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

Estimation des coûts du projet de loi C-323 : Loi modifiant la Loi de l'impôt sur le revenu (réhabilitation de propriétés historiques)

Ottawa, Canada
19 Octobre 2017
www.pbo-dpb.gc.ca

Le directeur parlementaire du budget (DPB) est chargé de fournir au Parlement des analyses économiques et financières dans le but d'élever la qualité des débats parlementaires et de promouvoir la transparence et l'imputabilité budgétaires.

Rédaction du rapport :
Govindadeva Bernier, Analyste financier

Ont contribué à l'analyse :
Mark Mahabir, Directeur des politiques et avocat général

Avec les commentaires de :
Mostafa Askari, sous-directeur parlementaire du budget

Nancy Beauchamp et Jocelyne Scrim ont contribué à la préparation du rapport pour publication.

Pour plus de renseignements, prière de s'adresser à pbo-dpb@parl.gc.ca..

Le directeur parlementaire du budget,

Jean-Denis Fréchette

Table des matières

Résumé 1

1. Contexte 3

2. Méthodologie 4

3. Résultats 10

Annexe A : Définition de l'envergure du projet 12

Annexe B : Autres résultats selon des hypothèses de coûts différentes 16

Annexe C : Autres résultats selon différents taux d'utilisation 18

Annexe D : Déduction pour amortissement relative au coût en capital des biens 19

Notes 23

Résumé

Le 1er décembre 2016, Peter Van Loan, député, a présenté un projet de loi d'initiative parlementaire, le projet de loi C-323, qui modifierait la *Loi de l'impôt sur le revenu* pour créer un crédit d'impôt correspondant à 20 % des dépenses engagées pour la réhabilitation d'une propriété historique et pour créer une déduction pour amortissement relative au coût en capital des biens utilisés aux fins de la réhabilitation de la propriété.

Le bureau du directeur parlementaire du budget (DPB) a fondé son analyse sur des données provenant du Répertoire canadien des lieux patrimoniaux et concernant le nombre de propriétés historiques admissibles, ainsi que sur des données de Statistique Canada au sujet du coût moyen des réparations et rénovations domiciliaires.

Selon les estimations du DPB, le coût annuel du crédit varierait de 55 à 67 millions de dollars pour les cinq premières années si le coût moyen des travaux de réhabilitation et le taux moyen d'utilisation du crédit s'apparentent à ceux qui se rattachent à des projets réalisés aux États-Unis pour lesquels un crédit semblable est offert.

Comme le montre le tableau 1 du résumé, les grands projets (bâtiments commerciaux et industriels) représentent le principal facteur de coûts pour le crédit. Bien que fort moins nombreux, les grands projets représentent un coût plus élevé pour le crédit parce qu'ils sont beaucoup plus onéreux que les petits projets.

Tableau 1 du résumé

Coût fiscal du crédit d'impôt proposé

ANNÉE	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Nombre de petits projets	342	359	377	396	416
Nombre de grands projets	49	52	54	57	60
Coût du crédit : petits projets (en millions de dollars)	5,5	5,7	6,0	6,3	6,7
Coût du crédit : grands projets (en millions de dollars)	49,0	52,0	54,0	57,0	60,0
Coût total du crédit (en millions de dollars)	**54,5**	**57,7**	**60,0**	**63,3**	**66,7**

Bien que des coûts soient liés à la mise en œuvre de la déduction pour amortissement relative au coût en capital des biens utilisés aux fins de la rehabilitation de telles propriétés, le DPB considère qu'ils ne sont pas importants sur le plan fiscal. Pour le détail des coûts associés à cette déduction, veuillez consulter l'annexe D.

1. Contexte

Le projet de loi d'initiative parlementaire C-323, présenté par le député Peter Van Loan en décembre 2016, modifie la *Loi de l'impôt sur le revenu* en établissant un crédit d'impôt pour les dépenses liées à la réhabilitation de propriétés historiques. Il prévoit aussi une déduction pour amortissement relative au coût en capital des biens utilisés aux fins de la réhabilitation de telles propriétés.

En juin 2017, M. Van Loan a expliqué à la Chambre des communes que l'objectif de la mesure législative est de venir en aide aux citoyens qui assument, à titre privé, le fardeau considérable que constituent les travaux d'entretien de bâtiments historiques et les coûteuses rénovations d'infrastructures patrimoniales. La préservation du patrimoine bâti du Canada profite à tous les Canadiens[1].

La présente estimation des coûts porte sur la première partie du projet de loi, soit l'instauration d'un crédit d'impôt de 20 %. Certes, des coûts se rattachent à la mise en œuvre de la DPA relative au coût en capital des biens utilisés aux fins de la réhabilitation de telles propriétés, mais le DPB considère qu'ils ne sont pas importants sur le plan fiscal. Pour le détail des coûts associés à cette déduction, veuillez consulter l'annexe D.

Le crédit d'impôt s'appliquerait uniquement aux propriétés historiques figurant dans le Répertoire canadien des lieux patrimoniaux que tient Parcs Canada, ou désignés comme étant des propriétés ou des sites historiques ou patrimoniaux en vertu des lois d'une province. Les dépenses de réhabilitation admissibles englobent :

a) le coût de construction,

b) les honoraires professionnels,

c) les frais d'assurance,

d) les frais applicables aux demandes d'aménagement,

e) les frais d'administration,

f) le coût d'améliorations du site visant les éléments caractéristiques de la propriété,

g) les frais prévus par règlement.

Sont toutefois exclus des dépenses admissibles les coûts d'acquisition des propriétés historiques, ceux de l'ameublement ou ceux de travaux ayant uniquement un but esthétique ou cosmétique.

Qu'est-ce qu'un crédit d'impôt?

Les crédits d'impôt sont des montants qui peuvent être utilisés pour réduire l'impôt à payer au niveau fédéral ou provincial. La plupart des crédits d'impôt fédéraux personnels résultent de la multiplication du taux applicable à la première tranche d'imposition par le montant de dépenses fixé dans la loi. Par exemple, un laissez-passer pour le transport en commun qui coûte 800 $ donnerait lieu à un crédit d'impôt de 120 $.

Il faudrait qu'un architecte autorisé à exercer au Canada atteste que la propriété historique a été réhabilitée conformément aux normes de conservation. Comme le crédit ne serait pas remboursable, toute portion non utilisée pourrait être reportée pendant une période maximale de 10 ans.

2. Méthodologie

Pour estimer le coût du crédit d'impôt de 20 %, nous devons évaluer le nombre de propriétés qui pourraient y être admissibles, de même que le coût moyen d'un projet de réhabilitation et le taux d'utilisation du crédit.

Nombre de propriétés admissibles

En avril 2017, le Répertoire canadien des lieux patrimoniaux contenait quelque 13 000 fiches uniques. De ce nombre, 6 855 (53 %) étaient des sites privés[2]. Le DPB a réparti ces sites privés en trois catégories : grands, petits et non admissibles.

Ainsi, 2 708 sites (40 % des sites privés) relèvent de la catégorie des grands sites, 2 960 (43 %) font partie de la catégorie des petits sites et 1 187 (17 %) sont considérés comme non admissibles au crédit. L'annexe A expose la méthodologie utilisée pour déterminer dans quelle catégorie se range chacun des sites.

En ce qui concerne l'utilisation du Répertoire, deux mises en garde s'imposent. D'abord certaines fiches y figurent en double. En effet, certains lieux ont reçu une désignation provinciale ou municipale, puis une désignation fédérale.

Il se peut que chacune de ces désignations fasse l'objet d'une fiche distincte dans le Répertoire. Le DPB a relevé près de 1 000 fiches en double en faisant une simple recherche par nom.

Ensuite, certaines fiches portent sur des districts historiques qui peuvent contenir quelques propriétés seulement ou des milliers de propriétés et de bâtiments. Nous avons relevé près de 70 fiches dans le Répertoire qui identifiaient clairement des districts patrimoniaux. Selon l'information que nous y avons trouvée et d'après nos propres approximations, nous estimons que ces districts contiennent près de 6 000 propriétés[3].

Cependant, la Fiducie du patrimoine ontarien tient une liste des districts reconnus par la province et les municipalités, mais non inscrits au Répertoire canadien; environ 22 000 propriétés s'y trouvent[4]. Cette liste fournit des renseignements généraux sur les principales fonctions des propriétés à

l'intérieur de chacun des districts, mais les propriétés n'y sont pas réparties en fonction de catégories ou de types de propriétaires.

Nous avons donc formulé des hypothèses au sujet de la composition des districts :

- Lorsque les propriétés ont une fonction principale résidentielle, nous supposons qu'il s'agit de logements unifamiliaux privés qui font partie de la catégorie des petits sites.
- Lorsqu'elles sont principalement destinées à un usage commercial ou industriel (incluant patrimoine industriel ou industriel rural), nous supposons qu'il s'agit de propriétés privées et qu'elles font partie de la catégorie des grands sites.
- Nous supposons que les propriétés qui se trouvent dans des districts pour lesquels plus d'une fonction principale est inscrite sont réparties à parts égales entre ces différentes fonctions. Par exemple, dans le cas de propriétés qui font partie d'un district dont les principales fonctions sont de nature commerciale et résidentielle, nous supposons que la moitié d'entre elles sont réservées à un usage commercial (grands sites) et l'autre à un usage résidentiel (petits sites).
- Enfin, en raison de leur fonction principale, d'autres propriétés sont considérées comme n'étant pas privées et elles ne sont donc pas jugées admissibles au crédit; c'est le cas des terrains appartenant à une municipalité, des institutions, des musées, des éléments naturels et des lieux réservés aux transports.

À partir de ces hypothèses, le DPB a déterminé que, parmi les 22 229 propriétés faisant partie des districts de l'Ontario, 14 796 sont de petites propriétés, 7 145 sont de grandes propriétés et 288 ne sont pas admissibles au crédit.

Par ailleurs, le personnel de Parcs Canada estime qu'il faudrait ajouter 16 463 propriétés situées dans des districts patrimoniaux qui ne font pas partie du Répertoire canadien. Ce nombre nous a été ventilé par province : Québec, 13 130; Île-du-Prince-Édouard, 1 727; Nouveau-Brunswick, 1 196; Colombie-Britannique, 389; Saskatchewan, 21.

Comme la plupart des propriétés à l'intérieur de districts patrimoniaux sont des logements unifamiliaux, nous estimons qu'elles entrent dans la catégorie des petits sites. Il se peut aussi que de grandes propriétés se trouvent dans certains districts, mais il est plus probable qu'elles fassent déjà l'objet d'une fiche distincte dans le Répertoire. En outre, sachant que le Répertoire est incomplet, nous n'avons pas retiré les fiches en double de nos calculs du coût du crédit.

En ajoutant ces propriétés à celles que nous avons recensées dans le Répertoire, nous obtenons un total de 34 219 petites propriétés (2 960 + 14 796 + 16 463) et 9 853 grandes propriétés (2 708 + 7 145).

Coût moyen des projets de réhabilitation

Aux États-Unis, un crédit d'impôt semblable pour la réhabilitation des propriétés historiques est offert depuis 1976[5]. Le taux du crédit est de 20 %.

Ce crédit s'applique toutefois uniquement aux propriétés historiques produisant un revenu (bâtiments commerciaux et industriels, ou logements résidentiels locatifs). Il ne s'applique pas aux propriétés servant uniquement de résidences privées.

De 2009 à 2016 (année la plus récente pour laquelle nous disposons de renseignements), le National Park Service des États-Unis a produit des rapports statistiques annuels sur l'utilisation du crédit d'impôt pour la conservation de lieux historiques dans l'ensemble du pays[6]. En 2016, selon le tout dernier rapport, le coût moyen d'un projet (dépenses de réhabilitation admissibles, semblables à celles indiquées dans le projet de loi C-323) était de 5,64 millions de dollars américains. Pour la période de 2009 à 2016, le coût moyen des projets s'établissait à 4,97 millions de dollars américains.

Au Canada, un projet pilote réalisé en 2003, le Fonds pour favoriser les propriétés patrimoniales commerciales (FFPPC), prévoyait jusqu'à un million de dollars pour des projets de réhabilitation réalisés par des sociétés canadiennes imposables qui possédaient une propriété historique inscrite au Répertoire.

Les nouvelles demandes de participation ont été acceptées jusqu'en septembre 2006; des fonds ont été accordés pour 35 projets entre 2003 et 2008[7]. Le coût global des projets était de 143,4 millions de dollars, soit un coût moyen de 4,1 millions de dollars par propriété.

Rajusté en dollars de 2017, le coût moyen serait légèrement supérieur à 5 millions de dollars, ce qui correspond à peu près au montant observé aux États-Unis. Pour les besoins de notre analyse, nous avons donc retenu le montant de 5 millions de dollars comme coût moyen pour la réhabilitation des grandes propriétés.

Pour les petits projets, qui sont principalement constitués de logements unifamiliaux privés, le DPB ne dispose pas des renseignements voulus sur le coût moyen de leur réhabilitation ou de leur rénovation. Contrairement aux projets commerciaux, dans le cadre desquels tout le bâtiment est habituellement réhabilité et rendu conforme aux normes (systèmes d'électricité, plomberie, systèmes de chauffage, de ventilation et climatisation, etc.), on peut raisonnablement penser que les propriétaires de maisons privées effectueraient de plus petits projets de rénovation.

Des données provenant de l'Enquête sur les dépenses des ménages de Statistique Canada pour la période de 2000 à 2009 indiquent que la moyenne annuelle des dépenses engagées pour l'entretien, les réparations et les remplacements s'établissait à 450 $ dans le cas de logements appartenant aux occupants.

Aux termes du projet de loi C-323 actuel, un architecte doit attester que la réhabilitation de la propriété historique a été réalisée en conformité avec les normes de conservation. Comme les travaux de réhabilitation peuvent être coûteux, il est peu probable que les propriétaires de maison voudront se prévaloir du crédit pour des réparations ou des rénovations mineures.

L'Enquête sur les dépenses des ménages réalisée en 2015 comportait une nouvelle série de questions sur les coûts des ajouts, des rénovations et des réparations dans les résidences principales (par exemple, installation d'une nouvelle toiture, remplacement d'une chaudière, etc.).

Le DPB a établi la moyenne (48 000 $) des montants indiqués par les ménages qui avaient réalisé des projets de rénovation et de réparation au cours de l'année, pour l'ensemble des éléments pouvant faire l'objet de dépenses de réhabilitation admissibles. (Nous avons exclu les montants liés à la finition du sous-sol ou encore à l'installation d'un aspirateur central ou d'un système de sécurité dans le domicile.)

On considère généralement que la rénovation des propriétés historiques est un peu plus coûteuse parce qu'elle nécessite certaines connaissances techniques ou certains matériaux plus coûteux. C'est pourquoi nous avons majoré le montant précédent d'un facteur de 67 %[8].

Par conséquent, le coût moyen que nous avons établi serait de 80 000 $ pour les propriétaires de maisons privées. L'annexe B fournit des estimations de coûts pour différentes valeurs du coût moyen d'un projet de réhabilitation.

Taux d'utilisation du crédit par rapport au nombre de propriétés admissibles

Il s'agit peut-être ici du paramètre de coût le plus difficile à prévoir, car on ne sait pas combien de personnes réagiront à l'incitatif fiscal. Selon une étude réalisée en 2001 par Ernst and Young pour le compte du ministère du Patrimoine canadien, le taux d'utilisation du crédit était de 0,5 % d'après des données des États-Unis[9].

À l'aide de données plus récentes du National Park Service, nous pouvons établir une estimation du taux d'utilisation, qui varie de 0,26 à 0,48 % entre 2009 et 2016[10]. Le crédit américain s'applique uniquement aux propriétés qui produisent des revenus, tandis que le crédit canadien proposé s'appliquerait à n'importe quel type de propriété.

Pour cette raison, nous avons retenu dans notre analyse un taux d'utilisation de 0,5 % pour les grands projets, qui s'apparentent aux propriétés productives de revenus aux États-Unis, et un taux de 1 % pour les petits projets.

Le taux d'utilisation du crédit pour les petits projets est plus élevé parce que nous croyons que les propriétaires sont plus enclins à les réaliser vu leurs coûts moins élevés par rapport à ceux des grands projets.

L'annexe C présente une estimation des coûts selon d'autres hypothèses relatives au taux d'utilisation du crédit autant pour les petits projets que pour les grands. Nous pouvons raisonnablement supposer que le taux d'utilisation progressera au cours des premières années à mesure que le crédit gagnera en popularité.

À l'horizon de projection de cinq ans, nous conservons cependant un taux constant parce que nos hypothèses tiennent compte en quelque sorte de l'augmentation du taux dans l'accroissement du nombre de propriétés admissibles (voir la partie suivante).

On pourrait également soutenir que, vu le temps nécessaire pour mener à bien un projet de réhabilitation et le temps requis pour faire approuver le projet par un architecte, le taux d'utilisation devrait être beaucoup moins élevé au cours de la première année.

Bien qu'il s'agisse d'un résultat probable, on peut considérer que les coûts estimatifs pour la première année qui sont présentés dans le tableau 1 (ci-dessous) sont les coûts estimatifs liés à la première année au cours de laquelle seront achevés la plupart des projets entrepris suivant l'annonce du crédit, soit une année ou deux après que le projet de loi C-323 aurait reçu la sanction royale.

Néanmoins, comme le DPB ne dispose pas de données sur la durée moyenne des projets de réhabilitation entre le moment de leur approbation et leur achèvement, il lui est impossible d'établir des prévisions à cet égard.

Augmentation du nombre de propriétés admissibles

Durant les années 1990 et 2000, le nombre de propriétés privées inscrites au Répertoire canadien des lieux patrimoniaux s'est accru en moyenne de 5,4 % chaque année. Depuis 2011, le taux de croissance a reculé, s'établissant à 0,4 % en moyenne.

L'augmentation plus considérable dans les années 2000 est attribuable aux sondages qu'a effectués régulièrement Parcs Canada. Nous croyons que l'instauration d'un crédit d'impôt pour réhabilitation entraînerait une augmentation annuelle de 5 % du nombre de sites inscrits au Répertoire canadien ou dans les répertoires provinciaux, car le crédit d'impôt favoriserait la désignation de propriétés historiques encore non reconnues.

De toute évidence, il existe un nombre limité de sites patrimoniaux à court terme. Les critères pourraient cependant évoluer à long terme ou d'autres sites sans valeur patrimoniale pour l'instant pourraient en avoir une dans 20 ans par exemple.

Le taux d'augmentation du nombre de propriétés patrimoniales devrait diminuer à mesure que sont inscrites les propriétés ayant une valeur patrimoniale. À notre avis toutefois, on peut raisonnablement supposer que le nombre de propriétés admissibles progressera chaque année de 5 % pendant les cinq années suivant l'instauration du crédit d'impôt (horizon de projection utilisé dans le présent rapport).

En cinq ans, cela porterait le nombre total de petits sites à près de 42 000 et le nombre de grands sites à 12 000.

3. Résultats

Le DPB utilise les hypothèses de références suivantes pour arriver à ses résultats :

- 9 853 grands sites et 34 219 petits sites;
- un coût moyen de 5 millions de dollars et de 80 000 $ respectivement pour les travaux de réhabilitation;
- un taux d'utilisation du crédit de 0,5 % et de 1 % respectivement;
- une croissance annuelle de 5 % du nombre de propriétés inscrites.

Par conséquent, le DPB arrive à un coût de crédit estimé de 54,5 millions de dollars pour la première année, atteignant 66,7 millions de dollars à la cinquième année.

Le tableau 3-1 ventile les coûts par année et par envergure du projet. Il y a lieu de noter que ces résultats reposent sur l'hypothèse que les contribuables demandant le crédit disposent d'obligations fiscales suffisantes pour utiliser l'ensemble du crédit au cours de l'exercice. Comme il est probable que cette situation ne se réalise pas dans tous les cas, plus particulièrement les grands sites possédés par un particulier, le coût fiscal réel du crédit devrait être relativement inférieur aux sommes indiquées.

En effet, les sommes de crédit reportées ne sont pas indexées et perdent donc de la valeur avec le temps en raison de la valeur temporelle de l'argent. Par conséquent, le calcul de la valeur actuelle des déductions fiscales futures donne un montant inférieur, à moins que le taux de d'escompte utilisé dans le calcul soit de zéro.

Tableau 3-1 Coût fiscal du crédit d'impôt proposé

ANNÉE	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Nombre de petits projets	342	359	377	396	416
Nombre de grands projets	49	52	54	57	60
Coût du crédit : petits projets (en millions de dollars)	5,5	5,7	6,0	6,3	6,7
Coût du crédit : grands projets (en millions de dollars)	49,0	52,0	54,0	57,0	60,0
Coût total du crédit (en millions de dollars)	**54,5**	**57,7**	**60,0**	**63,3**	**66,7**

Comme le montre le tableau 3-1, les grands projets constituent le principal facteur déterminant le coût du crédit. On recense un nombre considérablement inférieur de grands projets, mais, puisque leur coût est beaucoup plus élevé comparativement à ceux des petits projets, ils génèrent un coût beaucoup plus élevé pour le crédit (dans sa forme actuelle, le montant du crédit n'a pas de plafond[11]).

À titre de comparaison, le Joint Committee on Taxation aux États-Unis estime que, en 2016, le montant des dépenses fiscales du crédit visant la réhabilitation de structures patrimoniales s'élevait à 700 millions de dollars pour les sociétés et à 200 millions de dollars pour les particuliers.

Annexe A : Définition de l'envergure du projet

Le *Répertoire canadien des lieux patrimoniaux, manuel de normes de documentation* indique que les renseignements sur la fonction historique d'un site doivent être fournis avant que ce dernier ne puisse être ajouté au Répertoire. Il n'est toutefois pas obligatoire d'indiquer sa fonction actuelle.

Des 6 855 sites privés, 969 étaient dépourvus d'information sur la fonction actuelle. Par conséquent, le DPB a utilisé la fonction historique et a émis l'hypothèse qu'elle reflétait adéquatement la fonction actuelle.

En outre, neuf sites n'avaient ni fonction historique ni fonction actuelle. Pour ces neuf sites, nous avons attribué une envergure de projet selon les renseignements fournis dans le champ « Description du lieu patrimonial » du Répertoire.

Les fonctions actuelles et historiques possibles se divisent en 17 catégories, chacune ayant différents types de fonction. Les champs de catégorie et de type de fonction sont à vocabulaire contrôlé, ce qui signifie qu'il faut les choisir à partir d'une liste établie. Le tableau ci-dessous présente toutes les catégories et tous les types de fonction qui ont été attribués aux 6 855 propriétés privées ainsi que l'envergure indiquée pour chacune d'elle[12].

De manière générale, nous avons considéré les édifices correspondant aux catégories « commerce », « industrie », « éducation » ou « santé et recherche » comme des grands sites, de même que les sites ayant pour type « édifice à logements multiples » ou « auditorium, cinéma ou boîte de nuit ».

Les petits sites rassemblent principalement les édifices définis comme des logements unifamiliaux, des fermes ou des ranchs. Il faut noter que certains sites ont plus d'un type de fonction. Toutefois, dans presque tous les cas, au moins un des types était considéré comme ayant une grande envergure; dans ces cas, nous avons considéré le site comme ayant une grande envergure.

Moins de 20 sites avaient plusieurs fonctions toutes comprises dans la définition de petite envergure. Dans la plupart des cas, il s'agissait de combinaison entre « logement unifamilial » et « ferme ou ranch ». Nous avons considéré ces sites comme ayant une petite envergure. Enfin, nous avons jugé non admissibles (NA) les sites qui ne satisferaient pas aux critères du crédit, comme les éléments naturels, les parcs, les cimetières, etc.

Tableau A.1 Envergure des projets par type et par catégorie

Catégorie de fonction Type de fonction	**Envergure du projet**	**Nombre de sites**
Commerce / Services commerciaux		**1 714**
Banque ou bourse	Grand	27
Établissement de restauration ou de débit de boissons	Grand	261
Hôtel, motel ou auberge	Grand	298
Halle ou place de marché	Grand	4
Bureau ou édifice à bureaux	Grand	470
Station-service	Grand	3
Magasin ou commerce de vente au détail	Grand	582
Studio ou atelier	Grand	43
Poste de traite	Grand	1
Entrepôt	Grand	25
Communauté		**154**
Espace communautaire	NA	14
Monument commémoratif	NA	19
Espace culturel	NA	1
Mobilier urbain ou art public	NA	4
Établissement	Petit*	11
Local pour association fraternelle, organisation sociale ou de bienfaisance	NA	92
Banlieue	Petit*	8
Ville	Petit*	5
Défense		**1**
Édifice à logements	NA	1
Éducation		**71**
École primaire et secondaire	Grand	5
École à classe unique	Petit	3
Établissement d'enseignement postsecondaire	Grand	29
École primaire ou secondaire	Grand	11
Établissement de formation spécialisée ou centre de formation	Grand	23
Environnement		**23**
Élément naturel	NA	23
Approvisionnement en vivres		**116**
Grange, écurie ou autre abri pour animaux	NA	33

Hangar	NA	4
Élément de ferme	NA	3
Ferme ou ranch	Petit	44
Site de pêcheries	NA	8
Installation d'entreposage de provisions	NA	5
Silo à céréales	NA	4
Grenier	NA	4
Installation ou site horticole	NA	5
Site de chasse ou récolte des ressources	NA	2
Arrondissement ou espace rural	NA	4
Gouvernement		**52**
Palais de justice et/ou Bureau d'enregistrement	NA	10
Édifice des douanes	NA	1
Bâtiment diplomatique	NA	1
Bureau ou édifice à bureaux	NA	23
Poste de police	NA	3
Bureau de poste	NA	5
Hôtel de ville	NA	8
Site de signature de traités	NA	1
Santé et recherche		**35**
Centre de soins pour les animaux	Grand	1
Clinique	Grand	18
Hôpital ou autre institution de soins de santé	Grand	14
Centre de recherche	Grand	2
Industrie		**40**
Centre de communications	Grand	11
Centre de production d'artisanat	Grand	5
Centre de production d'aliments et de boissons	Grand	10
Centre de production de machines ou d'équipements divers	Grand	1
Centre de production de produits de métaux	Grand	2
Centre de produits du pétrole et du charbon	Grand	1
Installation de production d'énergie	Grand	2
Centre de production de textile ou de cuir	Grand	2
Installation hydraulique	Grand	1
Centre de production du bois et/ou du papier	Grand	5
Loisirs		**331**
Auditorium, cinéma ou boîte de nuit	Grand	53
Centre d'exposition	Grand	12

Site historique ou d'interprétation	NA	40
Bibliothèque	NA	11
Musée	NA	148
Parc	NA	13
Accessoire de parc	NA	2
Piscine ou place	NA	1
Centre récréatif	NA	21
Centre ou terrain de sports	NA	12
Centre touristique	NA	18
Religion, rituel et funérailles		**484**
Site de cérémonies rituelles autochtones	NA	1
Lieu sacré autochtone	NA	2
Mission	NA	4
Site funéraire, cimetière ou enclos	NA	149
Centre religieux ou lieu de culte	NA	306
Institution religieuse	NA	22
Résidence		**3 398**
Domaine	Petit	33
Résidence collective	Grand	22
Édifice à logements multiples	Grand	753
Bâtiment paradomestique	NA	19
Logement unifamilial	Petit	2 571
Transport terrestre		**5**
Pont, tunnel ou autre ouvrage de génie	NA	3
Allée piétonnière	NA	2
Transport ferroviaire		**9**
Matériel roulant	NA	1
Gare ou autre installation ferroviaire	NA	8
Transport maritime		**15**
Point de débarquement	NA	1
Phare ou aide à la navigation	NA	12
Route	NA	1
Vaisseau ou embarcation	NA	1
Indéterminée (site archéologique)		**17**
Site enfoui	NA	8
Site à découvert	NA	7
Site subaquatique	NA	2

* Les sites ayant pour type « Établissement », « Banlieue » ou « Ville » représentent des districts historiques comprenant plusieurs propriétés.

Annexe B : Autres résultats selon des hypothèses de coûts différentes

Les trois tableaux ci-dessous présentent des résultats différents pour l'année 1 en fonction de coûts de réhabilitation moyens différents.

Le tableau B.1 présente les résultats pour différents coûts de petits projets, allant de 10 000 $ à 5 millions de dollars, tout en conservant la moyenne du coût des grands projets à 1 million de dollars.

Les tableaux B.2 et B.3 présentent les mêmes résultats, mais placent le coût moyen des grands projets à 5 millions de dollars et à 10 millions de dollars.

Comme on peut le constater, le coût total du crédit pourrait varier entre la petite somme de 10,5 millions de dollars jusqu'à 440 millions de dollars dans le cas d'un coût moyen de 10 millions de dollars pour les grands projets et de 5 millions de dollars pour les petits projets, ce qui est très peu probable.

Tableau B.1 Coût fiscal du crédit d'impôt proposé (coût moy. des grands projets = 1 million de dollars)

Coût moy. des petits projets	**10 000 $**	**35 000 $**	**50 000 $**	**100 000 $**	**1 million**
Nombre de petits projets	342	342	342	342	342
Nombre de grands projets	49	49	49	49	49
Coût du crédit : petits projets (en millions de dollars)	0,7	2,4	3,4	6,8	68,4
Coût du crédit : grands projets (en millions de dollars)	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8
Coût total du crédit (en millions de dollars)	**10,5**	**12,2**	**13,2**	**16,6**	**78,2**

Tableau B.2 Coût fiscal du crédit d'impôt proposé (coût moy. des grands projets = 5 millions de dollars)

Coût moy. des petits projets	**10 000 $**	**50 000 $**	**100 000 $**	**716 000 $**	**1 million**
Nombre de petits projets	342	342	342	342	342
Nombre de grands projets	49	49	49	49	49
Coût du crédit : petits projets (en millions de dollars)	0,7	3,4	6,8	49,0	68,4
Coût du crédit : grands projets (en millions de dollars)	49,0	49,0	49,0	49,0	49,0
Coût total du crédit (en millions de dollars)	**49,7**	**52,4**	**55,8**	**98,0**	**117,4**

Tableau B.3 Coût fiscal du crédit d'impôt proposé (coût moy. des grands projets = 10 millions de dollars)

Coût moy. des petits projets	**10 000 $**	**100 000 $**	**350 000 $**	**1 million**	**5 millions**
Nombre de petits projets	342	342	342	342	342
Nombre de grands projets	49	49	49	49	49
Coût du crédit : petits projets (en millions de dollars)	0,7	6,8	23,9	68,4	342,0
Coût du crédit : grands projets (en millions de dollars)	98,0	98,0	98,0	98,0	98,0
Coût total du crédit (en millions de dollars)	**98,7**	**104,8**	**121,9**	**166,4**	**440,0**

Annexe C : Autres résultats selon différents taux d'utilisation

Le tableau C.1 ci-dessous présente d'autres résultats obtenus à partir d'hypothèses différentes concernant le taux d'utilisation (pourcentage de sites admissibles réhabilités l'année 1 du crédit).

Les taux d'utilisation varient de 0,5 à 5 % pour les petits projets, et de 0,25 à 2,5 % pour les grands projets, en maintenant le coût moyen des petits projets à 80 000 $ et celui des grands, à 5 millions de dollars.

Comme on peut l'observer, selon ces hypothèses on obtient des estimations de coûts allant de 28 à 273 millions de dollars. En outre, il convient de noter que si le taux d'utilisation double, le coût fiscal du crédit double aussi.

Ces résultats supposent que tout le crédit peut être utilisé durant l'année courante et n'est pas reporté aux années subséquentes pour réduire l'impôt à payer.

Tableau C.1 Coût fiscal du crédit d'impôt proposé, avec différents taux d'utilisation

	Taux d'utilisation				
Petits projets	**0,50 %**	**1,00 %**	**1,50 %**	**2,00 %**	**5,00 %**
Grands projets	**0,25 %**	**0,50 %**	**0,75 %**	**1,00 %**	**2,50 %**
Nombre de petits projets	171	342	513	684	1 711
Nombre de grands projets	25	49	74	99	246
Coût du crédit : petits projets (en millions de dollars)	2,7	5,5	8,2	10,9	27,4
Coût du crédit : grands projets (en millions de dollars)	25,0	49,0	74,0	99,0	246,0

Estimation des coûts du projet de loi C-323 : Loi modifiant la Loi de l'impôt sur le revenu (réhabilitation de propriétés historiques)

Coût total du crédit (en millions de dollars)	**27,7**	**54,5**	**82,2**	**109,9**	**273,4**

Annexe D : Déduction pour amortissement relative au coût en capital des biens

Du point de vue fiscal, un bâtiment est un bien d'équipement, ce qui veut dire que ses coûts d'acquisition ne sont pas entièrement comptabilisés l'année de son achat, mais plutôt amortis sur plusieurs années grâce à la déduction pour amortissement (DPA).

Évidemment, cela ne s'applique qu'à un bien productif de revenus, puisqu'une résidence principale ne peut être amortie aux fins de l'impôt et est exonérée de l'impôt sur les gains en capital lorsqu'elle est vendue. En général, les bâtiments entrent dans la catégorie 1 ou 3 de la DPA, ce qui correspond à des taux d'amortissement de 4 et 5 % respectivement.

Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de réparations ou d'une réhabilitation, les dépenses concernant certains types de travaux peuvent être imputées entièrement à l'année d'imposition courante, tandis que d'autres doivent être capitalisées et amorties conformément aux règles s'appliquant à la DPA (à un taux de 4 ou 5 %).

Même si on ne sait pas toujours clairement quelles dépenses pour quels types de travaux imputer à l'année courante, une règle empirique veut que toutes les réparations ayant pour but de ramener un bâtiment à son état original tombent dans cette catégorie. Les dépenses pour des travaux d'agrandissement ou d'amélioration d'un bâtiment entrent dans la catégorie des dépenses capitalisées. Par exemple, le coût de réparation d'une petite partie de toit serait considéré comme une dépense courante, tandis que le coût de réfection complète de la toiture serait une dépense en immobilisations.

Le projet de loi C-323 propose que le taux d'amortissement du coût en capital d'un bien utilisé aux fins de la réhabilitation soit augmenté à 25 % pour la première année d'imposition, à 50 % pour la deuxième année et à 25 % pour la troisième.

Pour savoir combien coûterait cette proposition au gouvernement, il suffit de calculer la différence entre la valeur actuelle des DPA selon les règles en vigueur et la valeur actualisée de la déduction accélérée sur trois ans, telle que proposée.

En supposant que 50 % du coût d'un grand projet de réhabilitation (2,5 millions de dollars) représente réellement des dépenses d'amélioration (achat d'un système de chauffage neuf et plus performant, par exemple), si on applique un taux d'escompte de 10 % et le taux fédéral d'imposition du revenu des sociétés de 15 %, la valeur courante des DPA dans la catégorie 3 (5 %) serait de 131 250 $[13]; avec les taux d'amortissement accéléré proposés, la valeur courante des déductions fiscales serait de 341 684 $[14].

Ainsi, cette mesure coûterait 210 434 $ au gouvernement, ce qui correspond à la différence entre les deux montants. Si on multiple ce coût par les 49 grands projets censés être entrepris l'année 1 (voir le tableau 1), on arrive à un coût total de 10,3 millions de dollars[15].

Le coût réel de la mesure proposée sera probablement plus bas si le bâtiment finit par être vendu à un prix supérieur. En effet, l'amortissement permettra de réduire le prix de base ajusté du bâtiment, lequel sera soustrait du prix de vente pour calculer le gain en capital réalisé.

Puisque la moitié de ce gain en capital entre dans le revenu imposable, le gouvernement récupérera une partie du coût de l'amortissement en taxant la plus-value réalisée.

Il convient également de préciser que l'on part de l'hypothèse que la dépréciation accélérée sur trois ans du coût en capital dont il est question dans le projet de loi C-323 ne pourrait s'appliquer qu'à des biens pour lesquels le contribuable n'a reçu aucune aide, comme le crédit d'impôt de 20 %.

Par conséquent, si l'on s'en tient à l'hypothèse selon laquelle 50 % des coûts des grands projets sont des coûts en capital, et que le contribuable opte pour l'amortissement accéléré plutôt que pour le crédit d'impôt de 20 % sur cette portion de 2,5 millions de dollars du projet, le coût total des propositions contenues dans le projet de loi C-323 serait moindre, comme l'illustre le tableau D.1 ci-dessous.

On ignore toutefois ce qui pourrait pousser un contribuable à choisir la déduction plutôt que le crédit d'impôt, dans toutes les circonstances.

Si l'on suppose que le projet de loi a pour objectif de couvrir la dépréciation accélérée en plus d'offrir un crédit d'impôt de 20 %, le coût total de la mesure serait alors de 8 à 10 millions de dollars de plus par année, comme l'illustre le tableau D.2 ci-dessous.

Pour effectuer ces calculs, nous avons encore une fois supposé que la moitié du coût d'un grand projet de réhabilitation (2,5 millions de dollars) serait, en réalité, des dépenses d'amélioration et que la dépréciation accélérée ne s'appliquerait qu'à 80 % de cette somme (2 millions de dollars) puisqu'aucune déduction ne pourrait être accordée pour la portion des coûts déjà couverte par le crédit d'impôt.

Tableau D.1 Coût fiscal du projet de loi C-323 (crédit d'impôt + DPA accélérée)

ANNÉE	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Nombre de petits projets	342	359	377	396	416
Nombre de grands projets	49	52	54	57	60
Coût du crédit : petits projets (en millions de dollars)	5,5	5,7	6,0	6,3	6,7
Coût du crédit : grands projets (en millions de dollars)	24,5	26,0	27,0	28,5	30,0
Coût de la DPA accélérée (en millions de dollars)	10,3	10,9	11,4	12,0	12,6
Coût total du projet de loi C-323 (en millions de dollars)	**40,3**	**42,7**	**44,4**	**46,8**	**49,3**

Tableau D.2 Coût fiscal du projet de loi C-323 (crédit d'impôt + DPA accélérée ajoutée au crédit)

ANNÉE	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Nombre de petits projets	342	359	377	396	416
Nombre de grands projets	49	52	54	57	60
Coût du crédit : petits projets (en millions de dollars)	5,5	5,7	6	6,3	6,7
Coût du crédit : grands projets (en millions de dollars)	49	52	54	57	60
Coût de la DPA accélérée (en millions de dollars)	8,2	8,8	9,1	9,6	10,1
Coût total du projet de loi C-323 (en millions de dollars)	**62,7**	**66,5**	**69,1**	**72,9**	**76,8**

Notes

[1] Van Loan, Peter. « Affaires courantes : *Loi de l'impôt sur le revenu* », *Débats de la Chambre des communes (Hansard)*. 42e législature, 1re session (1er décembre 2016) (en ligne) : http://www.noscommunes.ca/DocumentViewer/fr/42-1/chambre/seance-119/debats [5 juin 2017].

[2] Ce nombre exclut les propriétés appartenant aux administrations fédérale, provinciales, territoriales et municipales, de même qu'aux réserves des Premières Nations et à des organisations sans but lucratif, car celles-ci ne paient pas d'impôt sur le revenu et n'entrent donc pas dans le champ de notre analyse. Il exclut également 532 fiches pour lesquelles le type de propriétaire n'est pas indiqué dans le Répertoire.

[3] Le champ réservé à la description du lieu historique dans le Répertoire contient habituellement de l'information sur le nombre de propriétés ou de bâtiments faisant partie du district. Dans les cas où cette information était omise, nous avons utilisé l'imagerie satellitaire de Google Earth pour établir manuellement le nombre de bâtiments à l'intérieur du district.

[4] http://www.mtc.gov.on.ca/fr/heritage/heritage_conserving_list.shtml

[5] En 1986, le Congrès a modifié le code fiscal fédéral pour établir le crédit d'impôt historique de 20 %, lequel existe toujours.

[6] https://www.nps.gov/tps/tax-incentives/reports.htm

[7] En tout, 44 projets avaient d'abord été approuvés, mais neuf d'entre eux ont été retirés par la suite ou n'ont pas été menés à terme.

[8] Selon une étude réalisée en 2002 (*Investing in Michigan's Future: The Economic Benefits of Historic Preservation*), en ce qui concerne les nouvelles constructions, la moitié des coûts se rattache habituellement à la main-d'œuvre et l'autre moitié aux matériaux. Or, dans les projets de réhabilitation, le coût de la main-d'œuvre peut grimper à 70 %, le coût des matériaux étant de 30 %. Prenant comme point de départ le montant total de 48 029 $ indiqué dans l'Enquête sur les dépenses des ménages, nous avons déterminé que le coût des matériaux et celui de la main-d'œuvre seraient chacun de 24 015 $ (50 % chacun). À supposer que le coût des matériaux soit encore de 24 015 $ dans un projet de réhabilitation, mais qu'il représente maintenant 30 % des coûts, le coût total du projet passerait à 80 049 $, soit une augmentation de 66,7 %. En réalité, l'augmentation pourrait être encore plus grande, car il est probable que le coût des matériaux serait également plus élevé pour un projet de réhabilitation.

[9] Les auteurs expliquent que, d'après les discussions qu'ils ont eues avec le National Park Service, ils ont estimé qu'environ 280 000 bâtiments inscrits au Répertoire national produisaient des revenus. Pendant les 22 années antérieures à 1999 (année la plus récente pour laquelle des données étaient disponibles au moment de l'étude), 27 930 structures ont été certifiées aux

fins de crédits d'impôt. Si l'on divise ce nombre par 280 000 (bâtiments pouvant être admissibles au crédit) et par 22 (nombre d'années), on obtient le taux annuel d'utilisation du crédit : 0,45 %, arrondi à 0,5 %.

[10] Par exemple, selon le rapport annuel de 2016 *Federal Tax Incentives for Rehabilitating Historic Buildings*, préparé par les services techniques de conservation du National Park Service, 1,6 million de bâtiments sont inscrits au National Register of Historic Places. On estime que 20 % de ces bâtiments répondent au critère de production de revenus, ce qui représente environ 320 000 propriétés. Comme 1 039 projets de réhabilitation admissibles (étape 3 approuvée) ont été menés à terme en 2016, nous pouvons établir un taux d'utilisation approximatif de 0,32 % (1 039/320 000). À noter qu'un même projet peut porter sur plusieurs bâtiments inscrits (par exemple, un projet de réhabilitation d'un complexe manufacturier) et, partant, que le taux d'utilisation peut être un peu plus élevé. Lorsque les projets sont soumis à l'approbation à l'étape 2 du processus, chacun des bâtiments doit être inscrit. Le nombre de demandes reçues à cette étape peut donc être utilisé comme indicateur, mais des bâtiments peuvent élargir ou réduire la portée d'un projet avant la certification à l'étape 3, de sorte qu'on ignore le nombre final de bâtiments réhabilités. Nous fondant sur les 1 521 demandes reçues à l'étape 2 en 2016, nous obtenons un taux d'utilisation de 0,48 % (1 521/320 000).

[11] Le tableau B.2 de l'annexe B montre que, ceteris paribus, un coût moyen de 716 000 $ pour les petits projets produirait un coût du crédit équivalent pour les petits et les grands projets.

[12] Pour la liste de toutes les catégories et de tous les types, ainsi qu'une définition pour chacun d'eux, veuillez consulter *Répertoire canadien des lieux patrimoniaux, manuel de normes de documentation*, août 2006, Parcs Canada.

[13] Ce résultat est obtenu par la formule suivante, selon laquelle PV est la valeur actuelle des déductions fiscales futures, τ est le taux d'imposition sur le revenu des sociétés (15 % dans notre exemple), CC est le coût en capital du bien amorti (2,5 millions de dollars), d est le taux de la DPA ou le taux d'amortissement (5 %), i est le taux d'escompte (10 %) et n, le nombre de périodes (qui serait un horizon infini si la propriété n'était jamais vendue, mais le résultat est presque constant après 75 ans).

$$PV = \tau\left\{½ * CC * d + 0{,}975 * CC * d * \left[\frac{1-(1-d)^n(1+i)^{-n}}{i+d}\right]\right\}$$

[14] Ce résultat est obtenu par la formule ci-dessous (voir la définition des variables à la note 13).

$$PV = \tau\left[0{,}25 * CC + \frac{0{,}5*CC}{(1+i)} + \frac{0{,}25*CC}{(1+i)^2}\right]$$

[15] Diminuer la valeur des paiements futurs, c'est-à-dire appliquer un taux d'escompte plus élevé, n'a pas d'incidence significative sur le résultat. Par exemple, si on applique un taux d'escompte de 20 %, cela donne un coût total de 11,4 millions de dollars. Appliquer un taux d'imposition sur le revenu des sociétés plus élevé aurait plus d'effet, puisqu'un taux d'imposition sur le revenu des sociétés de 25 % donnerait un coût total de 17,2 millions de dollars.