



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

## Estimation du coût d'une promesse électorale

# Réduire la charge fiscale pour favoriser un réinvestissement dans le logement abordable

19 avril 2025

Réduire la charge fiscale pour favoriser un réinvestissement dans le logement abordable en offrant un report des gains en capital aux propriétaires privés d'immeubles résidentiels ou non résidentiels s'ils vendent à un opérateur sans but lucratif, à une fiducie foncière ou à un fonds d'acquisition sans but lucratif à condition que le vendeur réinvestisse le produit dans de nouveaux logements construits pour la location, au cours de la période allant du 1er juillet 2025 au 30 juin 2035.

### Coût de la mesure proposée

Exercice financier	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	Total
<b>Coût total</b> Millions de dollars	25	35	38	40	43	181

### 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

Le DPB a utilisé la croissance historique du nombre de logements sociaux au Canada pour prévoir le nombre de nouveaux logements abordables au cours de la période allant de 2025 à 2030. Le nombre d'acquisitions d'immeubles résidentiels existants a été estimé en fonction de la part des logements sociaux de Toronto qui ont été acquis (plutôt que construits) en 2022 et 2023, puis ramené au niveau national. Le nombre de conversions d'immeubles non résidentiels a été estimé en fonction de la part des nouveaux logements obtenus des conversions d'immeubles non résidentiels par rapport aux unités résidentielles de 2020 à 2022. On a tenu pour acquis que les vendeurs privés réinvestiraient le produit de leurs ventes dans de nouveaux logements construits pour la location afin de tirer parti de la politique. La Société canadienne d'hypothèques et de logement a fourni les coûts de développement des logements construits pour la location dans les grandes villes canadiennes afin d'estimer les coûts d'acquisition des logements abordables au cours de la période allant de 2025 à 2030. Le coût par unité a été mis à l'échelle

en fonction de la croissance moyenne de l'indice des prix de construction de Statistique Canada. Le DPB a estimé le total des gains en capital en proportion des coûts totaux, puis a estimé le coût du report des gains en capital en fonction du taux d'imposition effectif au sein du secteur immobilier.

## Sources de l'incertitude

Les principales sources d'incertitude comprennent le nombre d'acquisitions d'immeubles existants destinés à des logements abordables et les coûts d'acquisition connexes de ces immeubles.

Il existe également de l'incertitude en ce qui concerne le nombre de vendeurs privés qui choisiraient de réinvestir le produit de leurs ventes dans de nouveaux logements construits pour la location.

## Sources des données

### **Total des logements sociaux par province**

Statistique Canada, Tableau : 36-10-0688-01

### **Programme Multi-Unit Residential Acquisition**

Ville de Toronto, initiatives en matière de logement

### **Disponibilité des logements sociaux**

Ville de Toronto, données sur le logement

### **Conversion d'immeubles non résidentiels en immeubles résidentiels**

Statistique Canada, article sur les conversions

### **Nombre net de logements construits**

La formation de ménages et le stock de logements

### **Coûts de développement des logements construits pour la location**

Société canadienne d'hypothèques et de logement

### **Indice des prix de la construction par ville**

Statistique Canada, Tableau : 18-10-0276-01

### **Services immobiliers, revenu net et impôt fédéral**

Statistique Canada : Tableau 33-10-0500-01