11 juin 2025

Remboursement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation



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

Le directeur parlementaire du budget (DPB) appuie le Parlement en fournissant des analyses économiques et financières dans le but d'améliorer la qualité des débats parlementaires et de promouvoir une plus grande transparence et responsabilité en matière budgétaire.

Le projet de loi C-4 (45e Parl. 1re Sess.) propose d'instaurer un nouveau remboursement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation. La présente analyse donne une estimation du coût de cette proposition et décrit le modèle sous-jacent. Ce dernier est le même modèle que celui utilisé pour l'estimation des coûts des promesses électorales EL-45-1025502-P et EL-45-1034656-P.

Analyste principal :

Ben Segel-Brown, analyste principal

Préparé sous la supervision de :

Mark Mahabir, directeur général, Analyse budgétaire et des coûts

Nathalie Desmarais, Marie-Eve Hamel Laberge, Martine Perreault et
Rémy Vanherweghem ont contribué à la préparation du rapport pour publication.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez contacter le Bureau du directeur parlementaire du budget.

Yves Giroux,
Directeur parlementaire du budget

Table des matières

Faits saillants 1
Sommaire 2
Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves existant 3
Modifications proposées au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves 8
Étape 1 : Projeter le nombre de maisons et d'appartements achevés destinés au marché de la propriété et de la copropriété 9
Étape 2 : Projeter la répartition de la valeur de ces habitations neuves 11
Étape 3 : Actualiser les données pour faire une comparaison avec les demandes de remboursement réelles 14
Étape 4 : Déterminer le sous-ensemble des habitations neuves achetées par des acheteurs d'une première propriété 19
Étape 5 : Appliquer les taux de remboursement pour déterminer les coûts 22
Notes 26

Faits saillants

> Le nouveau remboursement de la TPS pour les acheteurs d’une première habitation devrait coûter 1,9 milliard de dollars sur six ans.

Sommaire

Le projet de loi C-4 propose d'instaurer un nouveau remboursement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation. Ce projet de loi accorderait un remboursement complet de la TPS sur les habitations neuves d'une valeur maximale d'un million de dollars; et le remboursement serait éliminé progressivement de manière linéaire pour les habitations neuves d'une valeur comprise entre 1 et 1,5 million de dollars.

Ce nouveau remboursement devrait coûter 1,9 milliard de dollars sur six ans.

Différence par rapport aux autres estimations

Selon les données financières, le nombre de maisons et d'appartements bénéficiant du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves est nettement inférieur au nombre de maisons et d'appartements achevés chaque année dans le marché de la propriété et de la copropriété. Cette différence est principalement attribuable à l'achat d'habitations neuves par des investisseurs qui ne sont pas admissibles aux remboursements existant ou proposé.

De plus, nous estimons la proportion d'habitations neuves achetées par les acheteurs d'une première habitation à l'aide des données fournies par le Programme de la statistique du logement canadien. Selon ces données, une plus petite proportion d'habitations neuves sont achetées par des acheteurs d'une première habitation que d'autres sources de données qui ne s'intéressent qu'aux consommateurs de prêts hypothécaires.

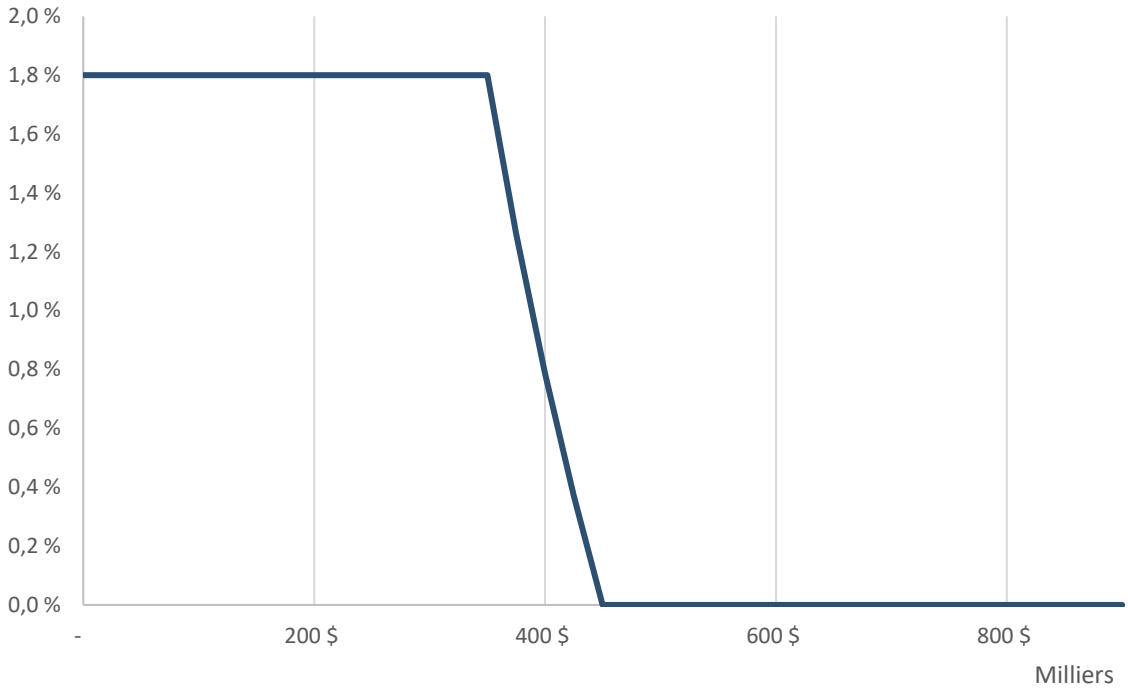
Remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves existant

En vertu de la loi actuelle, la vente d'habitations résidentielles nouvellement construites et ayant subi des rénovations majeures est assujettie à une taxe de vente fédérale de 5 % par l'intermédiaire de la taxe sur les produits et services/taxe de vente harmonisée (TPS/TVH).

Le remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves permet aux citoyens et aux résidents permanents de récupérer une partie de la TPS/TVH payée pour une maison ou un appartement neuf ou ayant subi des rénovations majeures s'il est destiné à être utilisé en tant que résidence principale par l'acheteur ou l'un de ses proches. Il est habituellement demandé par le constructeur au nom de l'acheteur et il consiste en un crédit sur le prix d'achat de l'habitation. Pour les maisons et les appartements d'une valeur de 350 000 $ ou moins, le remboursement correspond à 36 % de la TPS totale payée, jusqu'à concurrence de 6 300 $. Le remboursement maximal diminue progressivement de façon linéaire pour les habitations valant entre 350 000 $ et 450 000 $, et il n'y a aucun remboursement pour les habitations évaluées à plus de 450 000 $[1].

Figure 1

Remboursement pour habitations neuves existant en pourcentage de la valeur de l'habitation, selon la valeur de l'habitation

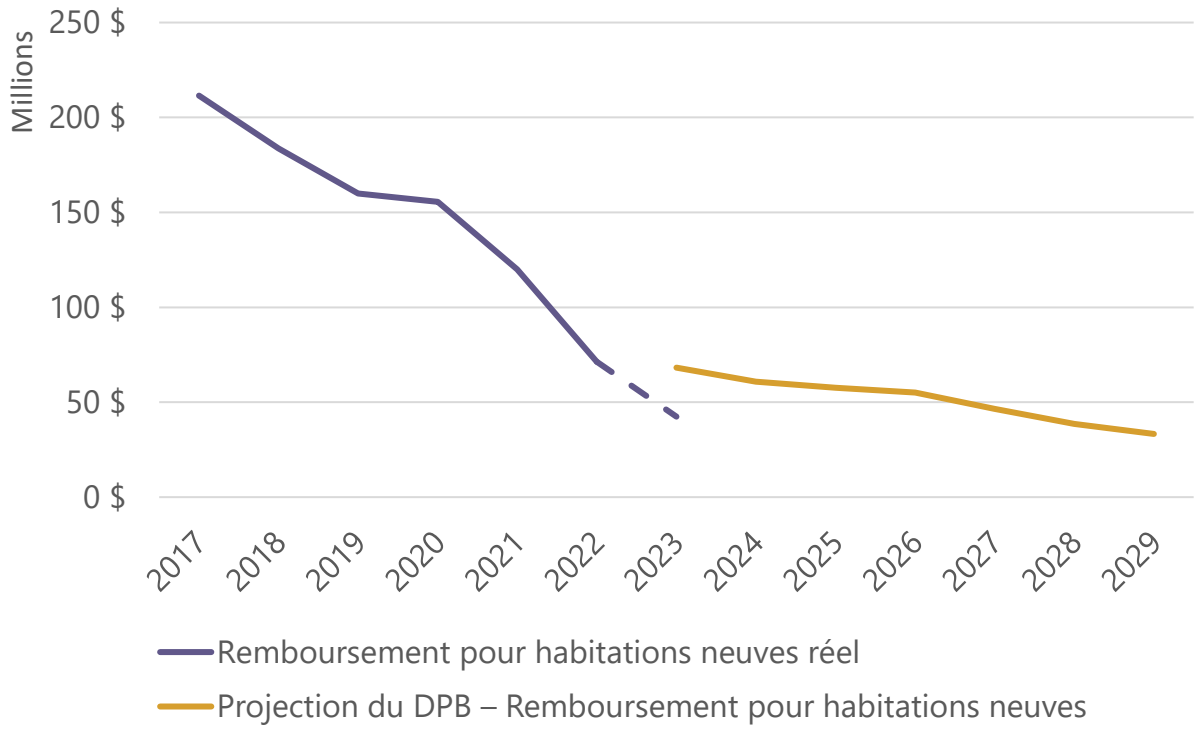


Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget.

Les seuils de prix au titre du remboursement pour habitations neuves ne sont pas indexés. Par conséquent, comme le prix des habitations a augmenté, un nombre décroissant d'habitations neuves vendues est admissible au remboursement. La valeur des remboursements a ainsi diminué, passant de 212 millions de dollars en 2017 à 71 millions de dollars en 2022.

Figure 2

Valeur totale des remboursements pour habitations neuves, par année d'achèvement



Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget, en partie d'après des données fournies par l'Agence du revenu du Canada.

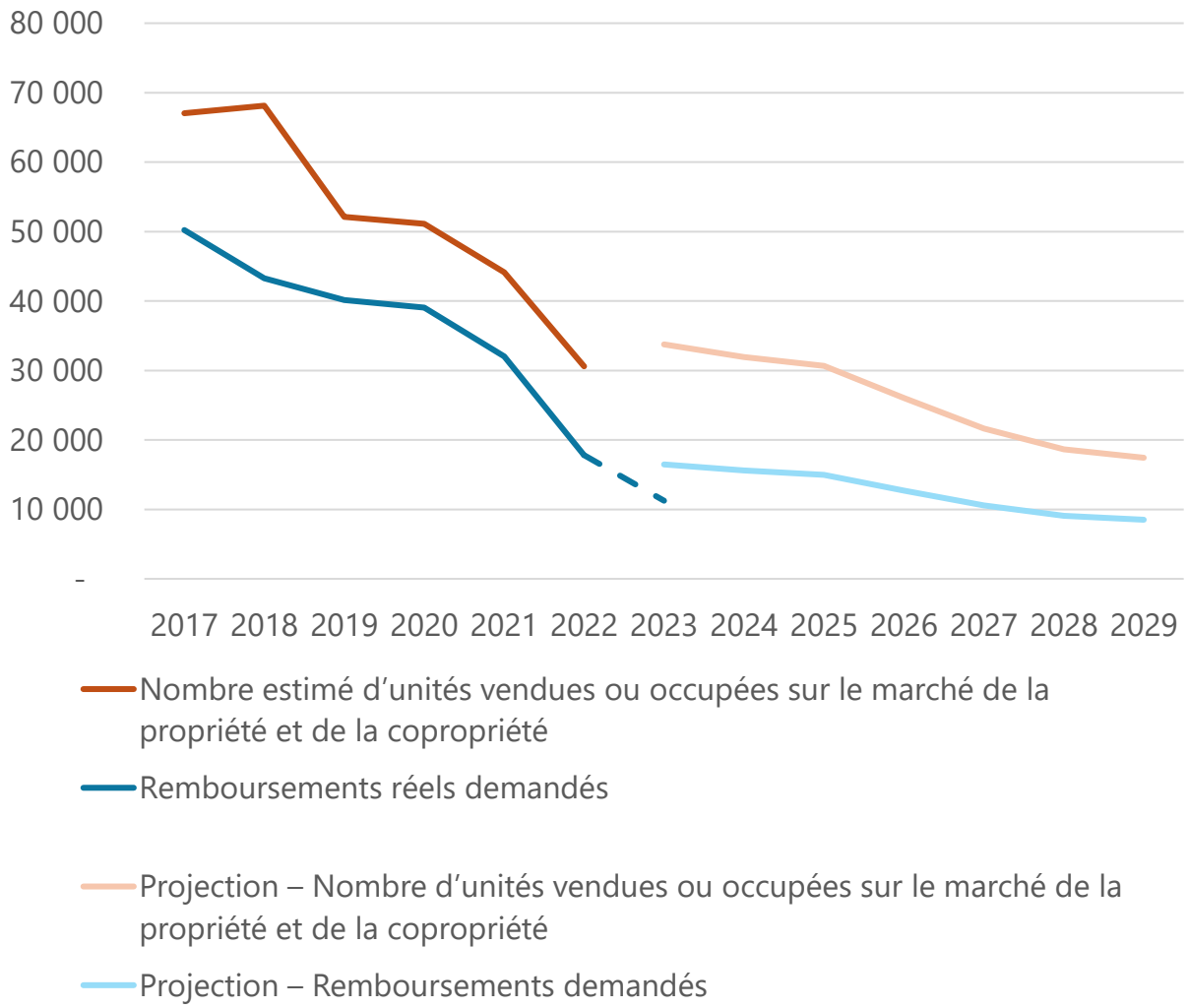
Note :
Les dates correspondent à la date de référence pour la demande du remboursement (habituellement la date d'achèvement substantiel). Les données réelles correspondent aux demandes de remboursement reçues au 1er janvier 2025; le remboursement peut être demandé jusqu'à deux ans après la date de référence, de sorte que les données pour 2023 peuvent être incomplètes. La méthodologie de projection est décrite plus loin dans le présent rapport.

Les maisons et les appartements construits pour le marché de la propriété et de la copropriété sont admissibles au remboursement pour habitations neuves s'ils sont utilisés comme résidence principale par l'acheteur ou l'un de ses proches[2]. De 2018 à 2022, le nombre de ventes de maisons et d'appartements pour lesquels le remboursement pour habitations neuves a été obtenu a diminué, passant de 43 280 à 17 810. Au cours de ces années, les demandes de remboursement réelles représentaient

en moyenne 70 % du nombre de maisons et d'appartements valant moins de 450 000 $ vendus sur le marché de la propriété ou de la copropriété.

Figure 3

Nombre de maisons et d'appartements pour lesquels le remboursement a été obtenu, et nombre de logements vendus ou occupés sur le marché de la propriété et de la copropriété dont le prix est inférieur à 450 000 $, par année d'achèvement



Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget, en partie d'après des données fournies par l'Agence du revenu du Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans la publication Logements écoulés par gamme de prix.

Note :

Comme les données réelles correspondent aux demandes de remboursement reçues au 1er janvier 2025 et comme le remboursement peut être demandé jusqu'à deux ans après la date de référence, les données pour 2023 peuvent être incomplètes. Les données étant limitées, nous avons, pour déterminer le nombre exact de condos et de maisons évalués à moins de 450 000 $ vendus chaque année, procédé à une imputation pour les maisons et les appartements sans prix, ainsi que les maisons et appartements situés à l'extérieur des RMR/AC comptant plus de 50 000 habitants[3]. La méthodologie de projection est décrite plus loin dans le présent rapport.

Modifications proposées au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves

Le projet de loi C-4 (45e Parl. 1re Sess.) propose modifierait la *Loi sur la taxe d'accise* afin d'instaurer un nouveau remboursement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation. Ce projet de loi accorderait un remboursement complet de la TPS sur les habitations neuves d'une valeur maximale d'un million de dollars; et le remboursement serait éliminé progressivement de manière linéaire pour les habitations neuves d'une valeur comprise entre 1 et 1,5 million de dollars[4]. Le remboursement pour habitations neuves existant continuerait d'être offert pour l'achat d'une habitation neuve qui n'est pas admissible au remboursement bonifié.

Cette proposition diffère légèrement de la promesse électorale dont le coût avait été évalué dans EL-45-1034656-P. Plus précisément :

1. la proposition s'appliquerait aux habitations vendues après le 27 mai 2025 et avant 2031, plutôt qu'aux habitations vendues après le 20 mars 2025;
2. l'échec récent d'un mariage ou d'une union de fait n'est pas un motif suffisant pour être un acheteur d'une première habitation admissible, et les particuliers ne sont pas admissibles si eux-mêmes ou leur épouse (époux) ou conjointe (conjoint) de fait ont déjà demandé un remboursement de la TPS pour une première habitation.

L'estimation et la projection du coût de cette proposition nécessitent plusieurs étapes :

1. projeter le nombre de maisons et d'appartements achevés destinés au marché de la propriété et de la copropriété;
2. projeter la répartition de la valeur de ces habitations neuves;
3. actualiser les données pour faire une comparaison avec les demandes de remboursement réelles;
4. déterminer le sous-ensemble des habitations neuves achetées par des acheteurs d'une première propriété;
5. appliquer les taux de remboursement pour déterminer les coûts.

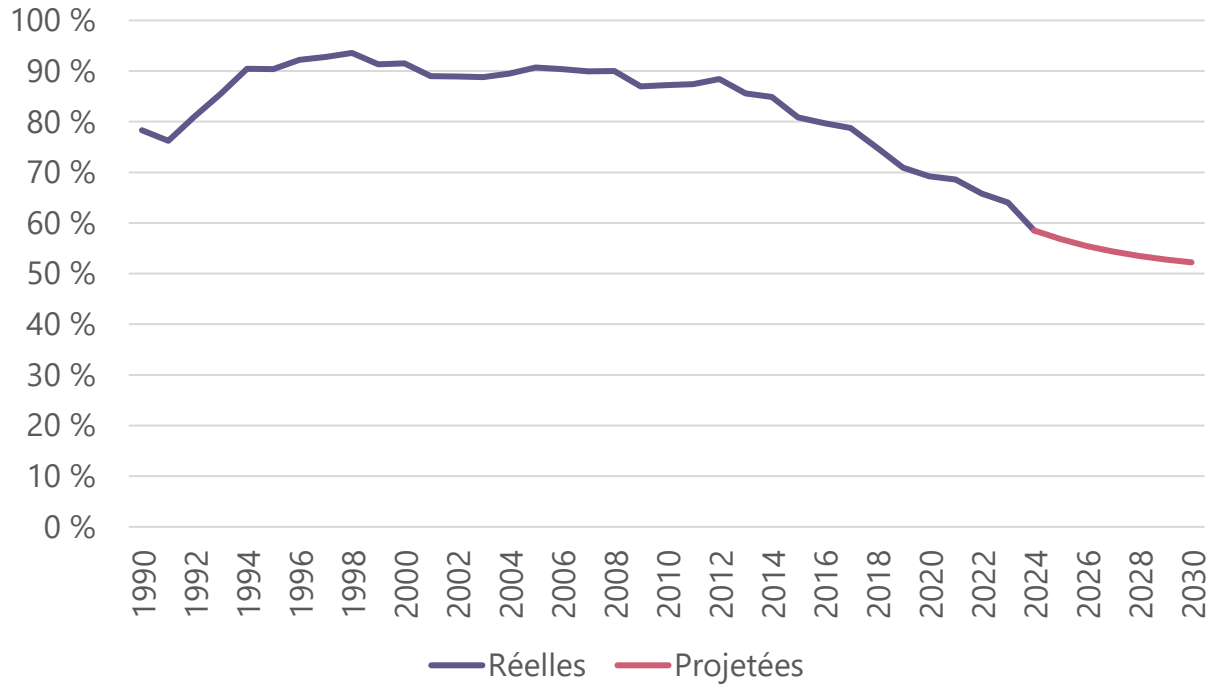
Notre modèle n'intègre aucune réponse comportementale. Nous adoptons l'hypothèse simplificatrice selon laquelle les contrats d'achat et de vente sont signés à l'achèvement de l'habitation; tenir compte du calendrier des achats par rapport aux achèvements déplacerait légèrement le profil des coûts vers l'avenir, en excluant certaines maisons inachevées achetées avant la date d'entrée en vigueur et en ajoutant certaines maisons achetées avant 2031 mais non achevées avant cette date.

Étape 1 : Projeter le nombre de maisons et d'appartements achevés destinés au marché de la propriété et de la copropriété

Nous avons supposé que la tendance à la baisse de la part des mises en chantier destinées au marché de la propriété et de la copropriété se poursuivra, mais ralentira.

Figure 4

Part projetée des mises en chantier destinées au marché de la propriété et de la copropriété

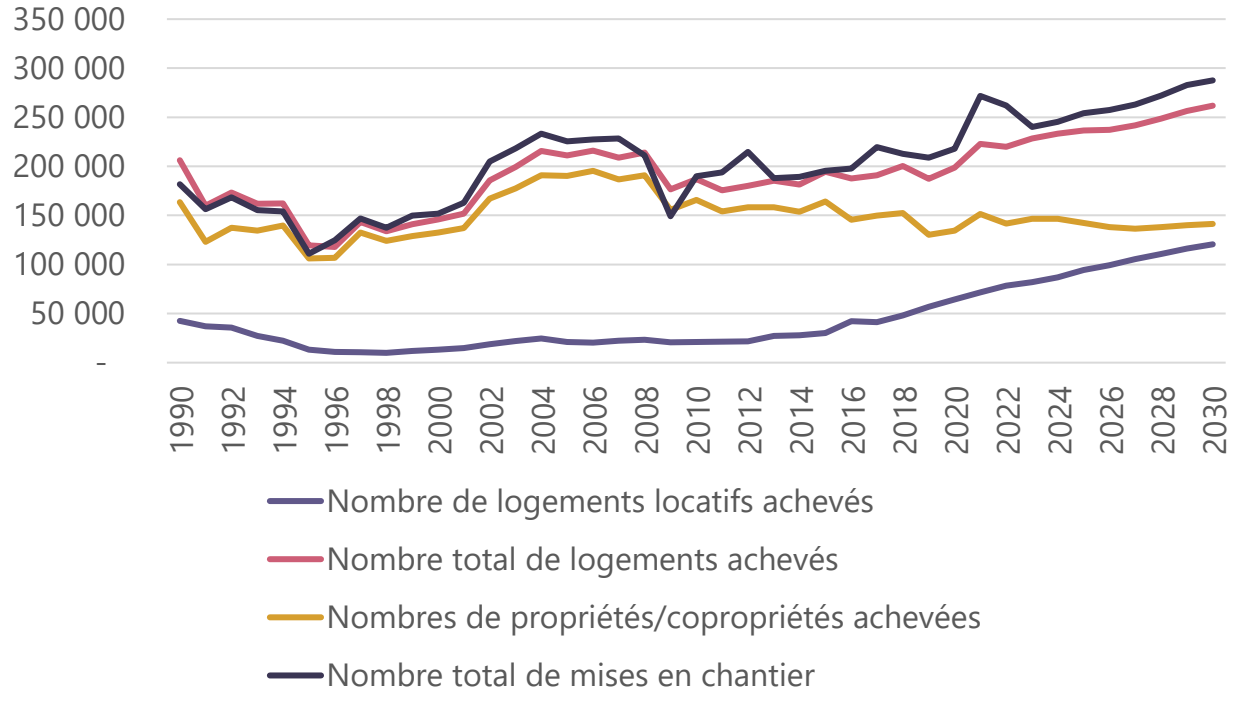


Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget, en partie d'après des données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Nous avons projeté le nombre total de mises en chantier en nous appuyant sur le lien entre les variations du nombre de mises en chantier et celles des investissements dans l'immobilier résidentiel, telles qu'elles s'appliquent aux investissements prévus dans l'immobilier résidentiel selon les prévisions de référence du DPB quant au coût des propositions électorales (CPE). Ensemble, le nombre projeté de mises en chantier et la part des mises en chantier destinées au marché de la propriété et de la copropriété fournissent une prévision des mises en chantier dans ces marchés. Le nombre de logements achevés sur ces marchés a été modélisé en fonction du nombre de mises en chantier différé, et on a supposé que le nombre de logements écoulés était égal à celui de logements achevés. Au total, nous estimons qu'environ 140 000 maisons et appartements neufs seront vendus chaque année pendant la période de projection.

Figure 5

Nombre de mises en chantier et de logements achevés par marché visé



Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget, en partie d'après des données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Étape 2 : Projeter la répartition de la valeur de ces habitations neuves

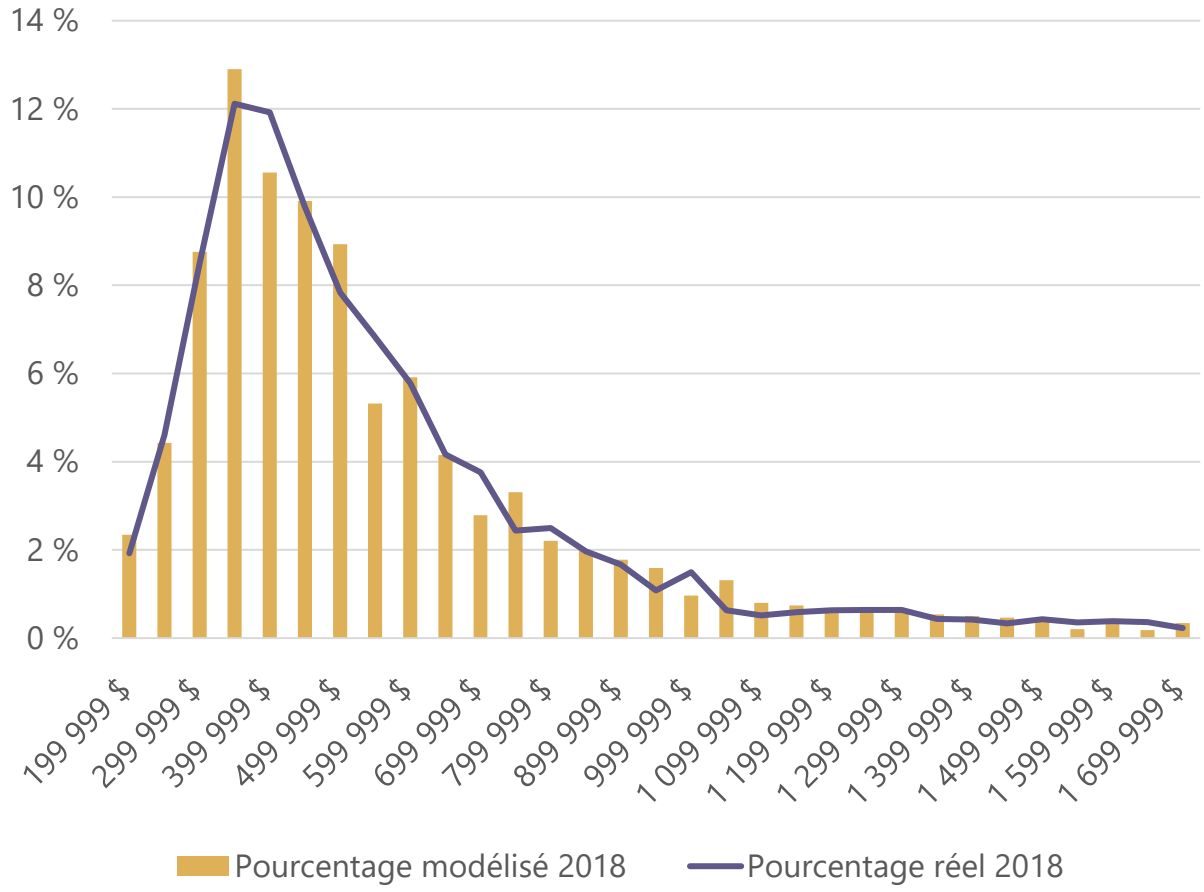
En raison de la disponibilité variable des données, nous avons modélisé séparément la répartition de la valeur des habitations dans trois groupements géographiques, selon la taille des RMR/AC.

1. La modélisation des 17 plus grandes RMR du Canada s'est effectuée à l'aide d'une tabulation personnalisée de la SCHL de la valeur des habitations vendues par gamme de prix de 2018 à 2024.
2. La modélisation d'autres RMR/AC comptant plus de 50 000 habitants a été réalisée grâce aux tableaux de données publiés par la SCHL jusqu'en 2022, qui ont permis le calcul du nombre résiduel de maisons et d'appartements par gamme de prix de 2018 à 2022.
3. Enfin, la modélisation pour le reste du Canada a été effectuée grâce à une tabulation personnalisée du Recensement de 2021 des valeurs estimées par les propriétaires des habitations récemment construites.

Pour chaque groupement géographique, nous ajustons une distribution t généralisée asymétrique à l'ensemble des données disponibles, ce qui permet d'établir une relation linéaire entre tous les paramètres de répartition et les prix des habitations[5].

Figure 6

Pourcentage de logements achevés sur le marché de la propriété et de la copropriété dans les 17 plus grandes RMR par gamme de prix, modélisé et réel, 2018

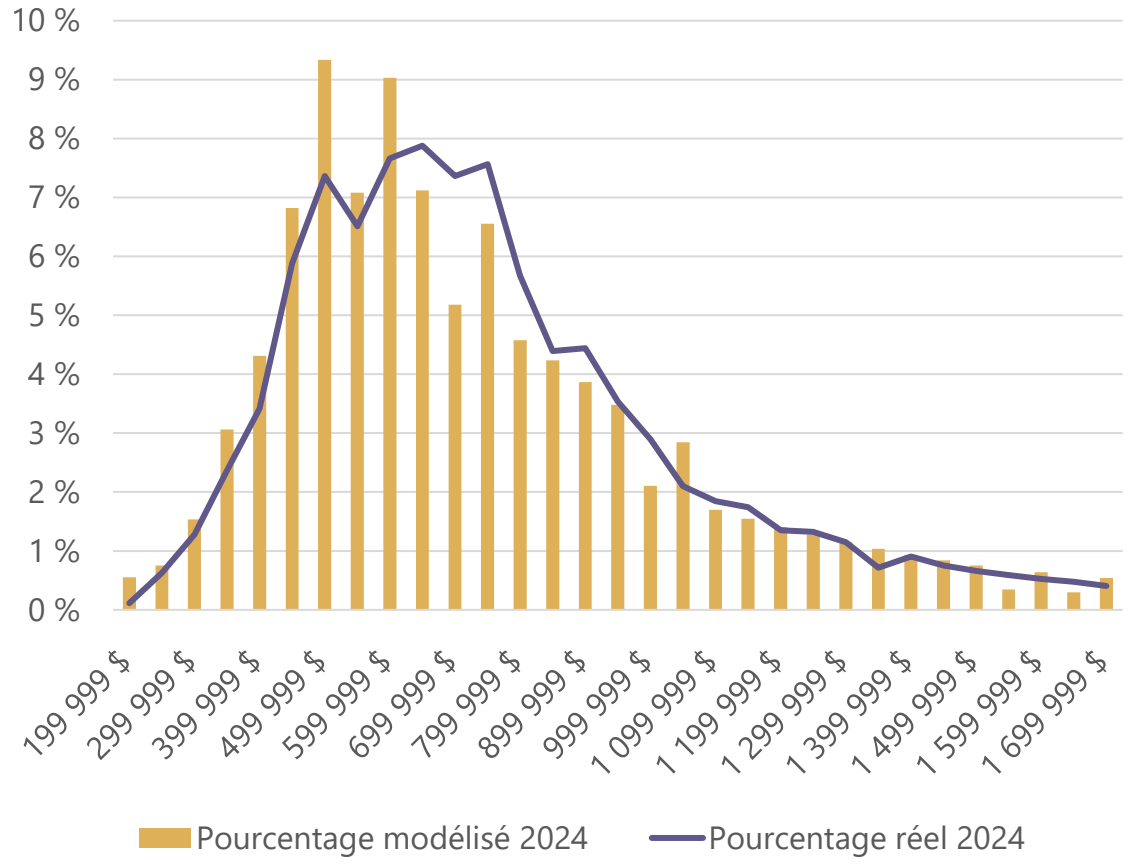


Source :

Bureau du directeur parlementaire du budget, en partie d'après des données fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Figure 7

Pourcentage de logements achevés sur le marché de la propriété et de la copropriété dans les 17 plus grandes RMR par gamme de prix, modélisé et réel, 2024



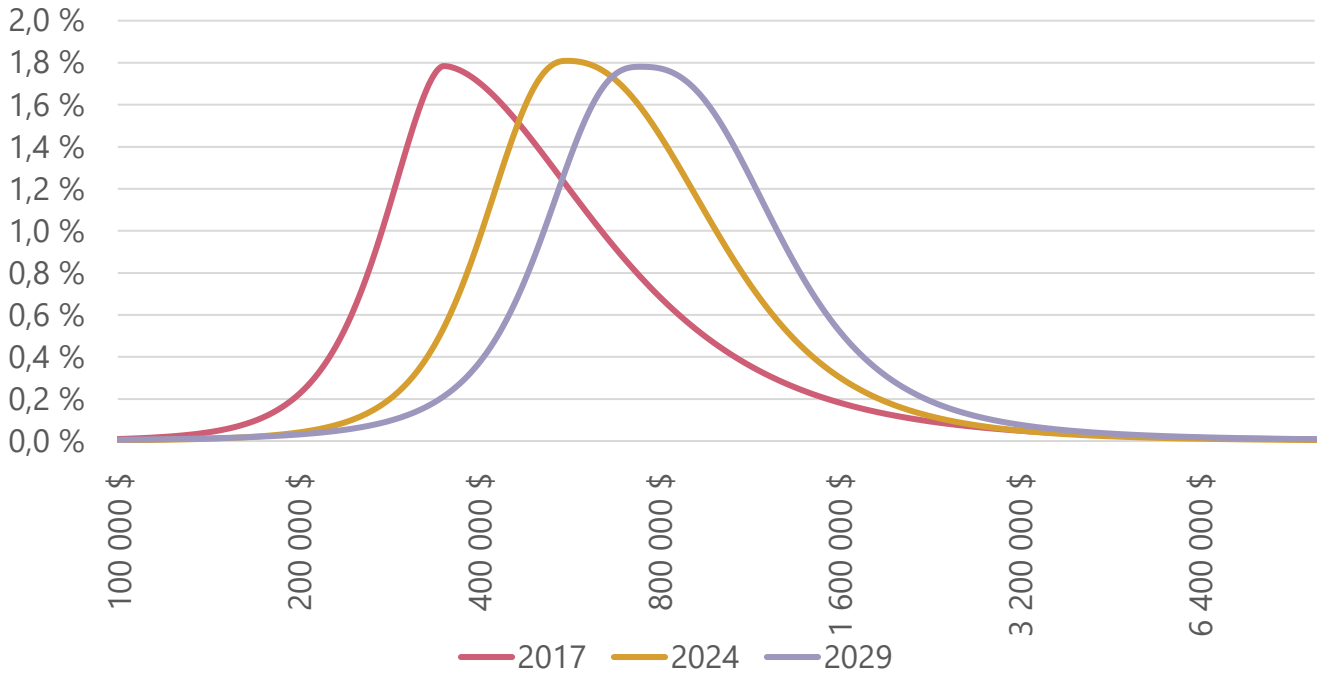
Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget, en partie d'après des données fournies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Note :
Le pourcentage réel comprend les logements sans prix fictifs. La volatilité des estimations du modèle est due à la position des limites des gammes utilisées dans les données réelles par rapport aux points où la fonction de densité a été résolue, ce qui a valu à certaines maisons et certains appartements d'être regroupés dans une catégorie supérieure ou inférieure dans cette comparaison.

La même relation linéaire entre tous les paramètres de répartition et les prix des habitations a été appliquée aux prix projetés des habitations dans la prévision de référence du CPE du DPB afin d'estimer la répartition future des valeurs unitaires.

Figure 8

Répartition de la valeur des logements détenus en propriété ou en copropriété pour des années choisies dans les 17 plus grandes RMR



Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :
Cette figure présente la part des logements dans les gammes de prix restreintes définies à l'aide d'une échelle logarithmique, ce qui donne lieu à des gammes de prix plus grandes à des prix plus élevés. Les chiffres représentent le seuil supérieur de la gamme de prix des habitations.

Étape 3 : Actualiser les données pour faire une comparaison avec les demandes de remboursement réelles

En combinant le nombre prévu de logements achevés détenus en propriété et en copropriété avec la répartition prévue de leur valeur, on obtient le nombre prévu de maisons et d'appartements achevés par gamme de prix.

Cependant, ce ne sont pas tous les logements vendus sur le marché de la propriété et de la copropriété qui seraient admissibles au remboursement de la taxe de vente.

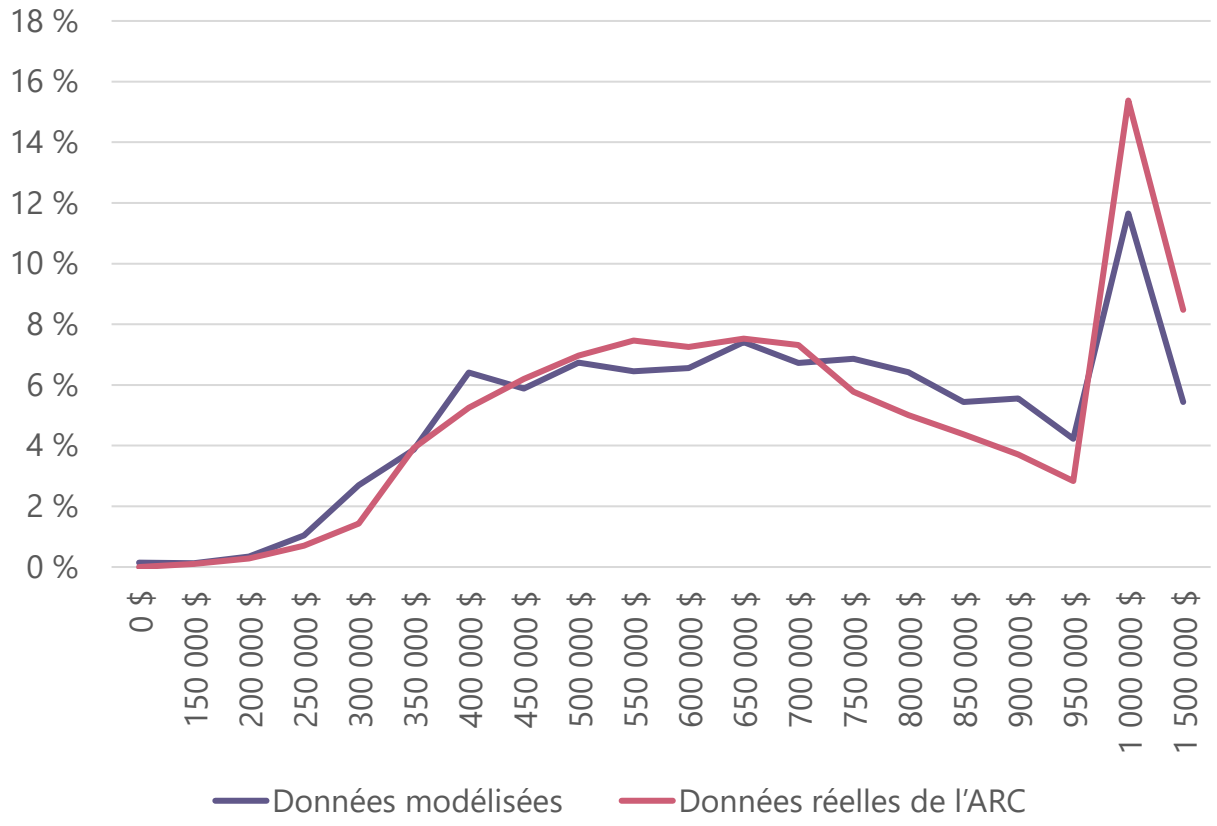
Certaines de ces maisons et certains de ces appartements ne sont pas achetés pour servir de résidence principale à l'acheteur ou à l'un de ses proches. Les sociétés qui achètent des habitations ne seraient pas admissibles au remboursement proposé ou nouveau, et même les particuliers n'y seraient pas admissibles si le logement est destiné à être loué, à servir de résidence secondaire ou à être laissé vacant à des fins de spéculation. De plus, les résidents temporaires et les non-résidents qui achètent une habitation neuve ne seraient pas non plus admissibles au remboursement, car il n'est offert qu'aux citoyens et aux résidents permanents. Un écart supplémentaire pourrait également s'expliquer en partie par le taux de participation, c'est-à-dire le fait que les acheteurs et les constructeurs ne demandent pas le remboursement auquel ils ont droit.

Comme il a été mentionné ci-dessus, de 2018 à 2022, le nombre d'habitations pour lesquelles le remboursement fédéral existant a été demandé représentait en moyenne 70 % du nombre total estimé de maisons et d'appartements détenus en propriété et en copropriété d'une valeur de moins de 450 000 $. Cependant, les maisons et les appartements valant moins de 450 000 $ diffèrent probablement des autres maisons et appartements en ce qui concerne leur probabilité de servir de résidence principale. Par exemple, les appartements en copropriété de grande valeur situés dans les centres urbains peuvent constituer des investissements immobiliers plus intéressants.

Nous avons plutôt choisi de calibrer notre répartition en fonction des demandes de remboursement de la taxe de vente de l'Ontario pour les habitations neuves qui, contrairement au remboursement fédéral, n'est assorti d'aucune limite d'admissibilité fondée sur la valeur de l'habitation. En appliquant la même méthodologie[6] aux données propres à l'Ontario, nous avons projeté la répartition des valeurs par logement en Ontario et l'avons comparée à celle des valeurs au titre des demandes de remboursement réelles. Cette approche s'est avérée bien adaptée à la répartition de la valeur entre les différentes gammes de prix, mais le nombre réel de maisons et d'appartements pour lesquels un remboursement a été demandé ne représentait que 49 % du nombre de logements achevés en 2021 et en 2022.

Figure 9

Répartition de la valeur des logements détenus en propriété et en copropriété en Ontario en 2022



Source :

Bureau du directeur parlementaire du budget, en partie d'après des données fournies par l'Agence du revenu du Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tableau 1

Nombre de logements achevés dans le marché de la propriété et de la copropriété c. nombre de demandes de remboursement présentées en Ontario

Année	2021	2022
Dénombrement de la SCHL (centres de population comptant 10 000+ habitants seulement)	55 583	64 100
Total estimé (toutes les régions)	59 642	68 348
Nombre de demandes de remboursement pour habitations neuves achevées au cours de l'année	28 550	34 000
Nombre de demandes en pourcentage du nombre de logements achevés	48 %	50 %

Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget, en partie d'après des données fournies par l'Agence du revenu du Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans le tableau Logements achevés, par marché visé, par province.

Note :
Le marché visé n'est pas disponible pour les logements situés à l'extérieur des centres de population comptant 10 000 habitants ou plus. Pour en arriver à ce total, nous sommes partis du principe que de 83 à 84 % de ces logements étaient destinés au marché de la propriété ou de la copropriété, d'après la part des logements destinés à ce marché dans les centres urbains comptant entre 10 000 et 50 000 habitants. Le nombre de logements achevés situés hors des centres de population comptant 10 000 habitants ou plus repose sur la différence entre les données du tableau Logements achevés, par marché visé, par province de la SCHL et du Tableau 34-10-0126-01 : Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier, en construction et achèvements, toutes les régions, annuel de Statistique Canada.

Sur la base de cette comparaison avec les demandes de remboursement pour habitations neuves présentées en Ontario, nous supposons que le nombre d'habitations neuves achetées qui seraient effectivement admissibles au remboursement de la taxe représentera 49 % du nombre total de logements achevés, toutes catégories de prix confondues.

Les données fiscales utilisées sont basées sur toutes les demandes de remboursement pour habitations neuves évaluées (GST190 et GST191) au 1er janvier 2025[7]. Notre modèle suppose que les données de 2021 et 2022 sont matures à cette date, c'est-à-

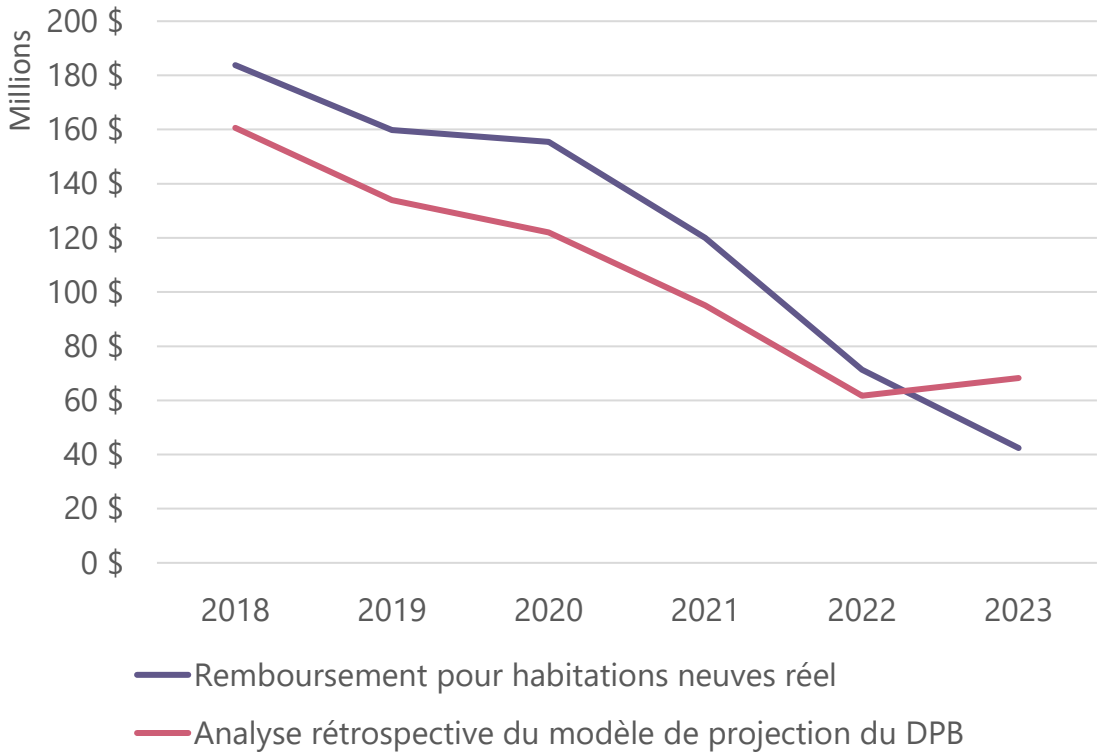
dire que le nombre d'unités bénéficiant du remboursement à cette date est proche du nombre final d'unités bénéficiant du remboursement après les cotisations, vérifications ou ajustements volontaires ultérieurs. Pour tester la sensibilité de notre modèle à la maturité des données, nous avons calculé les demandes en proportion des achèvements depuis 2017. La proportion de demandes de remboursement en proportion des achèvements variait de 48 % à 61 %, sans tendance claire au fil du temps. Pour 2017, les données fiscales les plus matures que nous ayons reçues, les demandes représentaient 59 % des achèvements de logements en propriété et de copropriétés en Ontario. Si nous avions plutôt supposé que les demandes représentaient 59 % des achèvements de logements en propriété et de copropriétés, le nombre d'achats de première maison admissibles et le coût de cette politique auraient été 20 % plus élevés. Toutefois, cela peut refléter des changements du marché plutôt que la maturité des données.

Bien que l'Ontario représente plus du tiers du total, nous risquons, en utilisant les données propres à cette province pour actualiser les données sur le nombre de logements achevés dans l'ensemble du Canada, de ne pas tenir compte des différences entre les types d'habitations neuves construites en Ontario et celles qui le sont dans le reste du pays.

Nous avons utilisé les données du Programme de la statistique du logement canadien de 2020 pour la Colombie-Britannique, le Nouveau-Brunswick et la Nouvelle-Écosse afin de déterminer la part des ventes de propriétés d'accession à la propriété ou à la copropriété récemment construites qui étaient des immeubles de placement. Selon ces données, 28,4 % des maisons ou des appartements détenus en propriété ou en copropriété récemment construits et vendus ont été achetés à des fins d'investissement. En outre, 7,2 % étaient des logements situés dans des immeubles de placement occupés par leur propriétaire, dont une partie seulement était admissible à un remboursement. La part des maisons et des appartements détenus en propriété et en copropriété récemment construits et vendus, et qui étaient des immeubles de placement s'élevait à 22,8 % en Nouvelle-Écosse et à 23,3 % au Nouveau-Brunswick.

Pour valider davantage cet ajustement, nous avons comparé la valeur estimée des remboursements fédéraux après cette actualisation à la valeur réelle des remboursements fédéraux sur les logements valant moins de 450 000 $. Cette comparaison montre que notre modèle est largement conforme aux remboursements réels et qu'il ne les a sous-estimés que de 12 % en moyenne de 2018 à 2023.

Figure 10
Comparaison historique de la valeur des remboursements



Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget, en partie d'après des données fournies par l'Agence du revenu du Canada.

Étape 4 : Déterminer le sous-ensemble des habitations neuves achetées par des acheteurs d'une première propriété

Seul un sous-ensemble d'acheteurs d'habitations neuves sera des acheteurs d'une première propriété admissibles.

La définition d'« acheteur d'une première propriété » diffère selon les programmes et sources de données, et elle fait rarement référence exclusivement aux personnes qui achètent une habitation pour la première fois. Une définition commune est celle de la montant pour l'achat d'une habitation, souvent appelé crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation, qui définit l'acheteur d'une première propriété comme étant une

personne qui n'a pas habité dans une autre habitation, nulle part dans le monde, qu'elle (ou son époux ou conjoint de fait) possédait au cours de l'année de l'acquisition ou au cours de l'une des quatre années précédentes. Cependant, une définition légèrement plus large est utilisée pour l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, qui ajoute les personnes qui ont vécu l'échec d'un mariage ou d'une union de fait. La proposition présentée le 27 mai 2025 par le ministre des Finances et du Revenu national adopte la définition de la Montant pour l'achat d'une première maison, tandis que la promesse électorale dont le coût avait été évalué dans EL-45-1034656-P adoptait la définition au titre de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété.

Nous avons estimé la part et la valeur relative des remboursements accordés aux acheteurs d'une première propriété pour l'achat d'une habitation neuve à partir des données du Programme de la statistique du logement canadien de 2020 pour la Colombie-Britannique, le Nouveau-Brunswick et la Nouvelle-Écosse. Ces données montrent que, parmi les ventes sur le marché des propriétés non destinées à l'investissement construites depuis 2016 :

- 20 % des ventes concernaient un achat où au moins un acheteur était un acheteur d'une première propriété, tel que la Montant pour l'achat d'une habitation[8];
- la valeur moyenne des habitations achetées par les acheteurs d'une première propriété s'élevait à 83 % de la valeur moyenne de toutes les habitations neuves vendues.

À titre de validation, nous avons comparé le nombre de familles ayant demandé le montant pour l'achat d'une habitation au nombre total de transactions immobilières (estimé en additionnant le nombre de maisons et d'appartements achevés détenus en propriété et en copropriété et les ventes du service interagences (Multiple Listing Service®)) et avons constaté que le nombre de familles ayant demandé le montant pour l'achat d'une habitation représentait 30 % du nombre de transactions immobilières. Cependant, cela ne concerne pas uniquement les habitations neuves.

Comparaison avec les autres mesures mises en place pour les acheteurs d'une première propriété

Ces chiffres ne sont pas comparables aux estimations de la part des emprunteurs hypothécaires qui sont des acheteurs d'une première propriété, car si de nombreux acheteurs n'ont pas de prêt hypothécaire, les acheteurs d'une première propriété sont beaucoup plus susceptibles d'en avoir besoin d'un. La SCHL estime que 55 % des emprunteurs hypothécaires en 2024 étaient des acheteurs d'une première propriété, tandis que la note analytique 2022-1 du personnel de la Banque du Canada estime qu'en moyenne, 50 % des personnes qui ont obtenu un prêt hypothécaire en étaient à leur premier prêt. D'un côté, la méthodologie de la SCHL manque de clarté, mais de l'autre, la note analytique du personnel de la Banque du Canada se limite à dire si les acheteurs ont déjà détenu un prêt hypothécaire au Canada. Ainsi, les immigrants seraient considérés comme des acheteurs d'une première propriété même s'ils en possédaient une dans leur pays d'origine, ce qui les rendrait inadmissibles au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves.

Ces chiffres ne sont pas non plus comparables à ceux de l'Enquête canadienne sur le logement, pour qui les propriétaires qui louaient un logement immédiatement avant l'achat de leur propriété sont des acheteurs d'une première propriété. Les propriétaires, en particulier les immigrants, peuvent choisir de louer pendant un certain temps avant de faire l'acquisition d'une nouvelle habitation ou d'emménager dans celle-ci, mais le fait qu'ils aient été propriétaires récemment les rend inadmissibles au remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves.

Source :
SCHL, Résultats de l'Enquête 2024 auprès des emprunteurs hypothécaires; Banque du Canada, Demande de logements au Canada : une méthode novatrice de catégorisation des acheteurs détenant un prêt hypothécaire; Statistique Canada, Enquête canadienne sur le logement.

Comme nous l'avons mentionné ci-dessus, contrairement à la proposition actuelle, la promesse électorale dont le coût avait été évalué dans EL-45-1034656-P comprenait les

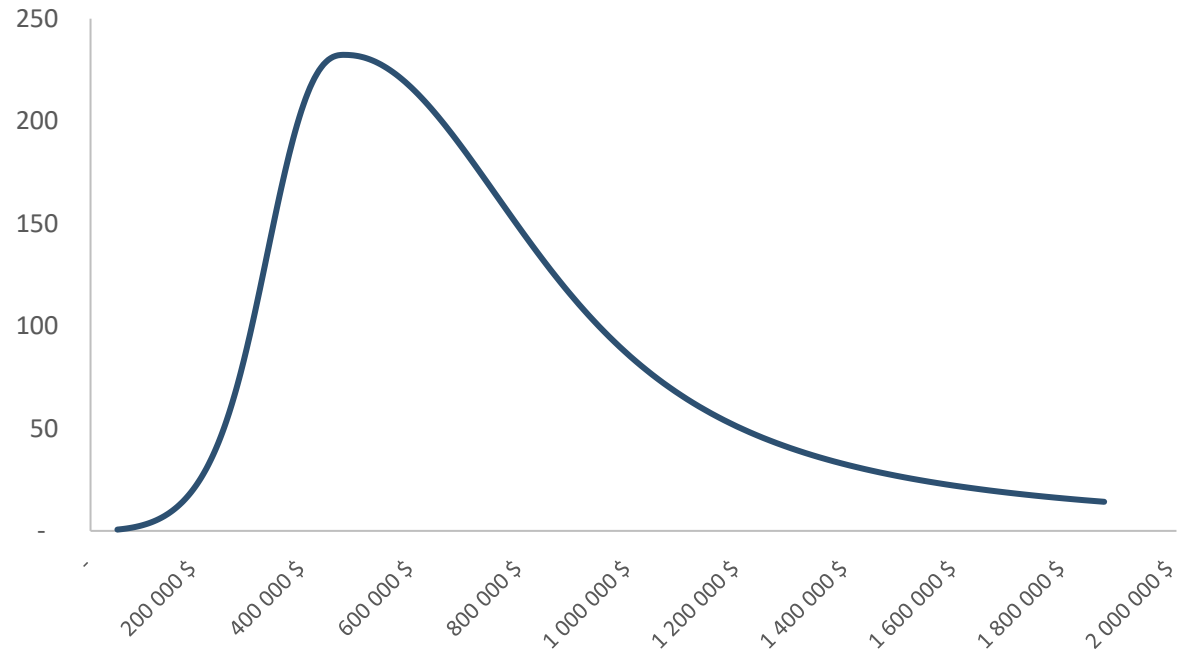
personnes qui ont vécu l'échec d'un mariage ou d'une union de fait au cours de l'année en cours ou des quatre années précédentes. L'écart entre notre estimation de proposition actuelle et celle de EL-45-1034656-P s'explique par l'exclusion de ce groupe et la différence dans la date d'entrée en vigueur[9].

Étape 5 : Appliquer les taux de remboursement pour déterminer les coûts

Nous avons estimé la répartition du nombre de maisons et d'appartements vendus par gamme de prix en combinant le nombre prévu d'habitations détenues en propriété et en copropriété achevées, la répartition prévue de la valeur des habitations neuves, l'actualisation nécessaire pour comparer les données financières réelles, la part des maisons et des appartements achetés par des acheteurs d'une première propriété et la valeur relative des maisons et des appartements achetés par des acheteurs d'une première propriété admissibles.

Figure 11

Nombre estimé de maisons et d'appartements achetés par des acheteurs d'une première propriété, par gamme de valeur, en 2025

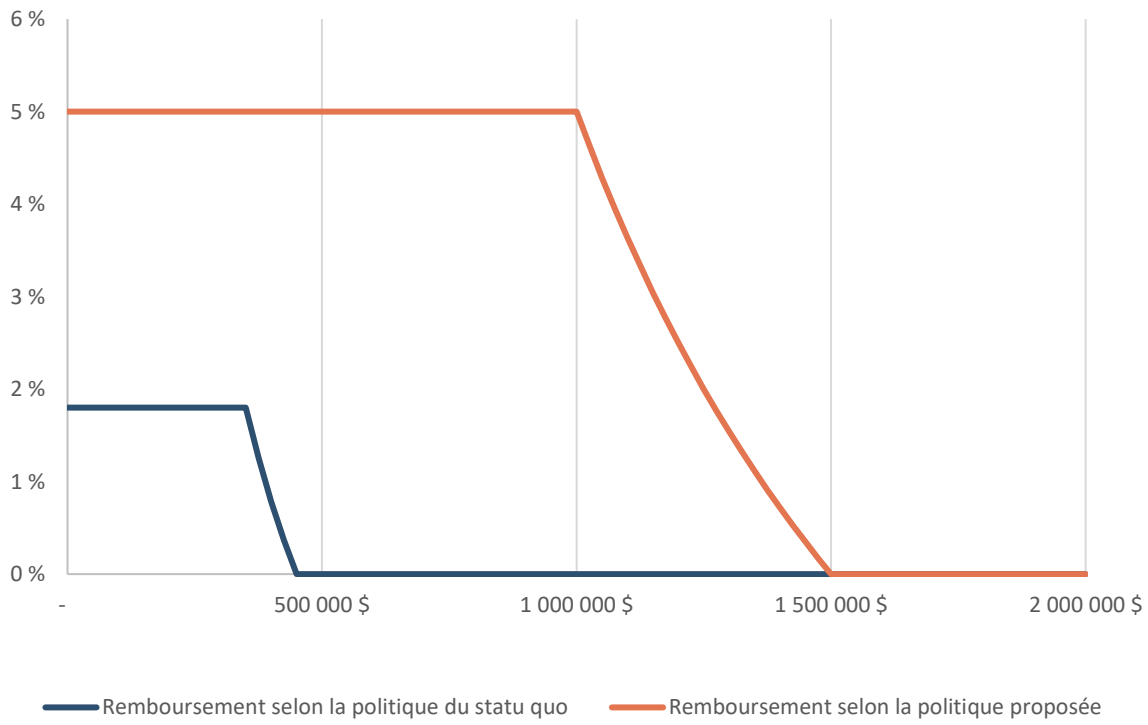


Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :
Cette figure présente le nombre de logements dans des gammes de prix restreintes.

Les acheteurs d'une habitation dont le prix ne dépasse pas le seuil de 1 million de dollars devraient recevoir un remboursement équivalent à 5 % du prix d'achat de leur habitation, jusqu'à concurrence de 50 000 $. Le montant maximal du remboursement diminue progressivement de façon linéaire entre 1 million et 1,5 million de dollars. Le coût différentiel de la politique correspond à ce nouveau remboursement, moins le remboursement pour habitations neuves existant, le cas échéant.

Figure 12
Remboursement des taxes de vente fédérales en pourcentage de la valeur de l'habitation, selon la politique et la valeur de l'habitation



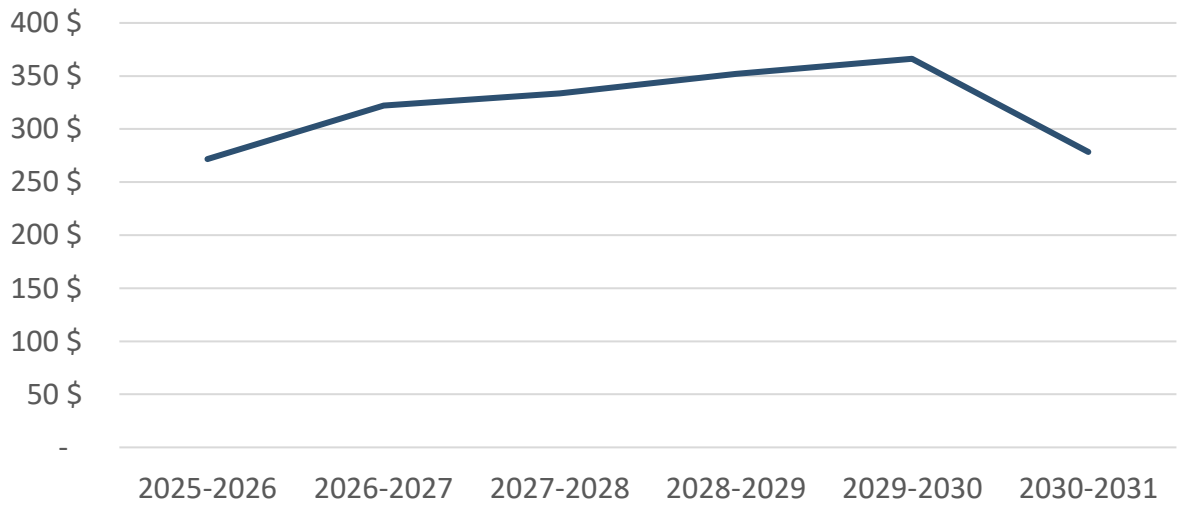
Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget.

En appliquant les taux de remboursement ci-dessus à la répartition des maisons et des appartements par gamme de prix, nous obtenons une estimation des remboursements supplémentaires de la taxe de vente par année civile, qui sont ensuite combinés pour obtenir des estimations pour chaque exercice financier. Contrairement à la promesse électorale dont le coût a été évalué dans EL-45-1034656-P, la proposition actuelle s'applique pour les achats faits après le 26 mai 2025 et avant 2031, ce qui réduit le nombre attendu d'achats d'habitations admissibles et les coûts associés pour les exercices 2025-2026 et 2030-2031.

En tout, le nouveau remboursement devrait coûter 1,9 milliard de dollars sur la période de projection de six ans.

Figure 13

Coût différentiel estimé de l'augmentation proposée du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, par exercice



Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget.

Tout au long de sa durée, nous prévoyons que l'allègement proposé offrira un remboursement pour environ 71 711 achats de nouvelles habitations par des acheteurs d'une première habitation se procurant une maison d'une valeur inférieure à 1,5 million de dollars. Il s'agit donc d'une subvention de 26 832 $ pour 4,8 % des habitations achevées au cours de cette période.

Tableau 2
Achats de nouvelles habitations par jalon d'admissibilité

Année	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Maisons et appartements projetés achevés	236 466	237 324	241 761	248 638	256 397	261 820	1 482 406
De ce nombre : destinés à l'accession à la propriété, copropriété, et coopérations	142 174	137 956	136 413	137 943	140 146	141 252	835 884
De ce nombre : Achetés à titre de résidence principale par des citoyens et des résidents permanents	69 388	67 329	66 576	67 323	68 397	68 935	407 948
De ce nombre : Achetés par des acheteurs d'une première habitation	13 802	13 393	13 243	13 391	13 605	13 712	81 146
De ce nombre : D'une valeur inférieure à 1,5 M$	13 301	12 903	12 711	12 756	12 806	12 776	77 253
De ce nombre : Achetés après la date d'entrée en vigueur	7 759	12 903	12 711	12 756	12 806	12 776	71 711
Part des achèvements subventionnés	3,3 %	5,4 %	5,3 %	5,1 %	5,0 %	4,9 %	4,8 %

Source :
Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :
Le nombre d'unités « achetées à titre de résidence principale » tient compte de l'actualisation nécessaire pour arriver aux volumes réels de demandes de remboursement. Bien que cet écart soit principalement attribuable à l'achat d'unités à des fins autres que la résidence principale, il ne s'agit peut-être pas du seul facteur contributif.

Notes

[1] *Loi sur la taxe d'accise*, paragraphe 254(1); Finances Canada, Rapport sur les dépenses fiscales 2024.

[2] Tout au long du présent rapport, les données sur les remboursements comprennent les habitations achetées auprès d'un constructeur et celles appartenant à des propriétaires-occupants. Elles comprennent également les demandes de remboursement découlant de rénovations et d'ajouts majeurs.

[3] Le dénombrement des logements achevés par gamme de prix de la SCHL ne comprend que les logements dont le prix a été fixé et qui se situent dans les RMR/AC comptant 50 000 habitants ou plus. Les maisons et les appartements sans prix sont généralement des constructions réalisées par leur propriétaire et ont été considérés comme ayant la même répartition de valeur que les autres maisons et appartements du même type dans la même RMR/AC et pour la même année.

Bien que les chiffres relatifs aux logements achevés par marché visé soient disponibles depuis longtemps pour les centres de population de plus de 10 000 habitants, le marché visé pour les centres de population en dessous de ce seuil a dû être estimé en fonction de la part des maisons et des appartements loués dans les centres de population comptant entre 10 000 et 50 000 habitants.

La répartition de la valeur des maisons et des appartements situés en dehors des grandes RMR en 2021 correspond à une tabulation personnalisée du Recensement de 2021 sur la répartition de la valeur estimée par les propriétaires pour les maisons récemment construites dans ces régions. La répartition de la valeur pour les autres années suppose une évolution similaire au fil du temps à celle des propriétés situées dans les RMR/AC comptant plus de 50 000 habitants, à l'exclusion des 17 plus grandes RMR.

[4] Finances Canada, Avis de motion de voies et moyens en vue du dépôt d'un projet de loi concernant certaines mesures d'abordabilité pour les Canadiens et une autre mesure. (2025).

[5] Pour le reste du Canada, une répartition n'était disponible que pour 2021; nous avons donc supposé que la même relation existe entre les paramètres de cette répartition et ceux des autres RMR/AC comptant plus de 50 000 habitants.

[6] Comme nous l'avons mentionné plus tôt, pour déterminer le nombre exact de maisons et d'appartements détenus en propriété ou en copropriétés dont la valeur est inférieure à 450 000 $ et qui sont vendus chaque année, il faut procéder à une certaine imputation pour les maisons et les appartements sans prix, ainsi que les maisons et appartements situés à l'extérieur des RMR/AC comptant plus de 50 000 habitants. On a supposé que la valeur des maisons et des appartements sans prix est répartie de la même manière que celle des autres maisons et appartements du même type situés dans la même RMR/AC au cours de la même année. La répartition de la valeur des maisons et des appartements situés en dehors des grandes RMR en 2021 correspond à une tabulation personnalisée du Recensement de 2021 sur la répartition de la valeur estimée par les propriétaires pour les maisons récemment construites dans ces régions. La répartition de la valeur pour les autres années suppose une évolution similaire au fil du temps à celle des propriétés situées dans les RMR/AC comptant plus de 50 000 habitants, à l'exclusion des 17 plus grandes RMR. Bien que le dénombrement des logements achevés par marché visé soit historiquement disponible pour les centres de population de 10 000 habitants et plus, le marché visé pour les centres de population en dessous de ce seuil de prix a dû être estimé en fonction de la part des maisons et des appartements qui sont loués dans les centres de population comptant entre 10 000 et 50 000 habitants.

[7] Ces formulaires doivent être remplis pour toutes les demandes de remboursement. Les données sont mises à jour pour tenir compte de tout changement apporté après leur dépôt initial, comme les résultats des vérifications. Elles comprennent les demandes présentées par les acheteurs et les constructeurs qui ont payé/crédité les acheteurs, et pour les constructeurs, elles comprennent à la fois les demandes de remboursement distinctes et celles présentées dans leur déclaration GST34. Toutefois, nous avons exclu de nos données les montants demandés dans la déclaration GST34 du constructeur qui n'étaient pas étayés par les documents requis. Les données provenant des déclarations GST34 ne sont pas nécessairement plus fiables. Par exemple, elles peuvent ne pas être mises à jour si une demande de remboursement pour habitations neuves a été présentée à l'appui de la déclaration GST34 d'un constructeur, mais qu'elle a en fin de compte été rejetée en raison d'une inadmissibilité, ce qui a nécessité un remboursement.

[8] Programme de la statistique du logement canadien, Variable(s) : Statut d'acheteur d'une première propriété de la personne, situation.

[9] Malheureusement, il n'existe pas de données fiables sur l'achat d'une propriété par des personnes qui ont récemment vécu l'échec d'une relation. À partir de l'Enquête sociale générale – Famille (ESG) et d'une série d'hypothèses, nous estimons que ces ménages représentent environ 25 000 acheteurs de propriétés par année, soit environ 3 % de l'ensemble des acheteurs de propriétés et la même proportion des acheteurs d'habitations neuves, mais les hypothèses solides nécessaires pour parvenir à ce chiffre suscitent une grande incertitude.

D'après l'ESG – Famille, près de 950 000 personnes ont vécu l'échec d'une relation au cours des cinq dernières années et sont actuellement propriétaires de leur habitation. En nous appuyant sur les taux généraux d'accession à la propriété, nous partons du principe que 75 % de ces personnes étaient déjà propriétaires d'une habitation, que 60 % l'ont quittée à la suite d'une rupture, que 30 % ont emménagé dans celle de leur nouveau partenaire et que 20 % achètent un logement au cours d'une année donnée. Les achats annuels qui en découlent ont été exprimés par rapport au total des transactions immobilières, estimées en fonction du nombre de logements écoulés déterminé par la SCHL plus les ventes du service interagences (MLS®). Nous supposons que ce groupe a la même propension à acheter des habitations neuves que tous les autres acheteurs de propriété.

RP-2526-001-S_f
T_RP_3.1.0f
© Bureau du directeur parlementaire du budget, Ottawa, Canada, 2025