



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

Note sur l'évaluation du coût d'une mesure législative

Estimation indépendante du coût d'une mesure budgétaire annoncée dans le budget fédéral de 2021. La liste des coûts prévus par le DPB pour la mise en œuvre des mesures mentionnées dans le Budget peut être consultée sur [son site Web](#).

Date de publication : 2021-05-13

Titre abrégé : Taxe sur l'utilisation non-productive d'habitations au Canada par des propriétaires étrangers non-résidents

Description : Dans le budget de 2021, le gouvernement du Canada propose d'instaurer une nouvelle taxe nationale de 1 % sur la valeur des immeubles résidentiels situés au Canada appartenant à des étrangers non-résidents et considérés comme vacants ou sous-utilisés. Cette taxe entrerait en vigueur en janvier 2022. Tous les propriétaires d'immeubles résidentiels situés au Canada, sauf les citoyens canadiens ou les résidents permanents du Canada, seront tenus de produire une déclaration annuelle pour l'année civile précédente relativement à chaque immeuble résidentiel canadien dont ils sont propriétaires. Dans certaines circonstances, le propriétaire peut être admissible à une exonération de la taxe relative à un immeuble pour l'année. Une exonération peut être disponible, par exemple, lorsqu'un immeuble est loué à un ou plusieurs locataires admissibles à l'égard du propriétaire pendant une période minimale au cours d'une année civile.

Données de base :	Variable	Source
	Valeurs des évaluations foncières des propriétés résidentielles	Statistique Canada
	Valeur du parc de logements au Canada	Modèle économique du DPB
	Propriété étrangère de condominiums au Canada	Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)
	Taux de propriétés appartenant à des non-résidents	Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC)
	Propriété étrangère, exonérations et part de la valeur des propriétés non exonérées	Taxe sur la spéculation et l'inoccupation (TSI), séance d'information technique, sept. 2019 et déc. 2020, ministère des Finances de la C.-B.

Estimation et méthode de projection : Le DPB a calculé l'assiette fiscale de chaque année à l'aide des valeurs des évaluations foncières des propriétés résidentielles des provinces résultant de projections établies à partir de la croissance de la valeur du parc de logements selon le modèle économique du DPB. Les valeurs des évaluations sont ensuite circonscrites à la part de la valeur des propriétés résidentielles qui appartiennent présumément à des non-résidents et à des non-Canadiens et qui ne seraient pas exonérées dans chaque province. Ces dernières parts sont calculées au moyen de données provenant du PSLC, de la TSI et de la SCHL, pour ce qui est de la propriété étrangère.

Enfin, l'assiette fiscale dans chaque province est rajustée en fonction d'une réaction comportementale à l'imposition d'une taxe de 1 %. Cette réaction est évaluée d'après

l'évolution de l'assiette fiscale observée quand la TSI à laquelle sont assujettis les propriétaires étrangers en Colombie-Britannique est passée de 0,05 % à 2 %.

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

Sources de l'incertitude : L'information sur la propriété étrangère d'habitations au Canada est limitée et incomplète. Par conséquent, les parts présumées de propriété étrangère pourraient être fortement surestimées ou sous-estimées. De plus, la réaction comportementale est basée sur une augmentation de la TSI en Colombie-Britannique. Or, la province a également instauré une taxe sur les transferts de propriété visant les acheteurs étrangers dans certaines régions de la province. Dès lors, la réaction mesurée pourrait résulter de la combinaison des deux mesures fiscales et représenter une surestimation de la réaction à la taxe foncière.

D'autre part, le gouvernement compte tenir de nouvelles consultations qui pourraient conduire à la modification des paramètres de la taxe proposée sur l'utilisation non productive d'habitations. Les modifications apportées pourraient également avoir une incidence appréciable sur les recettes perçues au moyen de la taxe.

Enfin, les frais administratifs liés à l'examen des déclarations et aux mesures d'exécution ne sont pas compris dans cette évaluation des coûts.

Préparée par : Louis Perrault <Louis.Perrault@parl.gc.ca>

Coût de la mesure proposée

En millions de \$	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
Coût total	-	-134,3	-120,2	-124,9	-129,4

Notes

- Les estimations sont présentées selon la méthode de la comptabilité d'exercice telles qu'elles figureraient dans le budget et les comptes publics.
- Les chiffres positifs diminuent le solde budgétaire; les chiffres négatifs l'augmentent.
- « - » = Le DPB ne prévoit pas de coût financier.