

# Règle sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels

Publiée le 28 novembre 2022

La règle sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels, présentée dans le projet de loi C-32, s'appliquera aux biens immobiliers résidentiels vendus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Aux termes de cette nouvelle règle, le gain réalisé sur la revente d'un immeuble résidentiel dans les 12 mois suivant son achat sera entièrement imposable à titre de revenu ordinaire, plutôt que d'être exonéré d'impôt au titre de l'exemption pour résidence principale ou d'être imposé à titre de gain en capital (dans le cas des résidences secondaires), comme cela est le cas sans cette règle. La règle ne s'appliquera pas si la vente donne lieu à une perte ou si le gain qui en découle est déjà considéré comme un revenu ordinaire. Des exemptions s'appliqueront à cette règle, notamment en cas de décès, d'élargissement du ménage, de séparation (mariage ou union de fait), de menaces à la sécurité personnelle, de maladie grave ou d'invalidité, de déménagement pour des raisons professionnelles, de cessation d'emploi involontaire, d'insolvabilité, ou de destruction de l'immeuble/expropriation.

## Coût sur 5 ans

Millions de \$	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	Total
Coût total	-2	-8	-12	-22	-23	-66

## Coût détaillé sur 5 ans

	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	Total
Coût fixe	-4	-16	-24	-44	-45	-132
Réponse comportementale	2	8	12	22	22	66
Coût total avec réponse comportementale	-2	-8	-12	-22	-23	-66

## 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, les sommes peuvent ne pas correspondre aux totaux indiqués.

## Estimation et méthode de projection

L'assiette fiscale a été établie à l'aide des données T1 pour les déclarants demandant l'exemption pour résidence principale à l'égard d'immeubles achetés et vendus dans une période d'une année, puis en appliquant les critères d'exemption. Les catégories d'exemption qui n'étaient pas disponibles dans les données T1 ont été inférées des taux qui y sont associés dans la population générale. Les produits de disposition moyens et les taux d'imposition effectifs pour ces déclarants ont aussi été tirés des données T1. La réponse comportementale repose sur l'hypothèse que 50 % des déclarants concernés reporteront leur vente pour éviter l'impôt associé à la nouvelle règle.

Les produits de disposition et l'augmentation des prix des biens immobiliers ayant fait l'objet d'une revente précipitée ont été estimés selon le Modèle économique du DPB. L'augmentation des prix des biens immobiliers ayant fait l'objet d'une revente précipitée a été rajustée en fonction de la croissance générale des prix de l'habitation à l'aide des facteurs observés dans le marché montréalais de la revente rapide (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2021). Le gain en capital a été déterminé à l'aide des produits de disposition estimés et des coûts de vente et d'achat estimés. Les recettes fiscales prévues ont été calculées en appliquant le taux d'imposition effectif moyen au total des gains en capital pour tous les déclarants touchés. Enfin, les recettes fiscales ont été majorées pour tenir compte des reventes de résidences secondaires, en fonction des données de la SCHL concernant le volume des reventes.

## Sources de l'incertitude

Les principales sources d'incertitude concernent le nombre de déclarants et leurs gains en capital. Les données T1 ne donnent pas d'information pour certaines des catégories d'exemption, de sorte qu'elles peuvent être surestimées ou sous-estimées. De plus, l'absence de données pour l'ensemble du pays entraîne une grande incertitude en ce qui concerne les gains en capital et les taux de rendement obtenus par les revendeurs d'immeubles. Enfin, l'absence de données historiques rend très incertaine l'ampleur de la réponse comportementale.

## Préparée par

Matt Dong <Matt.Dong@parl.gc.ca>, Louis Perrault <Louis.Perrault@parl.gc.ca>

## Sources des données

### Variable

[Volumes des reventes d'habitation au Canada](#)

[Croissance des prix des reventes rapides \(en une année\) à Montréal](#)

Nombre de déclarants revendant une résidence principale, produits de disposition moyens et taux d'imposition effectifs

Projections des prix de l'habitation

### Source

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Agence du revenu du Canada, demande d'information IR0656

Modèle économique du DPB

## Statistiques de la population générale pour l'estimation des critères d'exemption

<a href="#">Demandes approuvées au titre du crédit d'impôt pour personnes handicapées (CIPH)</a>	Agence du revenu du Canada
<a href="#">Nombre total de déclarants</a>	Agence du revenu du Canada
<a href="#">Déductions pour frais de déménagement</a>	Agence du revenu du Canada
<a href="#">Décès</a>	Statistique Canada
<a href="#">Divorces</a>	Statistique Canada
<a href="#">Population selon l'état matrimonial</a>	Statistique Canada (tableau 17-10-0060-01)
<a href="#">Séparations (dissolution d'un mariage ou d'une union de fait)</a>	Statistique Canada
<a href="#">Nouvelles unions après séparation</a>	Statistique Canada
<a href="#">Prestataires d'assurance-emploi</a>	Statistique Canada (tableau 14-10-0011-01)

© Bureau du directeur parlementaire du budget, Ottawa, Canada, 2022 • LEG-2223-020-S\_f