

Estimation des recettes tirées de la taxe sur les logements sous-utilisés



Publiée le 19 avril 2024

La taxe sur les logements sous-utilisés (TLSU), une taxe fédérale annuelle de 1 % imposée aux propriétaires de logements vacants ou sous-utilisés au Canada, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022. Depuis, les parlementaires manifestent un intérêt soutenu pour les recettes que cette taxe devrait générer. En outre, en novembre 2023, le ministère des Finances a publié des propositions législatives et réglementaires visant à faciliter l'observation du régime de la TLSU.

Le DPB estime que les revenus générés par cette taxe s'élèveront à 131,7 millions de dollars pour l'exercice financier 2023-2024 et à 693,9 millions de dollars sur une période de cinq ans.

Coût sur 5 ans

Millions de dollars

Exercice financier	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	Total
Coût total	-131,7	-131,9	-135,3	-142,1	-152,9	-693,9

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 ou d'une augmentation des charges). Un nombre négatif indique une amélioration du solde budgétaire (en raison d'une hausse des revenus ou d'une baisse des charges).
- Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre aux totaux indiqués.

Estimation et méthode de projection

Pour établir l'assiette fiscale, le DPB s'est fondé sur l'information relative aux déclarations de la TLSU de 2022 reçues et traitées par l'Agence du revenu du Canada depuis janvier 2024, sur la taxe sur la spéculation et les logements vacants de la Colombie-Britannique et sur le nombre d'immeubles résidentiels à revenus en Colombie-Britannique selon Statistique Canada. Les données ont d'abord été utilisées pour estimer le nombre de

déclarations visant des propriétés non exemptées en Colombie-Britannique, d'une part, et dans le reste du Canada, d'autre part, pour l'année 2022. Ensuite, l'information sur la valeur des propriétés non exemptées, tirée des déclarations de la TLSU, a été combinée au nombre estimé de déclarations visant des propriétés non exemptées pour estimer l'assiette fiscale totale de la TLSU au Canada. Une projection de l'assiette fiscale a alors été effectuée en fonction de la croissance de la valeur du parc de logements indiquée dans le modèle économique du DPB¹.

Le total des recettes dans chaque province et pour chaque année résulte de l'application de la taxe de 1 % aux assiettes fiscales établies selon la méthode décrite ci-dessus.

Source de l'incertitude

En raison du caractère incomplet des données relatives aux déclarations de la TLSU de 2022, les ajustements effectués pour obtenir l'assiette fiscale peuvent entraîner une sous-estimation ou une surestimation des données réelles. En outre, l'information obtenue à partir des déclarations de la TLSU reçues à ce jour pourrait ne pas être représentative du portrait des déclarants tardifs, ce qui fausserait davantage l'estimation. Comme le soulignait l'[évaluation](#) précédente, l'information sur les propriétaires étrangers d'habitations au Canada est limitée et incomplète, ce qui accroît davantage l'incertitude.

Aucune réponse comportementale particulière n'a été modélisée et prise en compte dans l'estimation².

Enfin, les coûts administratifs liés à l'examen des déclarations et aux mesures d'application de la taxe n'ont pas été pris en compte dans cette évaluation³. Vu leur importance, ces coûts pourraient réduire considérablement les recettes nettes de la TLSU.

Note préparée par

Louis Perrault, conseiller-analyste
Régine Cléopha, analyste

¹ De 2023 à 2026, l'assiette fiscale n'augmente que sous l'effet de la croissance du prix de l'immobilier, afin de tenir compte de l'interdiction empêchant les non-Canadiens d'acheter des immeubles résidentiels au Canada.

² Comme les données de la Colombie-Britannique ont été utilisées pour estimer le nombre de déclarations visant des propriétés non exonérées dans le reste du Canada, la réponse des propriétaires immobiliers de la Colombie-Britannique à la taxe déjà en vigueur sur la spéculation et l'inoccupation a été intégrée de facto.

³ Selon le document parlementaire n° 8555-441-2251 (ordre/adresse de la Chambre des communes Q-2251), l'ARC estime que les coûts associés à la mise en œuvre et à l'administration de la TLSU s'élèvent à 18 millions de dollars pour l'exercice 2022-2023 et à 41 millions de dollars pour l'exercice 2023-2024.

Préparée sous la supervision de

Mark Mahabir, directeur général, Analyse budgétaire et des coûts

Sources des données

Information sur les déclarations de la TLSU pour l'année d'imposition 2022

Agence du revenu du Canada, IR0726

Valeur et croissance du parc de logements du Canada

Modèle économique du DPB

Nombre d'immeubles résidentiels à revenus en Colombie-Britannique et en Ontario

Statistique Canada

Information sur la propriété étrangère et les propriétés non exonérées

Consultation annuelle des maires concernant la taxe sur la spéculation et l'inoccupation – Document d'information technique pour l'année d'imposition 2022 (4 décembre 2023), ministère des Finances, Colombie-Britannique.

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

T-LEG-4.0.0f

LEG-2425-001-S