

9 mai 2024



# Manque à gagner en raison de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs



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.

Pour favoriser la construction de logements locatifs, le gouvernement a instauré une bonification du remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour immeubles d'habitation locatifs.

Pour donner droit au remboursement bonifié, la construction doit avoir commencé entre le 14 septembre 2023 et le 31 décembre 2030. La construction doit être achevée au plus tard le 31 décembre 2035.

Le DPB estime que le manque à gagner attribuable à la bonification du remboursement de la TPS s'élèverait à 5,8 milliards de dollars entre 2023-2024 et 2028-2029.

**Analyste principale :**

Katarina Michalyshyn, analyste principale

**Préparé sous la supervision de :**

Govindadeva Bernier, directeur de l'analyse budgétaire

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
Résumé .....	2
Contexte .....	4
Données.....	6
Méthodologie.....	7
Logements qui auraient quand même donné droit à un remboursement s'il n'y avait pas eu de bonification.....	7
Juste valeur marchande .....	7
Nombre de logements.....	7
Augmentation du remboursement.....	9
Logements qui vont désormais donner droit à un remboursement.....	10
Juste valeur marchande .....	10
Nombre de logements.....	12
Augmentation du remboursement.....	15
Résultats .....	16
Sources d'incertitudes .....	19
Annexe A : Montants des remboursements bonifiés.....	21
Annexe B : Ventilation des coûts par province ou région.....	23
Notes .....	25

## Faits saillants

---

Pour favoriser la construction de logements locatifs, le gouvernement a instauré une bonification du remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour immeubles d'habitation locatifs.

Cette bonification augmente le montant du remboursement accordé et le nombre de logements construits expressément pour la location admissibles à un remboursement.

Pour être admissible au remboursement bonifié, la construction doit avoir commencé entre le 14 septembre 2023 et le 31 décembre 2030. La construction doit être achevée au plus tard le 31 décembre 2035.

Le directeur parlementaire du budget (DPB) estime que le manque à gagner attribuable à la bonification du remboursement de la TPS s'élèverait à 5,8 milliards de dollars entre 2023-2024 et 2028-2029.

# Résumé

---

Pour favoriser la construction de logements locatifs, le gouvernement a instauré une bonification du remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour immeubles d'habitation locatifs.

Avant cette bonification, un nouvel immeuble locatif dont la juste valeur marchande (JVM) était inférieure à 450 000 \$ était admissible à un remboursement allant jusqu'à 36 % de la TPS payée. Après la mise en place de la bonification, toute la TPS payée sur les logements locatifs nouvellement construits, peu importe leur valeur marchande, sera remboursée.

Pour être admissible au remboursement bonifié, la construction doit avoir commencé entre le 14 septembre 2023 et le 31 décembre 2030. La construction doit être achevée en grande partie au 31 décembre 2035.

Le directeur parlementaire du budget (DPB) estime que le manque à gagner attribuable à la bonification du remboursement de la TPS s'élèverait à 5,8 milliards de dollars entre 2023-2024 et 2028-2029. Ce montant comprend 2,3 milliards de dollars de recettes perdues provenant de logements qui auraient donné droit à un remboursement sans la bonification, ainsi que 3,5 milliards de dollars provenant de logements nouvellement admissibles.

En raison d'un manque de données, l'estimation du DPB n'inclut pas les territoires.

Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

## Tableau 1 du résumé

Pertes de recettes de TPS par exercice financier, en millions de dollars

Exercice financier	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
<b>Total des pertes de recettes de TPS</b>	1	66	969	1 385	1 565	1 773
<b>Pertes de recettes provenant des logements qui auraient donné droit à un remboursement sans la bonification</b>	0,3	28	387	538	611	698
<b>Pertes de recettes provenant des logements qui donneront maintenant droit à un remboursement</b>	0,4	39	583	847	954	1 075

Source :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget.

# Contexte

---

Pour favoriser la construction de logements locatifs, le gouvernement a instauré une bonification du remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) pour immeubles d'habitation locatifs.

La mesure a été annoncée le 14 septembre 2023. Elle a pris force de loi le 15 décembre 2023, dans le cadre du projet de loi C-56, *Loi sur le logement et l'épicerie à prix abordable*<sup>1</sup>.

Avant cette bonification, un logement nouvellement construit ayant une juste valeur marchande (JVM) inférieure à 450 000 \$ pouvait donner droit à un remboursement allant jusqu'à 36 % de la TPS payée. Après la bonification, toute la TPS payée sur les logements nouvellement construits, peu importe leur JVM, sera remboursée.

Pour donner droit au remboursement bonifié, la construction doit avoir commencé entre le 14 septembre 2023 et le 31 décembre 2030. La construction doit être achevée en grande partie au 31 décembre 2035.

Seuls certains types de nouveaux logements locatifs donneront droit au remboursement bonifié. Les logements admissibles doivent être situés dans des immeubles ayant au moins quatre appartements privés ou au moins dix chambres ou suites privées (par exemple les chambres de résidences pour étudiants de niveau postsecondaire). De plus, 90 % des logements de l'immeuble doivent être destinés à des locations à long terme.

Les logements peuvent être nouvellement construits, ou découler de la conversion en appartements de biens immobiliers précédemment utilisés à des fins non résidentielles<sup>2</sup>.

Le remboursement est reçu à la fin du projet de construction. Il est fondé sur la TPS payée sur la JVM du logement, et non sur la TPS payée sur les intrants qui ont été utilisés pour construire le logement.

Avant cette bonification, le remboursement fédéral de la TPS sur les logements permettait un remboursement allant jusqu'à 36 % de la TPS payée sur la JVM d'un logement. Pour tout logement dont la JVM est supérieure à 350 000 \$, le montant du remboursement diminuait en fonction de l'augmentation de la JVM, pour atteindre zéro pour les logements dont la JVM était égale ou supérieure à 450 000 \$.

Après la bonification, toute la TPS sur les logements, peu importe leur JVM, sera remboursée.

Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

Veillez consulter l'annexe A pour obtenir plus de renseignements techniques et une comparaison des montants des remboursements pour des logements ayant diverses JVM avant et après la bonification.

# Données

---

Grâce à une demande de renseignements adressée à l'Agence du revenu du Canada (ARC), le DPB a obtenu des moyennes et des calculs de diverses lignes des formulaires GST525 (TPS525), Supplément à la demande de remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs – coopérative d'habitation et logements multiples et GST524, Annexe pour le remboursement de l'Ontario pour la période allant entre 2015 et 2022<sup>3,4,5</sup>. Pour les deux formulaires, seuls les types de projets qui auraient été touchés par la mesure ont été inclus dans les données.

Le DPB a également utilisé des données publiques provenant de diverses sources. Les données relatives au marché de l'habitation et à la population proviennent de Statistique Canada. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) fournit diverses données régionales, notamment le nombre annuel d'appartements achevés par taille de bâtiment, les loyers moyens et le nombre de logements dans les zones rurales. Les données sur le prix des logements proviennent de Royal LePage. En outre, les données du bureau du recensement des États-Unis (Census Bureau) ont aidé le DPB à estimer les durées de construction.

En raison d'un manque de données, le DPB n'a pas été en mesure de produire d'estimations pour les territoires.

# Méthodologie

---

Pour chaque province ou région, les calculs ont été effectués pour deux catégories de logements : ceux qui auraient donné droit au remboursement s'il n'y avait pas eu de bonification, et ceux qui donneront maintenant droit à un remboursement en raison de la bonification<sup>6</sup>.

## Logements qui auraient quand même donné droit à un remboursement s'il n'y avait pas eu de bonification

---

### Juste valeur marchande

---

Sur la base des données administratives de l'ARC, le DPB a estimé la JVM moyenne des logements qui ont donné droit à des remboursements en 2022. Pour projeter la JVM pour les années à venir, le DPB a utilisé des taux de croissance propres à la province ou à la région, qui correspondent à la moyenne des données de Statistique Canada sur la croissance des prix des appartements en copropriété entre 2021 et 2023<sup>7,8</sup>. Après 2024, il a été supposé que les taux de croissance diminuent de 5 % par année, car, à mesure que l'offre d'appartements augmente, le taux de croissance du prix des appartements devrait légèrement diminuer.

### Nombre de logements

---

Le nombre de logements nouvellement construits qui auraient donné droit à un remboursement en l'absence de la bonification a été calculé sur la base des données de l'ARC. La projection du nombre de logements pour chaque année de l'horizon d'estimation a été obtenue en faisant croître le chiffre de 2022 par le taux de croissance moyen entre 2021 et 2023 de l'achèvement des appartements pour chaque province ou région, selon les données de la SCHL.

Étant donné que le remboursement est accordé lorsqu'un logement est achevé, le DPB a estimé le nombre de logements qui seraient achevés chaque année<sup>9</sup>. Le Bureau du recensement des États-Unis dispose de données sur le nombre moyen de mois

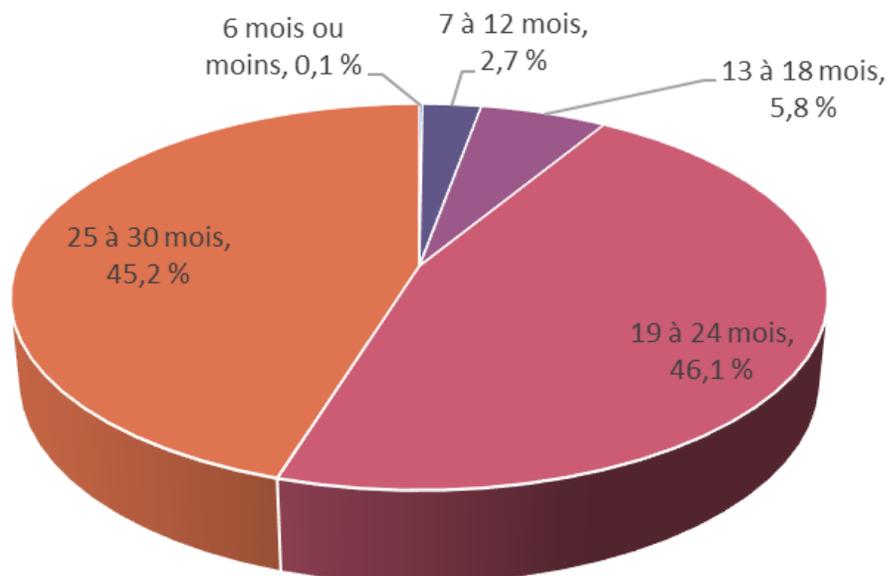
## Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

nécessaires à l'achèvement de la construction d'un appartement, ainsi que sur la proportion de logements selon les différentes durées de construction (4 à 6 mois, 7 à 9 mois, etc.). Les données de la région du nord-est des États-Unis ont été jugées les plus comparables à la situation du Canada dans le cadre de la bonification du remboursement. En outre, des rajustements supplémentaires ont été apportés aux données américaines pour tenir compte du fait que les changements de politiques et les conditions économiques entraîneraient un allongement des délais de construction. Le DPB a ensuite créé une distribution des délais de construction qui suppose que tous les logements seraient achevés dans les deux ans et demi suivant le début de la construction.

La figure 1 présente les estimations du DPB concernant les délais d'achèvement de la construction. Pour la grande majorité des logements, la durée de la construction a été estimée entre 19 et 30 mois.

### Figure 1

Pourcentage de logements achevés selon la durée de construction (en mois)



## Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

Description textuelle :

<b>Durée de la construction (mois)</b>	<b>Pourcentage de logements achevés</b>
<b>6 ou moins</b>	0,1 %
<b>7 à 12</b>	2,7 %
<b>13 à 18</b>	5,8 %
<b>19 à 24</b>	46,1 %
<b>25 à 30</b>	45,2 %

Source :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget fondés sur les données du Bureau du recensement des États-Unis.

Note :

Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre aux totaux indiqués.

## Augmentation du remboursement

L'augmentation du montant du remboursement par logement a été calculée en soustrayant le montant du remboursement sans bonification du montant du remboursement avec bonification.

Le montant du remboursement par logement avant la bonification pouvait atteindre 36 % de la TPS payée sur la JVM (voir l'annexe A pour en savoir plus). Le montant du remboursement bonifié correspond à la totalité de la TPS payée sur la JVM.

En multipliant le montant moyen du remboursement bonifié pour une année donnée par le nombre de logements locatifs admissibles achevés au cours de cette année, on obtient le coût fiscal total de la bonification du remboursement pour ce sous-ensemble de logements.

## Logements qui vont désormais donner droit à un remboursement

---

### Juste valeur marchande

---

Le DPB suppose que les logements donnant droit à un nouveau remboursement sont ceux dont la JVM est supérieure à 450 000 \$, ainsi que ceux dont la JVM est légèrement inférieure à 450 000 \$. Dans ce dernier cas, les constructeurs ont pu décider que le montant du remboursement non bonifié serait trop faible pour qu'il vaille la peine de le demander<sup>10</sup>.

Pour estimer la JVM des logements qui n'auraient pas obtenu de remboursement avant la bonification, le DPB a utilisé les données de Royal LePage sur le prix médian des appartements en copropriété dans les zones urbaines<sup>11</sup>. Pour rajuster les données afin qu'elles reflètent mieux le prix moyen d'un logement construit pour la location, le DPB a utilisé les données de la SCHL concernant les petits centres urbains et les zones rurales et a supposé que la JVM moyenne d'un logement construit pour la location ne représentait que 80 % de la JVM moyenne d'un logement en copropriété.

Il a été supposé que la JVM soit égale au prix rajusté, sauf si ce dernier est inférieur à 450 000 \$. Dans ces cas, il a été supposé que le logement moyen qui serait maintenant admissible à un remboursement serait de 450 000 \$.

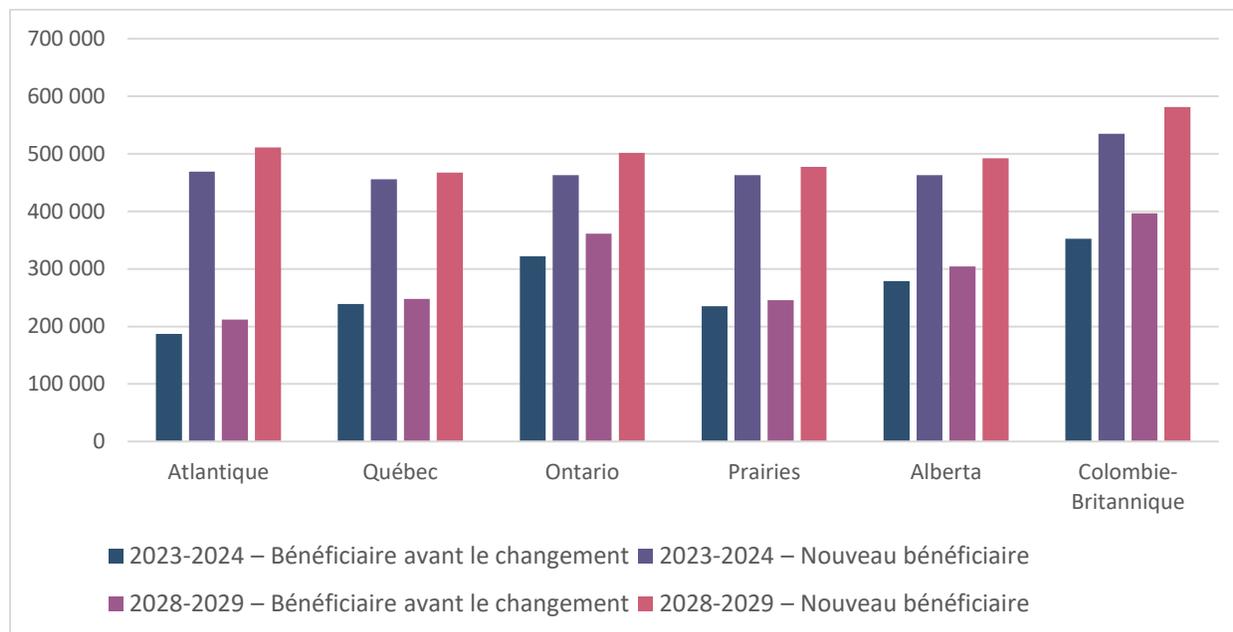
On a supposé que les taux de croissance de la JVM étaient inférieurs de 30 % aux taux de croissance correspondants pour les logements qui auraient continué à donner droit à un remboursement en l'absence de la bonification. Ce taux de croissance réduit a été choisi en partant de l'hypothèse qu'il y aurait une demande plus faible pour les logements plus chers, et donc une croissance plus faible des prix.

La figure 2 présente les projections de la JVM pour les logements qui donneront droit à un remboursement bonifié en 2023-2024 et 2028-2029, en vue d'indiquer l'évolution au cours de la période couverte par l'évaluation des coûts. Les projections pour les deux types de logements, ceux qui auraient donné droit à un remboursement indépendamment de la bonification et ceux qui seront désormais admissibles, sont indiquées.

## Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

### Figure 2

Projections de la juste valeur marchande au début et à la fin de l'évaluation, en dollars



Description textuelle :

Exercice financier	2023-2024 – Bénéficiaire avant le changement	2023-2024 – Nouveau bénéficiaire	2028-2029 – Bénéficiaire avant le changement	2028-2029 – Nouveau bénéficiaire
<b>Atlantique</b>	187 302	468 991	211 761	511 231
<b>Québec</b>	238 941	456 031	247 680	467 656
<b>Ontario</b>	322 020	462 846	361 105	501 630
<b>Prairies</b>	235 362	463 233	245 852	477 611
<b>Alberta</b>	278 741	462 817	304 415	492 343
<b>Colombie-Britannique</b>	352 421	534 867	396 573	581 110

Source :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :

La région de l'Atlantique comprend Terre-Neuve-et-Labrador, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick. La région des Prairies comprend le Manitoba et la Saskatchewan.

## Nombre de logements

---

Pour estimer le nombre de logements qui donneront droit à un remboursement dans chaque province ou région, le DPB a utilisé les données de la SCHL sur l'historique des appartements locatifs achevés. Ces données excluaient l'Île-du-Prince-Édouard et les municipalités de moins de 10 000 habitants; des rajustements ont donc été effectués afin que toutes les zones de toutes les provinces soient prises en compte. Les données ont également été ajustées pour exclure les bâtiments de moins de quatre logements.

À partir des totaux ajustés pour la construction d'appartements de la SCHL en 2023, le DPB a soustrait des données de l'ARC le nombre de logements ayant donné droit à un remboursement. Le résultat est le nombre de logements qui n'ont pas donné droit à un remboursement en 2023, mais qui y donneraient droit avec la bonification.

Ce nombre de logements a fait l'objet d'une projection au moyen des mêmes taux de croissance propres à la province ou à la région que ceux utilisés pour les logements qui auraient donné droit à un remboursement sans la bonification.

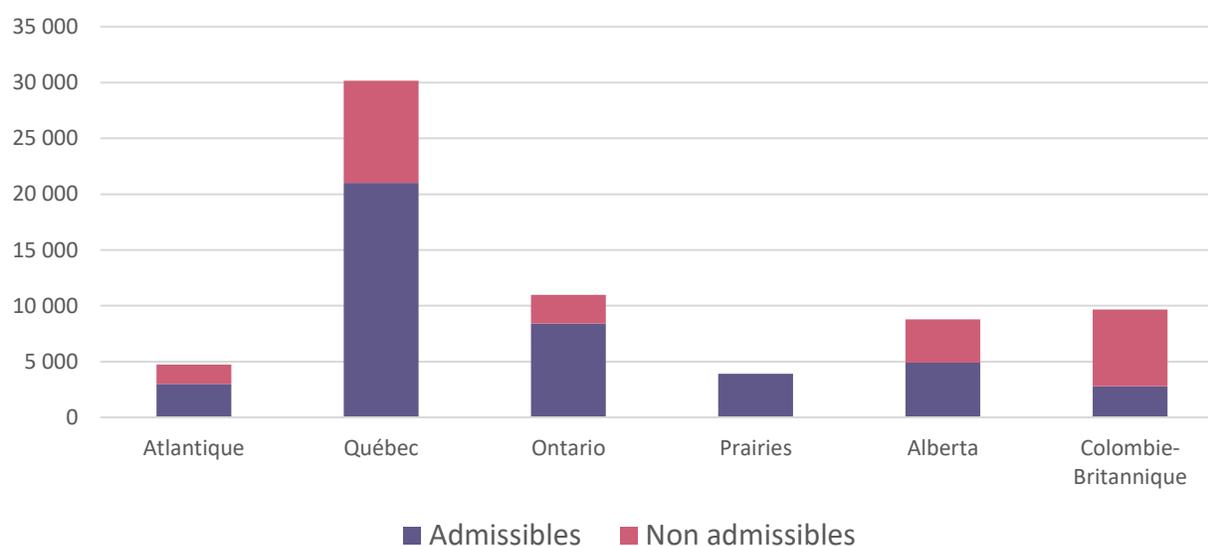
La même distribution des délais de construction a également été utilisée.

La figure 3 compare le nombre de logements admissibles et non admissibles en 2022, avant l'instauration de la bonification.

## Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

### Figure 3

Nombre de logements admissibles et non admissibles au remboursement, en 2022



Description textuelle :

Admissibilité	Admissibles	Non admissibles
<b>Atlantique</b>	3 000	1 730
<b>Québec</b>	21 000	9 174
<b>Ontario</b>	8 400	2 569
<b>Prairies</b>	3 900	0
<b>Alberta</b>	4 900	3 876
<b>Colombie-Britannique</b>	2 800	6 874

Source :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :

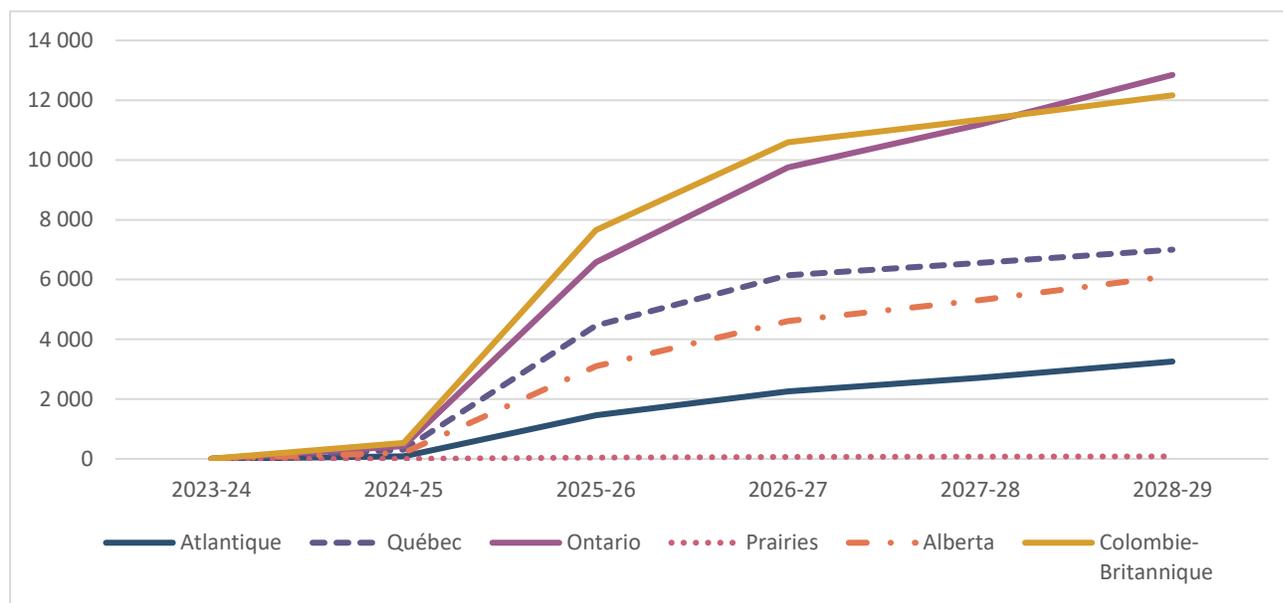
La région de l'Atlantique comprend Terre-Neuve-et-Labrador, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick. La région des Prairies comprend le Manitoba et la Saskatchewan.

La figure 4 montre l'évolution du nombre de logements qui sont nouvellement admissibles au remboursement.

## Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

### Figure 4

Nombre de logements nouvellement admissibles au remboursement



Description textuelle :

Exercice financier	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
<b>Atlantique</b>	–	90	1 457	2 259	2 712	3 256
<b>Québec</b>	3	311	4 460	6 148	6 560	6 999
<b>Ontario</b>	4	427	6 579	9 754	11 194	12 846
<b>Prairies</b>	–	3	46	66	74	82
<b>Alberta</b>	2	200	3 094	4 607	5 311	6 123
<b>Colombie-Britannique</b>	6	533	7 655	10 595	11 353	12 164

Source :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :

La région de l'Atlantique comprend Terre-Neuve-et-Labrador, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick. La région des Prairies comprend le Manitoba et la Saskatchewan.

Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

## Augmentation du remboursement

---

L'augmentation du remboursement par logement correspondait à la totalité de la TPS payée, car ces logements ne donnaient droit à aucun remboursement avant la bonification.

En multipliant le nombre de logements admissibles par le remboursement bonifié, on obtient le coût fiscal total de la politique en ce qui touche les logements qui n'auraient pas donné droit à un remboursement avant la bonification.

# Résultats

Le tableau 1 montre les recettes de TPS perdues en raison de la bonification du remboursement. Le total estimé est de 5,8 milliards de dollars pour les six premiers exercices financiers visés. Ce montant comprend 2,3 milliards de dollars en recettes perdues pour les logements qui auraient donné droit à un remboursement sans la bonification, et 3,5 milliards de dollars pour les logements nouvellement admissibles.

Le coût fiscal augmente fortement en 2025-2026, car c'est la première année où la majorité des logements achevés devraient être admissibles à la bonification. Avant 2025-2026, la construction de la plupart des logements a commencé avant le 14 septembre 2023, et ces logements ne donneraient donc pas droit au remboursement bonifié.

Voir l'annexe B pour une ventilation des coûts fiscaux selon les provinces et régions.

## Tableau 1

Pertes de recettes de TPS par exercice financier, en millions de dollars

Exercice financier	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
<b>Total des pertes de recettes de TPS</b>	1	66	969	1 385	1 565	1 773
<b>Pertes de recettes provenant des logements qui auraient donné droit à un remboursement sans la bonification</b>	0,3	28	387	538	611	698
<b>Pertes de recettes provenant des logements qui donneront maintenant droit à un remboursement</b>	0,4	39	583	847	954	1 075

Source :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget.

## Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

Le ministère des Finances a publié des prévisions concernant la bonification du remboursement de la TPS dans l'Énoncé économique de l'automne de 2023<sup>12</sup>.

Le tableau 2 présente une comparaison entre les prévisions du DPB et celles du ministère des Finances. Dans l'ensemble, le DPB prévoit un coût plus élevé.

### Tableau 2

Comparaison avec les coûts évalués par le ministère des Finances par exercice financier, en millions de dollars

Exercice financier	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Estimation du DPB	1	66	969	1 385	1 565	1 773
Estimation du ministère des Finances	5	145	645	1 065	1 250	1 455
Différence (DPB - Finances)	-4	-79	324	320	315	318

Sources :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget et Énoncé économique de l'automne de 2023.

Parmi les provinces et régions, ce sont l'Ontario, la Colombie-Britannique et le Québec qui vont contribuer le plus aux pertes de recettes de TPS.

En ce qui concerne les recettes perdues en raison des logements qui auraient donné droit à un remboursement indépendamment de la bonification, le Québec est de loin le plus grand contributeur, suivi de l'Ontario et de l'Alberta. Les données montrent que le Québec dispose d'un grand nombre de logements locatifs construits par rapport à sa population. En outre, de nombreux logements en Colombie-Britannique avaient des JVM moyennes suffisamment élevées pour qu'un nombre relativement faible de logements ait pu donner droit à un remboursement avant le changement. Bien que les logements de l'Ontario aient également des JVM élevées en moyenne, ces valeurs n'étaient pas aussi élevées qu'en Colombie-Britannique.

Pour les logements donnant nouvellement droit à un remboursement, la Colombie-Britannique et l'Ontario seront les principaux contributeurs au coût fiscal. Ces provinces ont les JVM les plus élevées, ce qui signifie qu'avant la bonification, une proportion plus faible de leurs nouveaux logements locatifs était admissible à un remboursement. En outre, les JVM élevées signifiaient que les montants des remboursements seront plus élevés.

Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

### Tableau 3

Total des pertes de recettes de TPS par province et région et par exercice financier, en millions de dollars

Exercice financier	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
<b>Atlantique</b>	0,01	4	62	98	120	147
<b>Québec</b>	0,2	18	259	359	385	414
<b>Ontario</b>	0,2	17	236	330	387	458
<b>Prairies</b>	0,02	2	34	50	56	63
<b>Alberta</b>	0,1	8	129	196	229	267
<b>Colombie-Britannique</b>	0,2	17	249	353	387	424

Source :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :

La région de l'Atlantique comprend Terre-Neuve-et-Labrador, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick. La région des Prairies comprend le Manitoba et la Saskatchewan.

## Sources d'incertitudes

---

Le coût fiscal du remboursement bonifié de la TPS dépend du nombre de logements construits et de la valeur de ces logements. Il existe une grande incertitude concernant ces facteurs, car la bonification du remboursement de la TPS n'est qu'un des nombreux facteurs qui déterminent l'offre d'appartements et la juste valeur marchande. D'autres facteurs sont également à prendre en compte :

- Remboursement de la taxe de vente provinciale dans certaines provinces :
  - Au moment de la publication du présent rapport, l'Ontario, Terre-Neuve-et-Labrador, la Nouvelle-Écosse et l'Île-du-Prince-Édouard avaient mis en œuvre ou avaient l'intention de mettre en œuvre une réduction de la partie provinciale de leur taxe de vente harmonisée (TVH).
- Autres programmes émanant de différents ordres de gouvernement qui auront une incidence sur l'offre et les prix des logements.
- Changements potentiels dans les tendances du secteur privé :
  - Par exemple, la bonification du remboursement pour la construction de logements locatifs peut inciter les constructeurs à construire plus de logements locatifs et moins de copropriétés;
  - La bonification se traduit par une réduction proportionnellement plus importante de la TPS pour les logements d'une valeur supérieure à 450 000 \$. D'une part, cela pourrait encourager la construction d'un plus grand nombre de ces logements. D'autre part, le loyer de ces logements pourrait être inabordable ou peu attrayant pour de nombreux locataires potentiels, ce qui freinerait la demande pour ces logements.
- Conditions économiques générales.
- Disponibilité de la main-d'œuvre et des matériaux de construction.
- Réglementations et taxes municipales.

Le nombre de logements utilisé dans les calculs du présent rapport est le nombre de logements qui auraient été construits en l'absence de la bonification. S'il est probable que la bonification incite à la construction de logements supplémentaires, on ne sait pas exactement combien. En outre, étant donné que de nombreux autres facteurs influent sur la construction de logements, il serait impossible de prévoir le nombre de logements qui seraient construits uniquement en raison de la bonification du remboursement fédéral.

Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

La bonification devrait avoir un coût dans les territoires, mais l'ampleur de ce coût est incertaine.

# Annexe A : Montants des remboursements bonifiés

---

Avant la bonification, les formules suivantes s'appliquaient aux logements admissibles :

$$\text{TPS payée sur le logement} = \text{JVM du logement} * 5 \%$$

Si le logement avait une JVM de 350 000 \$ ou moins :

$$\text{Montant du remboursement} = \text{le moins élevé de (TPS payée sur le logement} * 36 \%) \text{ et } (6\,300 \$)$$

Si la JVM du logement était supérieure à 350 000 \$, mais inférieure à 450 000 \$ :

$$\text{Montant du remboursement} = ([450\,000 \$ - \text{JVM du logement}] / 100\,000) * 6\,300 \$$$

Remarque : Le résultat de  $([450\,000 \$ - \text{JVM du logement}] / 100\,000)$  donnera un chiffre compris entre zéro et 1. Par conséquent, le remboursement sera inférieur à 6 300 \$, mais supérieur à zéro.

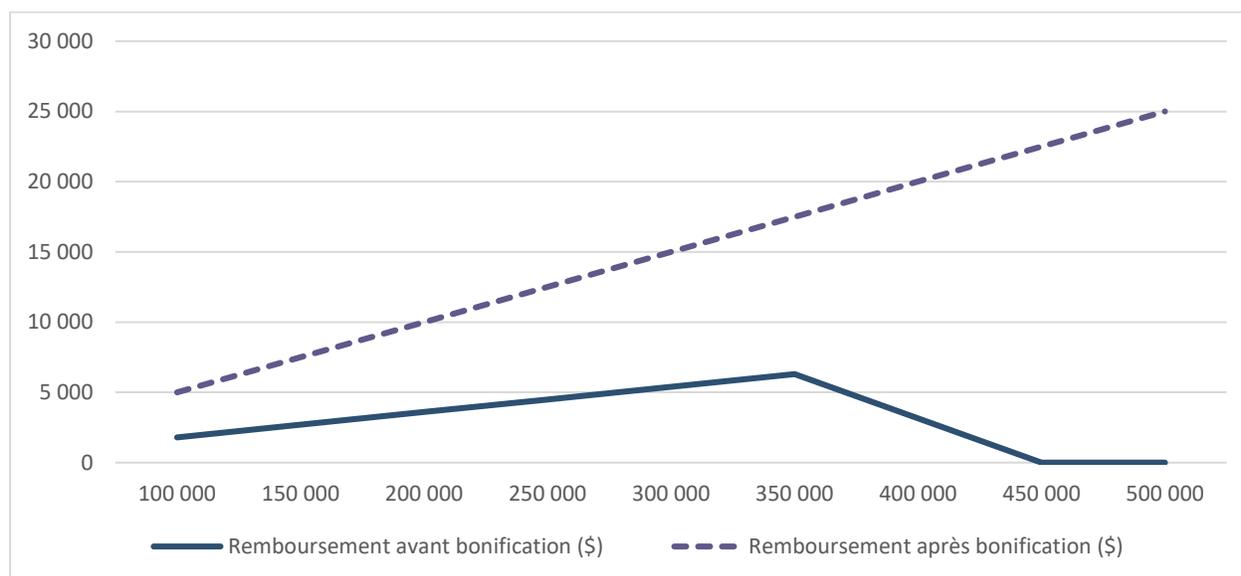
Si le logement avait une JVM de 450 000 \$ ou plus : Aucun remboursement.

La figure A1 donne des exemples de l'effet de la bonification sur les montants du remboursement pour différentes JVM. À mesure que les JVM augmentent, les montants des remboursements supplémentaires attribuables à la bonification augmentent.

Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

### Figure A1

Montant du remboursement par logement avant et après la bonification, selon la juste valeur marchande du logement, en dollars



Description textuelle :

Juste valeur marchande (\$)	Remboursement avant bonification (\$)	Remboursement après bonification (\$)
100 000	1 800	5 000
150 000	2 700	7 500
200 000	3 600	10 000
250 000	4 500	12 500
300 000	5 400	15 000
350 000	6 300	17 500
400 000	3 150	20 000
450 000	–	22 500
500 000	–	25 000

Source :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget.

## Annexe B : Ventilation des coûts par province ou région

### Tableau B1

Pertes de recettes de TPS provenant des logements qui auraient donné droit à un remboursement sans bonification, par province et région et par exercice financier, en millions de dollars

Exercice financier	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
Atlantique	0,01	2	27	42	52	64
Québec	0,1	11	156	217	233	250
Ontario	0,1	7	78	92	110	136
Prairies	0,02	2	33	48	54	61
Alberta	0,04	4	56	85	99	116
Colombie-Britannique	0,02	2	37	55	62	71

Source :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :

La région de l'Atlantique comprend Terre-Neuve-et-Labrador, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick. La région des Prairies comprend le Manitoba et la Saskatchewan.

## Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

### Tableau B2

Pertes de recettes de TPS provenant des logements qui donneront maintenant droit à un remboursement en raison de la bonification, par province et région et par exercice financier, en millions de dollars

Exercice financier	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029
<b>Atlantique</b>	–	2	35	56	68	83
<b>Québec</b>	0,1	7	103	142	153	164
<b>Ontario</b>	0,1	10	158	237	277	322
<b>Prairies</b>	–	0,1	1	2	2	2
<b>Alberta</b>	0,05	5	74	111	129	151
<b>Colombie-Britannique</b>	0,2	15	212	299	325	353

Source :

Calculs du Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note :

La région de l'Atlantique comprend Terre-Neuve-et-Labrador, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick. La région des Prairies comprend le Manitoba et la Saskatchewan. Le symbole « – » indique qu'il n'y a pas de coût.

# Notes

---

<sup>1</sup> Voir le texte du [Projet de loi C-56](#) et l'[ébauche du Règlement](#) connexe.

<sup>2</sup> Pour en savoir plus, veuillez consulter le [document d'information](#) du ministère des Finances.

<sup>3</sup> Veuillez consulter la demande [IR-715](#).

<sup>4</sup> Veuillez consulter le document [GST525 \(TPS525\), Supplément à la demande de remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs – coopérative d'habitation et logements multiples](#).

<sup>5</sup> Veuillez consulter le document [GST524, Annexe pour le remboursement de l'Ontario](#).

<sup>6</sup> Les provinces de l'Atlantique (Terre-Neuve-et-Labrador, île-du-Prince-Édouard, Nouvelle-Écosse et Nouveau-Brunswick) sont regroupées, de même que les provinces des Prairies (Manitoba et Saskatchewan). Ces regroupements ont été réalisés en vue d'éviter la suppression de données lors de la demande de données à l'ARC.

<sup>7</sup> Pour 2023 seulement, les taux de croissance observés ont été calculés à partir de deux sources, soit les données sur le prix médian des appartements en copropriété de Royal LePage et les données sur les prix de construction des immeubles d'appartements de Statistique Canada. Les deux ensembles de données ne sont pas des substituts parfaits de la JVM des logements construits pour la location, car ce qu'ils mesurent est légèrement différent, et ils ne prennent en compte que les zones urbaines. Compte tenu de ces limitations, le DPB a supposé que le plus faible de ces deux taux de croissance serait l'approximation la plus précise.

<sup>8</sup> Veuillez vous reporter au [Tableau 18-10-0273-01 de Statistique Canada](#).

<sup>9</sup> La TPS devient exigible lorsque le dernier des deux événements suivants se produit : le logement est en grande partie achevé ou le premier contrat de location entre en vigueur. Par souci de concision, le présent rapport considère qu'un logement est « achevé » au moment où la TPS devient exigible.

## Coût de la bonification du remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs

<sup>10</sup> Certains constructeurs peuvent estimer que le coût de renonciation lié à remplir les formulaires ou à payer quelqu'un pour le faire est élevé par rapport au remboursement qu'ils recevraient.

<sup>11</sup> Plusieurs années de données sur les prix des copropriétés au quatrième trimestre ont été extraites de la [section « Prix des maisons et prévisions » du site Web de Royal LePage](#).

<sup>12</sup> Consultez le document [Énoncé économique de l'automne de 2023](#).

RP-2425-003-S\_f

T\_RP\_3.1.0f

© Bureau du directeur parlementaire du budget, Ottawa, Canada, 2024