
Propositions de mesures fiscales en matière d'immobilier au Québec

Consultations prébudgétaires du ministère des Finances du Québec

Fédération des chambres immobilières du Québec
Janvier 2019



Table des matières

Introduction	2
Proposition 1 - Bonification du Crédit d'impôt pour l'acquisition d'une première maison	4
Proposition 2 – Élargissement du Régime d'accession à la propriété	6
Proposition 3 – Mise en œuvre et maintien de certains programmes gouvernementaux	8
Proposition 4 – Maintien des crédits à la rénovation	10
Proposition 5 - Soutien à l'Office de la protection du consommateur pour un meilleur encadrement des entreprises d'assistance aux vendeurs	12
Conclusion	13



Introduction

La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) remercie le ministère des Finances de lui fournir l'occasion de présenter ses commentaires dans le cadre de ses consultations prébudgétaires.

La FCIQ est un organisme à but non lucratif qui regroupe les 9 chambres immobilières de la province ainsi que les quelque 13 000 courtiers immobiliers qui en sont membres. Elle fut créée en 1994 à la suite de l'adoption de la *Loi sur le courtage immobilier*.

La mission de la FCIQ consiste à soutenir les chambres immobilières du Québec dans le but de défendre, protéger et promouvoir les intérêts des courtiers immobiliers de la province en offrant des services en matière de pratiques professionnelles, d'affaires publiques et d'analyse de marché. La FCIQ est guidée par une approche axée sur la collaboration et le partage des ressources.

L'importance économique du secteur immobilier au Québec est indéniable et, au sein de celui-ci, le rôle des courtiers immobiliers est central. Selon une étude menée en 2017 par le Groupe Altus, importante entreprise de services-conseils en matière d'évaluation du secteur de l'immobilier, chaque transaction immobilière au Québec génère plus de 46 000 \$ en dépenses accessoires. Ainsi, les 86 500 transactions immobilières conclues en 2018 par des courtiers immobiliers ont injecté plus de 3,98 milliards de dollars dans l'économie québécoise en 2018 seulement.

Il faut aussi souligner que les ventes résidentielles génèrent un nombre important d'emplois directs et indirects. Toujours selon le Groupe Altus, on estime à 31 000 le nombre d'emplois créés au Québec chaque année grâce à la revente d'habitations.

Alors que le marché immobilier résidentiel québécois connaissait déjà un record de ventes en 2017, celui-ci a été fracassé en 2018, les ventes franchissant le cap des 86 500 transactions enregistrées par l'intermédiaire du système Centris. Avec une hausse de 5 % des ventes, le marché immobilier résidentiel du Québec affiche des résultats enviables par rapport à celui des autres provinces canadiennes. En effet, l'Ouest du pays connaît une importante baisse d'activité, notamment la Colombie-Britannique, avec une baisse de 38 %. Pour sa part, l'Ontario suit avec une baisse de 18 %. Quant à la croissance des prix, le Québec présente la meilleure performance canadienne, avec une hausse de 2,5 %, toutes catégories de propriétés confondues.

L'excellente tenue du marché de l'emploi, la progression du revenu disponible et le niveau de confiance élevé des consommateurs continueront de stimuler les

ventes de propriétés au Québec cette année. Les économistes de la FCIQ prévoient pour 2019 une légère hausse de 1 % du nombre de transactions, ce qui se traduira par un nouveau record de 87 650 ventes. Le prix médian des maisons unifamiliales devrait quant à lui croître de 3 %, à 257 000 \$.

Compte tenu de l'importance qu'occupe le secteur immobilier dans l'économie du Québec, la FCIQ est d'avis qu'il est primordial que le gouvernement du Québec adopte des mesures qui permettront d'améliorer tant l'accession à la propriété que la protection des consommateurs. Nous sommes donc heureux de proposer cinq mesures fiscales en matière d'habitation qui visent ces objectifs.



**PROPOSITION 1 : BONIFICATION DU CRÉDIT D'IMPÔT POUR
L'ACQUISITION D'UNE PREMIÈRE MAISON**

L'achat d'une maison constitue bien souvent la dépense la plus importante qu'une personne fera au cours de sa vie. Les coûts associés à l'achat d'une maison comprennent, outre le prix d'achat de la propriété, certaines dépenses accessoires comme les frais d'inspection, les honoraires d'un notaire et les droits de mutation immobilière. Les premiers acheteurs consacrent une grande partie, si ce n'est la totalité, de leur épargne à leur mise de fonds. Dans un contexte où les liquidités d'un jeune ménage sont généralement limitées, les coûts accessoires à l'acquisition d'une première maison peuvent représenter une contrainte importante.

Communément appelés « taxe de bienvenue », les droits de mutation immobilière ont un goût amer pour plusieurs premiers acheteurs au Québec. Les six resserrements hypothécaires en neuf ans imposés par le gouvernement fédéral ont réduit de manière importante la marge de manœuvre des premiers acheteurs et il est désormais de plus en plus difficile pour les jeunes familles d'accéder à la propriété.

Afin de favoriser l'accès à la propriété, la FCIQ propose au gouvernement provincial de s'inspirer de l'Ontario, qui a mis en place un programme de remboursement des droits de mutation (jusqu'à concurrence de 4 000 \$) à l'intention des premiers acheteurs.

Au Québec, ce programme prendrait la forme d'un crédit d'impôt remboursable équivalent à la valeur des droits de mutation payés à la ville ou à la municipalité. Ce crédit d'impôt pourrait aussi être lié à la valeur moyenne des propriétés achetées au Québec par des premiers acheteurs, estimée à 235 000 \$ d'après les statistiques de la base de données provinciale Centris des courtiers immobiliers. Le remboursement des droits de mutation pourrait par conséquent être plafonné à 250 000 \$, et la valeur excédentaire de la propriété serait soumise aux taux d'imposition actuels. Le remboursement pourrait même être versé par Revenu Québec sur simple présentation d'un acte notarié par un premier acheteur.

La mise en place d'un crédit d'impôt remboursable pour l'achat d'une première propriété serait une mesure de soutien aux jeunes familles et à l'économie québécoise. Pensons aussi aux retombées de cette mesure sur la construction, la rénovation et les transactions immobilières.

Un tel programme permettrait d'accroître le taux de propriétaires au Québec, qui demeure considérablement plus bas que la moyenne canadienne. En effet, selon les dernières données du recensement publiées par Statistique Canada en

octobre dernier, 61,3 % des ménages québécois étaient propriétaires de leur logement en 2016. Malgré une légère hausse de 0,1 point de pourcentage par rapport à 2011, le Québec se situe encore aujourd'hui bien en deçà de la moyenne nationale (67,8 %).

Si le Québec souhaite rattraper le reste du Canada, des mesures décisives devront être mises en place pour améliorer l'accès à la propriété des premiers acheteurs.

Dans son budget 2018-2019, le gouvernement du Québec a fait un premier pas dans ce sens en accordant un crédit d'impôt non remboursable de 750 \$ pour l'achat d'une première habitation.

La FCIQ est d'avis que ce crédit d'impôt devrait être bonifié afin de favoriser davantage l'accession à la propriété. Deux moyens parallèles devraient être envisagés, soit :

- la transformation du crédit d'impôt non remboursable pour l'acquisition d'une première maison en un crédit d'impôt remboursable pour tous les premiers acheteurs;
- la fixation du seuil de dépenses admissibles à 2 000 \$, afin de couvrir le montant des droits de mutation immobilière moyen actuellement payé par les premiers acheteurs au Québec¹.

Le coût d'une telle mesure peut être estimé en calculant la valeur des droits de mutation perçus sur les transactions réalisées par les premiers acheteurs, dont le nombre était estimé à 59 840 en 2018.

En terminant, rappelons que le fait de devenir propriétaire est un facteur d'enrichissement important. En effet, depuis le début des années 2000, l'écart de richesse s'est considérablement creusé entre les propriétaires et les locataires, en raison de la progression des prix des résidences.

La valeur moyenne des actifs non financiers des ménages propriétaires est passée d'environ 145 000 \$ en 2000 à plus de 290 000 \$ en 2016, soit le double en l'espace d'une quinzaine d'années. Quant aux ménages locataires, qui représentent environ 40 % des ménages au Québec, leurs actifs financiers ont connu une croissance modeste au cours de la même période pour se situer en moyenne à 30 000 \$ en 2017².

¹ Pour une propriété d'une valeur de 235 000 \$, il faut appliquer une taxe de 0,05 % sur la première tranche de 50 400 \$, puis 1 % sur la tranche de 50 400 \$ à 250 000 \$. Ainsi, on obtient : $(0,05\% \times 50\,400 \$) + (1\% \times 184\,600 \$) = 2\,098 \$$. Le même calcul s'applique à toute la province.

² *Portrait des actifs des ménages au Québec : leur marge de manœuvre est-elle suffisante ?* Desjardins, étude économique, novembre 2017.

PROPOSITION 2 : ÉLARGISSEMENT DU RÉGIME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

L'accumulation de la mise de fonds demeure l'un des plus importants obstacles de l'accession à la propriété. Selon l'Enquête sur les intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier au Québec réalisée par Léger en octobre 2018 pour le compte de la FCIQ, de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) et du Fonds immobilier FTQ, moins de 25 % des acheteurs de 18 à 34 ans réussissent à verser 20 % ou plus en mise de fonds lors de l'achat de leur propriété et doivent recourir à une assurance prêt hypothécaire.

En 2017, dans la province de Québec, il fallait 4,0 ans pour économiser la mise de fonds minimale (5 %) permettant d'acheter une propriété unifamiliale, alors qu'en 2000, il ne fallait que 2,6 ans. Au cours de cette période, le revenu médian a augmenté proportionnellement moins rapidement que le prix médian des propriétés unifamiliales dans la province, ce qui a allongé de 54 % le délai nécessaire pour épargner une mise de fonds.

Les jeunes couples québécois doivent donc épargner de plus en plus longtemps pour pouvoir réunir une mise de fonds, ce qui va à l'encontre d'un objectif d'amélioration de l'accès à la propriété.

C'est pourquoi la FCIQ, depuis de nombreuses années, appuie les démarches de l'Association canadienne de l'immeuble auprès du gouvernement fédéral afin que le Régime d'accession à la propriété (RAP) soit bonifié. La FCIQ propose entre autres de permettre le recours au RAP de façon intergénérationnelle.

Pour faciliter l'accès à la propriété des premiers acheteurs, la FCIQ souhaite que les parents puissent pouvoir retirer des sommes accumulées dans leur REER et les transférer à leurs enfants afin que ces derniers fassent l'acquisition d'une première propriété. Toujours selon l'Enquête sur les intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier au Québec, 36 % des 18-34 ans ont pu compter sur un don ou un prêt d'un membre de leur entourage pour payer la mise de fonds. Cette pratique est donc relativement répandue et gagnerait à être permise dans le cadre du RAP.

Considérant qu'un demi-million de Québécois ont eu recours au RAP depuis sa création, en 1992, et que ce régime était moins populaire ces dernières années, sa bonification nous paraît nécessaire.

Un autre moyen envisageable pour faciliter l'accession à la propriété serait de mettre sur pied un régime d'épargne-propriété (REP) provincial visant à aider les premiers acheteurs à avoir accès à une mise de fonds en vue de l'achat d'une

habitation. Cette proposition circule déjà dans l'espace public et pourrait constituer une option intéressante pour les ménages québécois.

Enfin, des programmes permettant l'acquisition d'une propriété moyennant une mise de fonds minimale ont été mis en place dans certaines villes du Québec. Nous encourageons le gouvernement à s'inspirer, entre autres, du programme Accès Condos de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), qui offre un crédit d'achat pour les projets accrédités Accès Condos correspondant à 10 % du prix de vente d'une copropriété divise. Une simple mise de fonds de 1 000 \$ est nécessaire pour avoir droit à ce crédit.



PROPOSITION 3 : MISE EN ŒUVRE ET MAINTIEN DE CERTAINS PROGRAMMES GOUVERNEMENTAUX

Nombreux sont les propriétaires pris en otage par des envahisseurs comme le myriophylle à épi et la mérule pleureuse ou encore des problèmes de construction majeurs, comme la pyrrhotite. La FCIQ demande à ce que soient maintenus, ou mis en place, des programmes gouvernementaux pour aider financièrement les propriétaires de bâtiments résidentiels victimes de ces occupants indésirables.

Programme pour les résidences endommagées par la pyrrhotite

La FCIQ demande le maintien du Programme pour les résidences endommagées par la pyrrhotite, en vigueur depuis juillet 2011, afin que les propriétaires de bâtiments résidentiels dont les fondations sont endommagées par la présence de pyrrhotite puissent continuer de recevoir une aide financière pour effectuer les travaux nécessaires.

Plusieurs ménages québécois, principalement en Mauricie et dans le Centre-du-Québec, sont aux prises avec ce minerai qui, au contact de l'humidité, entraîne un gonflement du béton et cause de sérieux dommages aux fondations des résidences.

On estime que plus de 1 000 ménages ont bénéficié de ce programme depuis sa création.

Nous tenons par ailleurs à saluer l'annonce récente de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, madame Andrée Laforest, concernant la création d'une chaire de recherche en partenariat entre le Conseil national de recherches du Canada et l'Université Laval dans le but de trouver des solutions aux problèmes associés à la présence de pyrrhotite dans le béton.

Programme d'intervention résidentielle – mérule pleureuse

La mérule pleureuse est un champignon pouvant causer d'importants dommages aux structures de bois des bâtiments. Au cours des dernières années, les courtiers immobiliers du Québec ont rapporté plusieurs cas de contamination par ce champignon. Lorsque des travaux de décontamination de la propriété sont requis, les propriétaires doivent assumer des coûts faramineux. Certaines propriétés sont parfois même considérées comme irrécupérables.

Le budget 2018-2019 prévoyait un investissement de 5 millions de dollars sur trois ans pour la mise en place du nouveau programme d'intervention résidentielle visant à soutenir financièrement les ménages victimes de la mэрule pleureuse. Le programme est entré en vigueur le 5 octobre 2018 et devrait prendre fin le 31 mars 2021, à moins que le gouvernement n'en décide autrement. Nous demandons donc à votre gouvernement de maintenir ce programme au moins jusqu'en 2021.

Programme national de gestion du myriophylle à épi

Le myriophylle à épi est une espèce de plante exotique et envahissante, qui a contaminé près de 200 lacs au Québec. Sa prolifération nuit à la baignade et aux activités nautiques, ce qui se répercute sur la valeur de revente des propriétés se trouvant aux abords des cours d'eau contaminés.

Afin de limiter l'impact économique de cette plante et de protéger l'avoir des propriétaires riverains, nous demandons à ce qu'un programme national de gestion du myriophylle à épi soit adopté et mis en place par le gouvernement.

PROPOSITION 4 : MAINTIEN DES CRÉDITS À LA RÉNOVATION

Qu'il s'agisse du Crédit d'impôt RénoVert ou du Crédit d'impôt pour la mise aux normes d'installations d'assainissement des eaux usées résidentielles, la FCIQ est d'avis que le gouvernement doit reconduire ces programmes afin d'aider les propriétaires à réaliser des travaux dans leur résidence principale ou secondaire.

Programme RénoVert

Afin d'encourager les particuliers à réaliser des travaux de rénovation résidentielle écoresponsable, le gouvernement a mis en place en 2016 le crédit d'impôt RénoVert, qui s'inscrit dans la lignée des programmes gouvernementaux LogiRénov et ÉcoRénov, lancés respectivement en 2014 et 2013.

En 2016, RénoVert a permis de générer 890 millions de dollars en travaux de rénovation réalisés. Fort populaire auprès des propriétaires (82 024 demandes de crédit d'impôt pour travaux écoresponsables en 2016), cette mesure permet à ces derniers d'obtenir jusqu'à 10 000 \$ pour réaliser des travaux de rénovation résidentielle ayant une incidence positive sur le plan énergétique ou environnemental.

Lors du dernier budget, la période d'admissibilité au crédit d'impôt RénoVert a été prolongée jusqu'au 31 mars 2019 pour tous les travaux admissibles.

Nous demandons que le crédit RénoVert soit maintenu et que les propriétaires qui souhaitent réaliser un projet de rénovation résidentielle aient désormais jusqu'au 31 mars 2020 pour conclure une entente avec un entrepreneur qualifié et jusqu'au 31 décembre 2020 pour acquitter les dépenses de rénovation effectuée.

Nous croyons que cette mesure bénéficiera tant aux propriétaires qu'aux futurs acheteurs de maison.

Crédit d'impôt pour la mise aux normes d'installations d'assainissement des eaux usées résidentielles

Plusieurs propriétaires dans les régions et MRC du Québec disposent d'équipements sanitaires âgés ou qui peuvent être jugés non conformes. Des problèmes de conformité surviennent souvent lors de la transaction immobilière en raison des exigences des institutions financières. Pire encore, des installations peuvent être jugées conformes par une autorité municipale, mais non conformes par un inspecteur.

La mise à niveau entraîne donc des dépenses importantes pour les propriétaires. Ceux-ci abandonnent souvent le projet de vendre la propriété et continuent d'utiliser des installations non conformes qui peuvent avoir un impact environnemental, notamment sur les cours d'eau.

En 2017, le gouvernement mettait en place le crédit d'impôt pour la mise aux normes d'installations d'assainissement des eaux usées résidentielles, afin d'aider les propriétaires à réaliser des travaux à leur résidence principale ou secondaire.

L'installation, la réparation ou le remplacement de telles installations peut s'avérer très coûteux et peut varier énormément en fonction des particularités rencontrées sur le terrain. Les différents types de sols, la topographie du terrain, la proximité des cours d'eau, la dimension du terrain ainsi que le type de système utilisé sont tous des facteurs qui influent grandement sur les sommes qui devront être dépensées par le propriétaire.

Certains systèmes d'assainissement classiques peuvent coûter 5 000 \$, alors que des systèmes de traitement plus perfectionnés, utilisant une technologie de traitement secondaire avancé ou des technologies tertiaires de désinfection, peuvent coûter jusqu'à 35 000 \$.

Le crédit d'impôt actuel de 5 500 \$ par habitation admissible est donc malheureusement trop maigre pour couvrir de manière adéquate les travaux de mise aux normes. C'est pourquoi nous recommandons de hausser à 10 000 \$ le montant maximal du crédit et de maintenir le crédit, comme prévu, jusqu'en 2022.

PROPOSITION 5 : SOUTIEN À L'OFFICE DE LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR POUR UN MEILLEUR ENCADREMENT DES ENTREPRISES D'ASSISTANCE AUX VENDEURS

Certaines entreprises offrent des services d'assistance aux vendeurs qui souhaitent vendre leur propriété sans l'intermédiaire d'un courtier. Ces entreprises, qui n'offraient autrefois que des services publicitaires sur le Web, proposent maintenant un service de « *coaching* immobilier ».

Ces entreprises d'assistance sont parfaitement légitimes et répondent à une demande du marché. Toutefois, les « *coachs* immobiliers » qui y travaillent ont développé une offre de services qui s'apparente en plusieurs points à celle des courtiers immobiliers. La plupart des consommateurs confondent les services d'un coach immobilier avec ceux d'un courtier immobilier.

Or, les protections offertes aux consommateurs sont fort différentes. Lorsqu'ils ont recours aux services d'un courtier immobilier, les consommateurs bénéficient de toutes les protections prévues par la *Loi sur le courtage immobilier*. De plus, contrairement aux *coachs*, les courtiers immobiliers doivent suivre une formation de base, cumuler des heures de formation continue, détenir un permis de pratique, cotiser à un fonds d'indemnisation qui protège les consommateurs en cas de pépin et souscrire une assurance professionnelle.

La FCIQ a eu l'occasion de proposer diverses solutions dans le cadre de l'étude du projet de loi 141, *Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières*. Notre souhait est que les consommateurs soient protégés lorsqu'ils réalisent la transaction la plus importante de leur vie. Malheureusement, force est de constater qu'ils ne bénéficient d'aucune protection lorsqu'ils font appel aux services d'une entreprise d'assistance aux vendeurs.

Il avait été convenu, au terme des travaux de la commission parlementaire, que l'Office de la protection du consommateur se penche sur l'encadrement de ces entreprises. Par conséquent, nous demandons au ministère des Finances d'attribuer les fonds nécessaires à l'OPC pour qu'il puisse mener des consultations publiques et élaborer les modifications réglementaires requises.

Conclusion

Compte tenu de l'importance qu'occupe le secteur immobilier dans l'économie du Québec, la Fédération des chambres immobilières du Québec est d'avis qu'il est primordial que le gouvernement du Québec adopte des mesures qui permettront d'améliorer tant l'accèsion à la propriété que la protection des consommateurs.

En somme, nous demandons au gouvernement :

1. D'offrir un allégement fiscal plus substantiel aux personnes qui acquièrent une première résidence principale;
2. De permettre le recours au Régime d'accèsion à la propriété (RAP) de façon intergénérationnelle;
3. De maintenir certains programmes gouvernementaux, tels que le Programme pour les résidences endommagées par la pyrrhotite et le Programme d'intervention résidentielle — mэрule pleureuse;
4. De reconduire le Crédit d'impôt RénoVert et de bonifier le Crédit d'impôt pour la mise aux normes d'installations d'assainissement des eaux usées résidentielles;
5. De soutenir financièrement l'Office de la protection du consommateur dans ses démarches visant un meilleur encadrement des entreprises d'assistance aux vendeurs.

La FCIQ remercie une fois de plus le ministère des Finances de lui fournir l'occasion de présenter ses recommandations dans le cadre de ses consultations prébudgétaires et espère qu'il donnera suite à ses demandes en vue de maintenir un marché immobilier résidentiel dynamique et sain.