

Déduction pour amortissement accéléré pour les nouveaux logements admissibles destinés à la location

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

Publiée le 22 mai 2024

La déduction pour amortissement accéléré fait passer le taux d'amortissement admissible maximal de 4 à 10 pour cent pour les nouveaux logements admissibles destinés à la location. Les immeubles admissibles doivent comporter au moins quatre appartements privés (ou dix chambres privées) et au moins 90 % des logements doivent être destinés à la location à long terme. Aux fins de l'admissibilité, la construction doit commencer après le 15 avril 2024 et être achevée avant le 1^{er} janvier 2036.

La déduction pour amortissement accéléré permet d'amortir plus rapidement les nouveaux logements admissibles destinés à la location que ce qui était permis auparavant, mais elle ne modifie pas la déduction pour amortissement totale pouvant être obtenue sur la durée de vie de l'immeuble. On peut donc considérer qu'il s'agit d'une mesure de report du revenu plutôt que d'une mesure permanente de réduction du revenu¹.

Le DPB estime que 241 000 nouveaux logements admissibles seront construits expressément pour la location à l'échelle du pays sur la période 2024-2025 à 2028-2029. Sur cette période, la déduction pour amortissement accéléré réduira les recettes du gouvernement de 1 832 millions de dollars.

Coût sur 5 ans

Millions de dollars

Exercice financier	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	Total
Coût total	2	51	341	631	807	1 832

Notes

- Les estimations sont présentées selon la méthode de comptabilité d'exercice, telles qu'elles figureraient dans le budget et les comptes publics.

¹ Tant dans le scénario de référence que dans celui de la déduction pour amortissement accéléré, l'immeuble peut être amorti à zéro au moment de la démolition. En outre, la déduction pour amortissement est assujettie à un impôt de récupération si l'immeuble est vendu à un prix supérieur à sa valeur non amortie. Ainsi, cette mesure réduit le revenu à court et moyen terme sans effet nominal sur le revenu à long terme (sauf changements majeurs à la politique fiscale).

- 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

Le DPB a estimé le nombre d'unités de logement destinés à la location qui seront construites entre 2024-2025 et 2028-2029 en se basant sur les tendances historiques d'achèvement des travaux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Ce nombre a été rajusté afin d'exclure les logements sociaux non imposables tels que ceux gérés par les gouvernements ou les organisations sans but lucratif².

Pour tenir compte des critères concernant l'admissibilité et les échéanciers, les données sur la durée de construction du U.S. Census Bureau (USCB) ont été appariées aux données sur le nombre d'unités par immeuble de la SCHL afin d'estimer la proportion de nouveaux logements destinés à la location qui seraient admissibles à la déduction pour amortissement accéléré entre 2024-2025 et 2028-2029³.

Une étude de la SCHL a fourni les coûts d'investissement par unité pour les logements destinés à la location construits au début de 2021, qui ont ensuite été rajustés en fonction de l'indice des prix de la construction pour les tours d'habitation jusqu'à la fin de l'année 2023⁴. Pour les années 2024-2025 et suivantes, on a supposé que l'augmentation des coûts d'investissement suivrait le taux d'inflation moyen de la construction de 2000 à 2023.

Le plan d'amortissement a été calculé en multipliant le nombre prévu de logements locatifs admissibles par les coûts de construction par unité entre 2024-2025 et 2028-2029. Dans le scénario de référence, les immeubles ont été amortis à un taux de 4 %, tandis que dans le scénario accéléré, les immeubles ont été amortis à un taux de 10 %. Le plan d'amortissement tient compte de la suspension de la règle de la demi-année jusqu'au début de l'année 2028.

En partant de l'hypothèse que les logements destinés à la location sont amortis de la totalité du montant annuel autorisé, l'impact fiscal a été calculé en multipliant

² Comprend le logement social géré par des sociétés d'État comme la Société d'habitation du Québec (SHQ).

³ Les délais de construction américains ont été rajustés pour correspondre au délai moyen de construction canadien.

⁴ Les coûts d'investissement comprennent le coût de la construction, les charges municipales, le bénéfice du promoteur et les autres taxes applicables. Ils excluent le coût des terrains, qui ne peuvent être amortis. Les taxes de vente ont été exclues le cas échéant.

l'augmentation de la déduction pour amortissement par le taux d'imposition effectif moyen de l'industrie immobilière.

Source de l'incertitude

Le budget de 2024 comprend d'autres mesures relatives au logement qui ont une incidence sur le secteur de la construction. L'interaction de ces mesures pourrait entraîner une rupture avec les tendances historiques de la construction de logements destinés à la location, les promoteurs réaffectant leurs ressources aux projets les plus rentables.

Les coûts de construction par unité varient en fonction des choix de matériaux et de conception. Certains promoteurs pourraient choisir de construire des projets plus ou moins coûteux que ceux des scénarios de l'étude de la SCHL, ce qui pourrait entraîner une sous-estimation ou une surestimation des coûts, respectivement.

L'indice des prix de la construction est plus volatil que les autres indices de prix courants. Des augmentations imprévues des coûts des matériaux ou de la main-d'œuvre pourraient entraîner une sous-estimation des coûts.

Dans la présente note, on suppose que les logements destinés à la location sont amortis de la totalité du montant autorisé. Certains propriétaires peuvent décider de déclarer un montant inférieur afin de reporter la déduction de l'amortissement à des années ultérieures. Il en résulterait une surestimation du coût de la mesure.

Le taux d'imposition effectif pourrait varier selon la structure de propriété du bâtiment. Un taux d'imposition effectif plus ou moins élevé pourrait entraîner une sous-estimation ou une surestimation des coûts, respectivement.

Note préparée par

Zachary Vrhovsek, analyste

Préparée sous la supervision de

Mark Mahabir, directeur général, analyse budgétaire et des coûts

Sources des données

Coût de construction par unité

[New Purpose-built Rental Housing \(CMHC, 2021\)](#)

Indice des prix de la construction des tours d'habitation

[Indices des prix de la construction de bâtiments \(StatCan, 2024\)](#)

Achèvement, marché locatif seulement

[Portail de l'information sur le marché de l'habitation \(SCHL, 2024\)](#)

Logement social par type de propriété

[Enquête sur les logements locatifs sociaux et abordables \(SCHL, 2024\)](#)

Logement social en exploitation

[Tableau de bord – décembre 2023 \(SHQ, 2024\)](#)

Durée totale de construction

[New Residential Construction \(USCB, 2024\)](#)

Appartements achevés par taille d'immeuble

[Données sur le marché de l'habitation \(SCHL, 2024\)](#)

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

T-LEG-4.0.0f

LEG-2425-005-S_f