d'autres revenus, à compter de l'année d'imposition 2025.

Coût de la mesure proposée

Exercice financier	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	Total
Coût total Millions de dollars	132	804	1 357	1 833	2 279	6 405

Notes

- Les estimations sont présentées selon la méthode de comptabilité d'exercice, telles qu'elles figureraient dans le budget et les comptes publics.
- Un nombre positif indique une détérioration du solde budgétaire (en raison d'une baisse des revenus).
- Une augmentation des demandes de déduction pour amortissement se traduira par une diminution de la fraction non amortie du coût en capital pour chaque projet au fil du temps, ce qui réduira les déductions pour amortissement au cours des années suivantes et entraînera une récupération plus importante lors de la vente éventuelle du bien.

Estimation et méthode de projection

Sur la base des données sur les hypothèques assurées par APH Select, le DPB a calculé la déduction pour amortissement (DPA) moyenne qui pourrait être demandée au fil du temps avec et sans l'interdiction d'utiliser la DPA sur les immeubles résidentiels locatifs pour créer des pertes de location. Cette estimation suppose que l'incitatif à l'investissement accéléré est prolongé comme indiqué dans l'[Énoncé économique de l'automne de 2024](#). Le DPB a tenu compte de la part des loyers versés à des propriétaires individuels plutôt qu'à des sociétés et a calculé la perte de recettes fiscales qui en résulte en supposant qu'ils utiliseraient pleinement les pertes. Ces propriétaires sont réputés payer le taux d'imposition marginal fédéral le plus élevé pour les particuliers.

Le nombre total de logements construits spécialement pour la location a été estimé à partir du nombre de logements destinés à la location achevés calculé par la SCHL, projeté à l'aide de la prévision de référence pour le coût des mesures proposées pendant la campagne électorale. Le sous-ensemble de ces propriétés

admissibles à la DPA accélérée, après prise en compte du nombre minimum de logements et des exigences relatives à l'année de début, suit le modèle établi dans notre estimation précédente du coût de la [déduction pour amortissement accéléré pour les nouveaux logements admissibles destinés à la location](#).

Sources de l'incertitude

Les principales sources d'incertitude concernent la part des nouveaux immeubles construits spécialement pour la location admissibles détenus par des particuliers; la part de ces propriétés détenues par des sociétés dont l'activité principale n'est pas la location, la mise en valeur ou la vente de biens immobiliers, qui sont exclues de cette estimation; l'hypothèse que chacun demande la déduction pour amortissement maximale autorisée; et l'hypothèse qu'il n'y aura pas de réaction comportementale en termes de projets achevés et de propriété des nouveaux immeubles destinés à la location admissibles.

Sources des données

Caractéristiques choisies des hypothèques récemment assurées par APH Select

Société canadienne d'hypothèques et de logement, tableau personnalisée

Parts de propriété des appartements expressément construits pour la location

Société canadienne d'hypothèques et de logement, [Le marché sous la loupe : Structure de propriété des immeubles locatifs au Canada \(2017\)](#)

Part des logements destinés à la location achevés qui sont admissibles à la déduction pour amortissement accéléré

DPB, [Déduction pour amortissement accéléré pour les nouveaux logements admissibles destinés à la location](#)

Mises en chantier et achèvements par marché visé

Société canadienne d'hypothèques et de logement, [Mises en chantier et achèvements par marché visé](#)

Placements réels et projetés dans l'immobilier résidentiel

DPB, [Coût des mesures proposées pendant la campagne électorale de 2025 : prévision de référence](#)