

3 avril 2023



# Estimation des coûts de l'élimination des exemptions fiscales accordées aux fiducies de placement immobilier



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

Le directeur parlementaire du budget (DPB) appuie le Parlement en fournissant des analyses économiques et financières dans le but d'améliorer la qualité des débats parlementaires et de promouvoir une plus grande transparence et responsabilité en matière budgétaire.

Ce rapport fournit une estimation des recettes supplémentaires que le gouvernement fédéral pourrait percevoir si les exemptions fiscales accordées aux fiducies de placement immobilier (FPI) sont éliminées et les FPI sont assujetties au taux d'imposition des sociétés prévu par la loi de 38 %.

Analyste principal :

Eskandar Elmarzougui, Analyste Principal

Ce rapport a été préparé sous la supervision de :

Xiaoyi Yan, Directrice, Analyse des budgets

Marie-Eve Hamel Laberge, Martine Perreault et Rémy Vanherweghem ont contribué à la préparation du rapport pour publication.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec nous à l'adresse suivante : [dpb-pbo@parl.gc.ca](mailto:dpb-pbo@parl.gc.ca).

Yves Giroux

Directeur parlementaire du budget

RP-2324-001-M\_f

© Bureau du directeur parlementaire du budget, Ottawa, Canada, 2023

# Table des matières

---

Résumé	3
1. Introduction	5
2. Fiducies de placement immobilier	6
3. Méthodologie et données	8
3.1. Scénario de référence	8
3.2. Scénario 1	9
4. Résultats	10
4.1. Estimation des coûts des recettes du gouvernement fédéral	10
4.2. Analyse de sensibilité des recettes supplémentaires	12
4.3. Réaction comportementale	14
Références	15
Notes	16

# Résumé

Le présent rapport fait suite à la demande du député Mike Morrice (Kitchener-Centre) d'estimer les recettes supplémentaires qui pourraient être perçues par le gouvernement fédéral si les exemptions fiscales accordées aux fiducies de placement immobilier (FPI) sont éliminées, et les FPI sont assujetties au taux d'imposition des sociétés prévu par la loi de 38 %.

Les recettes supplémentaires qui seraient perçues par le gouvernement si les exemptions fiscales pour les FPI étaient éliminées, et les FPI étaient imposées au taux d'imposition de base des sociétés prévu par la loi de 38 %, que nous identifions comme scénario 1, sont estimées à 285,8 millions de dollars pour les années d'imposition 2023 à 2027 (tableau 1 du résumé). Il est prévu que les FPI se constituent en société avec l'adoption de cette mesure législative.

Tableau 1 du résumé

## Estimation des recettes du gouvernement fédéral

Année d'imposition	Recettes supplémentaires (M\$)
2023	53,6
2024	55,3
2025	57,1
2026	59,0
2027	60,8
<b>Total des recettes supplémentaires (M\$)</b>	<b>285,8</b>

Sources : Agence du revenu du Canada, Statistique Canada et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note : Les données sont exprimées en fonction de l'année d'imposition.

Au cours de la période allant de 2023 à 2027, des recettes supplémentaires de 95,5 millions de dollars seraient perçues indirectement sur le revenu distribué aux non-résidents et 242,6 millions de dollars sur le revenu distribué aux résidents non assujettis à l'impôt<sup>1</sup>. Par ailleurs, les recettes perçues directement et indirectement sur le revenu distribué aux résidents assujettis à l'impôt seraient réduites de 52,3 millions de dollars. Les recettes supplémentaires totales sont estimées à 285,8 millions de dollars (tableau 2 du résumé).

Les analyses de sensibilité visant à évaluer l'incidence sur les recettes supplémentaires d'une augmentation potentielle de 5, 10 et 15 points de pourcentage des proportions du revenu distribué aux non-résidents et aux résidents non assujettis à l'impôt sont présentées au tableau 2 du résumé<sup>2</sup>.

À la suite de l'entrée en vigueur de la mesure législative proposée, les recettes de l'État ne sont pas supposées être affectées par une réaction comportementale, autre que la constitution en société des fiducies.

Tableau 2 du résumé

Total des recettes supplémentaires découlant d'une augmentation des proportions du revenu distribué aux non-résidents et aux résidents non assujettis à l'impôt (M\$), 2023-2027

Recettes supplémentaires provenant du revenu distribué aux *	Scénario 1	Scénario 5 %	Scénario 10 %	Scénario 15 %
<b>Non-résidents</b>				
Non-résidents	95,5	186,3	277,1	367,8
Résidents non assujettis à l'impôt	242,6	242,6	242,6	242,6
Résidents assujettis à l'impôt	-52,3	-49,6	-47,0	-44,4
<b>Total des recettes supplémentaires</b>	<b>285,8</b>	<b>379,2</b>	<b>472,6</b>	<b>566,0</b>
<b>Résidents non assujettis à l'impôt</b>				
Non-résidents	95,5	95,5	95,5	95,5
Résidents non assujettis à l'impôt	242,6	368,1	493,6	619,1
Résidents assujettis à l'impôt	-52,3	-49,6	-47,0	-44,4
<b>Total des recettes supplémentaires</b>	<b>285,8</b>	<b>413,9</b>	<b>542,1</b>	<b>670,2</b>

Sources : Agence du revenu du Canada, Statistique Canada et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Notes : Les données sont exprimées en fonction de l'année d'imposition.

\* Les recettes supplémentaires sont perçues directement et indirectement sur le revenu distribué aux résidents assujettis à l'impôt et elles sont uniquement perçues indirectement sur les revenus distribués aux non-résidents et aux résidents non assujettis à l'impôt.

Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué.

# 1. Introduction

---

Le présent rapport fait suite à la demande du député Mike Morrice (Kitchener-Centre) d'estimer les recettes supplémentaires qui pourraient être perçues par le gouvernement fédéral si les exemptions fiscales accordées aux fiducies de placement immobilier (FPI) étaient éliminées et les FPI étaient assujetties au taux d'imposition des sociétés prévu par la loi de 38 %.

Les estimations des recettes supplémentaires correspondent à la différence entre les recettes du gouvernement fédéral selon les deux scénarios suivants :

- Les recettes perçues par le gouvernement en vertu des règles existantes (scénario de référence);
- Les recettes perçues par le gouvernement si les exemptions d'impôt pour les FPI étaient éliminées, et les FPI étaient imposées au taux d'imposition de base des sociétés prévu par la loi de 38 %. Il est prévu que les FPI se constituent en société avec l'entrée en vigueur de cette mesure législative (scénario 1).

Le rapport évalue également l'incidence sur les recettes supplémentaires d'une augmentation potentielle de 5, 10 et 15 points de pourcentage des proportions du revenu distribué aux non-résidents et aux résidents non assujettis à l'impôt.

Contrairement à la plupart des fiducies de revenu canadiennes, qui étaient assujetties à l'impôt à l'échelle de l'entité depuis la modification législative de 2011, les FPI sont autorisées à transférer leur revenu à leurs détenteurs des parts et à ne payer de l'impôt que sur la partie non distribuée de leur revenu. Ces avantages fiscaux ont profité aux personnes qui ont investi dans les FPI, en particulier les investisseurs non-résidents et les investisseurs canadiens non assujettis à l'impôt.

La section suivante du présent rapport donne un aperçu des FPI. La section 3 décrit la méthodologie, les hypothèses et les deux scénarios utilisés pour estimer les recettes supplémentaires qui pourraient être perçues par le gouvernement fédéral si les exemptions d'impôt accordées aux FPI sont éliminées et les FPI sont assujetties au taux d'imposition des sociétés prévu par la loi de 38 %. La section 4 présente les résultats.

## 2. Fiducies de placement immobilier

---

Le marché des FPI a commencé à se développer au Canada au début des années 1990 et la première FPI a été négociée à la Bourse de Toronto en 1993 (Meretsky, J. (1995), Perkins, T. (2013), et August, M. (2020)). Les FPI investissent dans des biens immobiliers productifs de revenus. Les FPI achètent, détiennent, entretiennent, améliorent, louent et gèrent des propriétés en utilisant l'argent des investisseurs et distribuent le revenu généré aux investisseurs sous forme de dividendes. Les FPI offrent à leurs investisseurs la possibilité d'investir dans l'immobilier sans courir le risque de possession d'immeubles de placement ou la nécessité de les gérer.

Depuis que la *Loi* a été modifiée en 2011, l'exemption fiscale des FPI à l'échelle de l'entité a accru leur popularité auprès des investisseurs canadiens qui recherchent un revenu régulier et des perspectives de croissance durable. Le nombre de FPI a augmenté régulièrement au cours de la première décennie du siècle, puis a bondi passant de 15 en 2010 à 110 en 2021, soit une hausse annuelle moyenne de 19,9 % (figure 2-1)<sup>3</sup>.

Pour conserver leur statut d'exemption, les FPI doivent résider au Canada toute l'année et respecter certaines conditions relatives aux recettes et aux propriétés, notamment :

- Au moins 90 % de leurs propriétés hors portefeuille doivent être des propriétés admissibles aux FPI;
- Au moins 90 % de leurs recettes brutes pour l'année d'imposition doivent provenir du loyer ou des intérêts hypothécaires provenant de biens immobiliers, de dividendes, de redevances, de gains en capital découlant de la vente de biens immobiliers et de la disposition de la revente de biens immobiliers admissibles;
- Au moins 75 % de leurs recettes brutes pour l'année d'imposition doivent provenir du loyer ou des intérêts hypothécaires provenant de biens immobiliers et des gains en capital découlant de la vente de biens immobiliers au Canada.

Les actifs et le nombre des propriétés détenues par les FPI canadiennes ont connu une croissance spectaculaire depuis la fin des années 1990. Le total des actifs des FPI est passé de 80 millions de dollars en 1993 (Londerville, J., 2002) à 76 milliards de dollars en 2021<sup>4</sup>, et le nombre de logements locatifs (unités dans des immeubles d'habitation) détenus par les FPI est passé de zéro en 1996 à près de 200 000 en 2021 (August, M., 2020, 2021).

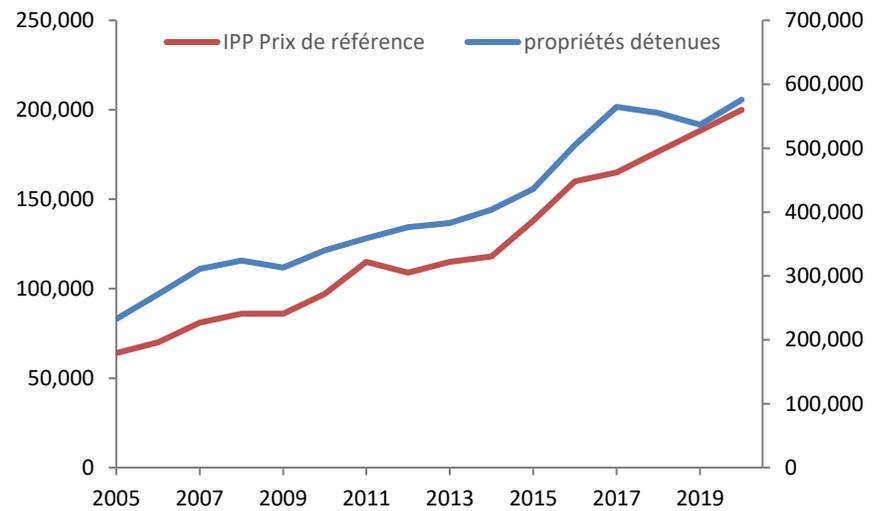
Le nombre de logements détenus par des propriétaires financiarisés (y compris des FPI et d'autres investisseurs financiers) a augmenté de façon continue depuis la fin des années 1990. En 2021, ces propriétaires possédaient près de 20 % du parc privé d'appartements construits à des fins de location au pays (August, M., 2020, 2021). Les données du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) montrent que plus d'une

propriété immobilière canadienne sur cinq appartient à des investisseurs et que la proportion varie de 20,2 % en Ontario à 31,5 % en Nouvelle-Écosse (Fontaine, J. et Gordon, J., 2023).

Les prix de l'immobilier ont augmenté parallèlement à la hausse du nombre de propriétés immobilières détenues par des sociétés financières (FPI, entre autres) et à la concentration de leur propriété au cours des deux dernières décennies. La figure 2-1 montre que de 2005 à 2020, l'indice des prix des propriétés a augmenté parallèlement au nombre de logements locatifs détenus par les FPI.

Figure 2-1

L'indice des prix des propriétés et le nombre de logements détenus par les FPI (\$).



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI), August, M. (2020, 2021) et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Note : Le nombre de logements locatifs détenus en 2018 et 2019 a été interpolé sur la période allant de 2005 à 2020 à l'aide des données d'August, M. (2020, 2021).

## 3. Méthodologie et données

---

Pour estimer les recettes supplémentaires perçues par le gouvernement fédéral si les exemptions fiscales accordées aux FPI sont éliminées et les FPI sont assujetties au taux d'imposition des sociétés prévu par la loi de 38 %, nous estimons :

- Les recettes perçues par le gouvernement en vertu des règles existantes (scénario de référence);
- Les recettes perçues par le gouvernement si les exemptions fiscales accordées aux FPI sont éliminées, et les FPI sont imposées au taux d'imposition de base des sociétés prévu par la loi de 38 %. Il est prévu que les FPI se constituent en société avec l'adoption de cette mesure législative (scénario 1).

Nous utilisons les données de Capital IQ, les données administratives fournies au DPB par l'Agence du revenu du Canada (ARC), la Base de données et modèle de simulation de politiques sociales (BD/MSPS) de Statistique Canada et les données de Statistique Canada<sup>5</sup>.

Premièrement, nous utilisons une combinaison de régressions linéaires et non linéaires pour prévoir le montant total du revenu net avant les répartitions, excluant les déductions<sup>6</sup>, (revenu ci-après) des FPI pour la période de 2023 à 2027, en utilisant les données de Capital IQ pour la période de 2013 à 2021 et les données obtenues de l'ARC. Deuxièmement, nous estimons le revenu projeté des sociétés d'investissement immobilier privées sous contrôle canadien (SII-PCC), les sociétés autres que les SII-PCC et les SII publiques (puisque l'on prévoit que les FPI se constituent en société en réponse à ces modifications) en utilisant les données de l'ARC et de Statistique Canada pour la période de 2016 à 2020.

Après leur constitution en société, les SII publiques et les sociétés autres que les SII-PCC paieraient un taux d'imposition de 15 %, et les SII-PCC paieraient un taux d'imposition de 8 % sur le revenu distribué et de 38,67 % sur le revenu non distribué<sup>7</sup>.

Les recettes du gouvernement fédéral dans les deux scénarios sont estimées comme suit.

### 3.1. Scénario de référence

---

Les recettes du gouvernement fédéral sont calculées comme la somme des impôts perçus sur le revenu non distribué par les fiducies, des impôts retenus sur le revenu distribué aux non-résidents et des impôts perçus sur le revenu distribué aux résidents assujettis à l'impôt.

Les impôts perçus sur le revenu non distribué par les fiducies sont calculés comme le montant projeté du revenu des fiducies multiplié par la proportion

Estimation des coûts de l'élimination des exemptions fiscales accordées aux fiducies de placement immobilier du revenu non distribué et par le taux marginal le plus élevé d'imposition sur le revenu des particuliers (33 %).

Le montant des retenues d'impôt est calculé comme le montant projeté du revenu des fiducies multiplié par la proportion du revenu distribué aux non-résidents et par un taux d'imposition de 15 %<sup>8</sup>.

Le montant de l'impôt perçu sur le revenu distribué aux résidents assujettis à l'impôt est égal au montant projeté du revenu des fiducies multiplié par la proportion du revenu distribué aux résidents et par le taux de l'impôt sur le revenu des particuliers (IRP), qui est estimé à 32,8 % en utilisant la BD/MSPS.

La proportion du revenu non distribué par les fiducies et les proportions du revenu distribué par les fiducies aux non-résidents et aux résidents assujettis à l'impôt sont toutes estimées en tant que pourcentage du revenu des fiducies en utilisant les données de l'ARC pour la période de 2016 à 2020.

---

## 3.2. Scénario 1

Dans le scénario 1, les exemptions fiscales pour les FPI sont éliminées, et les FPI sont imposées au taux d'imposition de base des sociétés prévu par la loi de 38 %. Les recettes du gouvernement fédéral sont calculées comme la somme de l'impôt fédéral des sociétés perçu sur les proportions du revenu distribué et non distribué par les SII, de l'impôt retenu sur le revenu distribué aux non-résidents et de l'impôt net des crédits d'impôt pour dividendes (CID) perçus sur le revenu distribué aux résidents assujettis à l'impôt<sup>9</sup>.

La proportion du revenu non distribué et les proportions du revenu distribué par les SII à des non-résidents et à des résidents assujettis à l'impôt sont toutes estimées en tant que pourcentage des recettes des fiducies, en utilisant les données de l'ARC et de Statistique Canada pour la période de 2016 à 2020.

## 4. Résultats

La première sous-section qui suit présente nos estimations des recettes supplémentaires perçues par le gouvernement fédéral en vertu de la nouvelle mesure législative. La deuxième sous-section présente une analyse de sensibilité des recettes supplémentaires du gouvernement à une augmentation des proportions du revenu distribué aux non-résidents et aux résidents non assujettis à l'impôt. La troisième sous-section traite de la réaction comportementale.

### 4.1. Estimation des coûts des recettes du gouvernement fédéral

Nous estimons que les recettes perçues par le gouvernement fédéral auprès des FPI après l'élimination de leurs exemptions fiscales et leur assujettissement au taux d'imposition des sociétés prévu par la loi de 38 % (scénario 1) seraient supérieures de 285,8 millions de dollars aux recettes projetées du gouvernement en vertu des règles existantes (scénario de référence) pour les années d'imposition 2023 à 2027 (tableau 4-1).

Tableau 4-1 Estimation des coûts des recettes du gouvernement fédéral

Année d'imposition	Recettes du scénario de référence (M\$)	Recettes du scénario 1 (M\$)	Recettes supplémentaires (M\$)
2023	969,4	1 023,0	53,6
2024	1 001,2	1 056,6	55,3
2025	1 033,8	1 090,9	57,1
2026	1 067,1	1 126,0	59,0
2027	1 101,1	1 161,9	60,8
<b>Total des recettes supplémentaires (M\$)</b>	–	–	285,8

Sources : Agence du revenu du Canada, Statistique Canada et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Notes : Les données sont exprimées en fonction de l'année d'imposition.  
Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué.

Les recettes supplémentaires proviendraient de l'impôt sur le revenu des sociétés (2 510,3 millions de dollars) payé directement par les fiducies après leur constitution en société et avant distribution. Cela compenserait les pertes de recettes subies en raison de la diminution des retenues d'impôt perçues sur le revenu distribué aux non-résidents (-35,5 millions de dollars) et des impôts reçus des résidents assujettis à l'impôt (-2 189,0 millions de dollars) (tableau 4-2).

Les retenues d'impôt sur le revenu distribué aux non-résidents diminueraient en raison de la réduction de l'assiette fiscale par l'impôt fédéral et provincial sur le revenu des sociétés imposé à l'échelle des sociétés par rapport au scénario de référence. L'impôt sur le revenu distribué aux résidents assujettis à l'impôt et majoré sera réduit au moyen de crédits d'impôt pour dividendes.

Tableau 4-2 Recettes supplémentaires par source

Recettes supplémentaires (M\$)	2023	2024	2025	2026	2027	Total (en M\$)
Impôt fédéral sur le revenu des sociétés et des fiducies	470,5	485,9	501,7	517,9	534,4	2 510,3
Retenue d'impôt sur le revenu distribué à des non-résidents	-6,6	-6,9	-7,1	-7,3	-7,6	-35,5
Montant net de l'IRP fédéral du CID reçu des résidents assujettis à l'impôt	-410,2	-423,7	-437,5	-451,6	-466,0	-2 189,0
<b>Total des recettes supplémentaires</b>	<b>53,6</b>	<b>55,3</b>	<b>57,1</b>	<b>59,0</b>	<b>60,8</b>	<b>285,8</b>

Sources : Agence du revenu du Canada, Statistique Canada et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Notes : Les données sont exprimées en fonction de l'année d'imposition.

Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué.

Au cours de la période allant de 2023 à 2027, des recettes supplémentaires seraient perçues indirectement sur les revenus distribués aux non-résidents (95,5 millions de dollars) et aux résidents non assujettis à l'impôt (242,6 millions de dollars). Les recettes supplémentaires seraient partiellement compensées par des pertes de 52,3 millions de dollars de recettes perçues directement et indirectement sur le revenu distribué aux résidents assujettis à l'impôt (tableau 4-3)<sup>10</sup>.

Il convient de mentionner que les recettes supplémentaires perçues sur les revenus distribués aux non-résidents et aux résidents non assujettis à l'impôt ne pourraient être que positives, car les non-résidents et les résidents non assujettis à l'impôt ne reçoivent pas de crédits d'impôt pour dividendes.

Tableau 4-3 Recettes supplémentaires par groupe (M\$)

Recettes supplémentaires provenant du revenu distribué aux	2023	2024	2025	2026	2027	Total
<b>Non-résidents</b>	17,9	18,5	19,1	19,7	20,3	95,5
<b>Résidents non assujettis à l'impôt</b>	45,5	47,0	48,5	50,0	51,6	242,6
<b>Résidents assujettis à l'impôt</b>	-9,8	-10,1	-10,4	-10,8	-11,1	-52,3
<b>Total des recettes supplémentaires</b>	<b>53,6</b>	<b>55,3</b>	<b>57,1</b>	<b>59,0</b>	<b>60,8</b>	<b>285,8</b>

Sources : Agence du revenu du Canada, Statistique Canada et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Notes : Les données sont exprimées en fonction de l'année d'imposition.

Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué.

## 4.2. Analyse de sensibilité des recettes supplémentaires

Les recettes supplémentaires du gouvernement dépendent ultimement des proportions du revenu des FPI distribué aux non-résidents et aux résidents non assujettis à l'impôt parce qu'ils ne paient pas la totalité de l'IRP payé par les résidents canadiens assujettis à l'impôt. Ces proportions peuvent varier facilement d'une année à l'autre à la suite de la modification des lois au Canada et à l'étranger, des politiques fiscales, des opportunités d'investissement et des profils des investisseurs.

Dans cette sous-section, nous simulons l'incidence sur les recettes du gouvernement d'une augmentation de 5, 10 et 15 points de pourcentage des proportions du revenu distribué aux non-résidents et aux résidents non assujettis à l'impôt<sup>11</sup>.

Les proportions moyennes du revenu des fiducies distribué aux non-résidents, aux résidents non assujettis à l'impôt et aux résidents assujettis à l'impôt calculées en pourcentage de leur revenu distribué sont estimées à 4,6 %, à 9,8 % et à 85,6 % respectivement, en utilisant les données de l'ARC.

Le tableau 4-4 ci-dessous montre que chaque augmentation de 5 points de pourcentage de la proportion du revenu distribué aux non-résidents augmente, en moyenne, les recettes supplémentaires de 93,4 millions de dollars de 2023 à 2027. Par conséquent, une hausse de 4,6 % à 19,6 % de la proportion du revenu distribué aux non-résidents ferait augmenter les recettes supplémentaires de 280,2 millions de dollars (de 285,8 millions de dollars à 566 millions de dollars) au cours de la période allant de 2023 à 2027.

Tableau 4-4 Total des recettes supplémentaires découlant d'une augmentation de la proportion du revenu distribué aux non-résidents (M\$), 2023-2027

Recettes supplémentaires provenant du revenu distribué aux	Scénario 1	Scénario 5 %	Scénario 10 %	Scénario 15 %
Non-résidents	95,5	186,3	277,1	367,8
Résidents non assujettis à l'impôt	242,6	242,6	242,6	242,6
Résidents assujettis à l'impôt	-52,3	-49,6	-47,0	-44,4
<b>Total des recettes supplémentaires</b>	<b>285,8</b>	<b>379,2</b>	<b>472,6</b>	<b>566,0</b>

Sources : Agence du revenu du Canada, Statistique Canada et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Notes : Les données sont exprimées en fonction de l'année d'imposition.

Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué.

Le tableau 4-5 montre que les recettes supplémentaires augmenteraient, en moyenne, de 128,1 millions de dollars de 2023 à 2027 après chaque augmentation de 5 points de pourcentage de la proportion du revenu distribué aux résidents non assujettis à l'impôt, ce qui est 37,2 % plus élevé que l'incidence d'une augmentation semblable de la proportion du revenu distribué aux non-résidents.

Nous estimons qu'une augmentation de 9,8 % à 19,8 % de la proportion du revenu distribué aux résidents non assujettis à l'impôt augmenterait les recettes supplémentaires de 384,4 millions de dollars (de 285,8 millions de dollars à 670,2 millions de dollars) au cours de la période allant de 2023 à 2027.

Tableau 4-5 Total des recettes supplémentaires découlant d'une augmentation de la proportion du revenu distribué aux résidents non assujettis à l'impôt (M\$), 2023-2027

Recettes supplémentaires provenant du revenu distribué aux	Scénario 1	Scénario 5 %	Scénario 10 %	Scénario 15 %
Non-résidents	95,5	95,5	95,5	95,5
Résidents non assujettis à l'impôt	242,6	368,1	493,6	619,1
Résidents assujettis à l'impôt	-52,3	-49,6	-47,0	-44,4
<b>Total des recettes supplémentaires</b>	<b>285,8</b>	<b>413,9</b>	<b>542,1</b>	<b>670,2</b>

Sources : Agence du revenu du Canada, Statistique Canada et Bureau du directeur parlementaire du budget.

Notes : Les données sont exprimées en fonction de l'année d'imposition.

Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total indiqué.

Une hausse de la proportion du revenu distribué aux non-résidents ou aux résidents non assujettis à l'impôt, qui réduit du même montant la proportion du revenu distribué aux résidents assujettis à l'impôt, réduit le montant du CID et fait augmenter les recettes du gouvernement. Cela s'explique par le fait qu'on perçoit plus d'impôt sur le revenu distribué aux non-résidents et aux résidents non assujettis à l'impôt, et qu'aucun CID n'est versé, puisque les non-résidents et les résidents non assujettis à l'impôt ne reçoivent pas de crédit d'impôt pour dividendes.

---

### 4.3. Réaction comportementale

À la suite de l'entrée en vigueur de la mesure législative proposée, les recettes de l'État ne sont pas supposées être affectées par quelque réaction comportementale que ce soit, autre que la constitution en société des fiducies, pour un certain nombre de raisons.

De nombreux particuliers peuvent, dans le cadre de la nouvelle mesure législative, demeurer satisfaits du rendement des fiducies et choisir de conserver leurs actions. Dans ce cas, les recettes supplémentaires du gouvernement ne seront pas affectées.

En vertu de la nouvelle mesure législative, les particuliers qui ne sont plus satisfaits du rendement des fiducies peuvent, dans le cadre des nouvelles dispositions législatives, décider de vendre leurs actions. Compte tenu du fait que plus de 80 % du revenu des fiducies est généré par des fiducies dont les parts sont cotées en bourse, les actionnaires qui décident de vendre trouveront des acheteurs, bien qu'il soit possible que ce soit à un prix moindre. La décision de vendre n'aura aucune incidence sur l'ensemble des propriétés détenues par les fiducies<sup>12</sup> et, par conséquent, elle n'aura également aucune incidence importante sur les recettes du gouvernement.

## Références

---

- August, M. (2020). "The financialization of Canadian multi-family housing: From trailer to tower", *Journal of Urban Affairs*, vol. 42, n° 7, p. 975 à 997.
- August, M. (2021). "The rise of financial landlords has turned rental apartments into a vehicle for profit", *Policy Options*, the Institute for Research on Public Policy. Disponible uniquement en anglais à l'adresse suivante : <https://policyoptions.irpp.org/magazines/june-2021/the-rise-of-financial-landlords-has-turned-rental-apartments-into-a-vehicle-for-profit/>.
- Fontaine, J. et Gordon, J. (2023). *Investisseurs en immobilier résidentiel et propriétés d'investissement en 2020*, Statistique Canada. Disponible à l'adresse suivante : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00001-fra.htm>.
- Londerville, J. (2002). "Canadian real estate investment trusts: A review of the IPO literature and preliminary analysis of Canadian REIT IPO pricing", *Canadian Journal of Administrative Sciences*, vol. 19, n° 4, p. 359 à 368.
- Meretsky, J. (1995). "Real Estate Investment Trusts: An Analysis of the Investment Vehicle and Income Tax Implications", *University of Toronto Faculty of Law Review* 53, n°. 1, p. 95 à 129.
- Perkins, T. (2013). "REITS evolve, earn and seek new avenues for growth", Disponible uniquement en anglais à l'adresse suivante : <https://www.theglobeandmail.com/report-on-business/industry-news/property-report/reits-evolve-earn-and-seek-new-avenues-for-growth/article14481174>.

- <sup>1</sup> Indirectement signifie perçues au moyen de l'IRS et non de l'IRP. En réalité, les recettes supplémentaires perçues sur l'IRS sont perçues indirectement sur le revenu des particuliers qui les reçoivent dans le scénario de référence et les perdent dans le scénario 1, car elles sont perçues par le gouvernement à titre d'impôt sur le revenu des sociétés avant leur distribution. Il convient de mentionner que les recettes supplémentaires sont perçues indirectement sur le revenu distribué à tous les particuliers, mais qu'elles ne sont perçues directement que sur le revenu distribué aux résidents assujettis à l'impôt.
- <sup>2</sup> Il s'agit notamment de tous les montants investis par des investisseurs canadiens dans des FPI et détenus dans des comptes enregistrés, notamment : compte d'épargne libre d'impôt (CELI), régime enregistré d'épargne-études (REEE), régime enregistré d'épargne-retraite (REER), fonds enregistré de revenu de retraite (FERR) et régime enregistré d'épargne-invalidité (REEI).
- <sup>3</sup> Ce nombre comprend les fiducies privées et publiques. Les données ont été obtenues auprès de l'ARC et de Finances Canada.
- <sup>4</sup> Données obtenues auprès de Capital IQ.
- <sup>5</sup> Les hypothèses et les calculs sous-jacents aux résultats de simulation de la BD/MSPS ont été préparés par le DPB et celui-ci assume l'entière responsabilité de l'utilisation et de l'interprétation de ces données.
- <sup>6</sup> Toutes les déductions, y compris celles entre la ligne 50 et la ligne 56 du feuillet T3, sont exclues, sauf « Total des revenus déductibles répartis aux bénéficiaires » (ligne 47 du feuillet T3).
- <sup>7</sup> Après leur constitution en société, les SII-PCC paieraient le taux d'imposition sur les recettes des sociétés prévu par la loi de 38 %, moins l'abattement fiscal fédéral de 10 %, plus le taux d'imposition supplémentaire de la partie I sur le revenu de placement des SPCC de 10,67 %, soit un taux d'imposition fédéral de 38,67 %, plus les impôts provinciaux, sur le revenu non distribué. Les SII-PCC paieraient ce taux d'imposition fédéral de 38,67 % moins la portion remboursable de la partie I de l'impôt de 30,67 %, soit 8 %, plus les impôts provinciaux, sur le revenu distribué.
- <sup>8</sup> La retenue d'impôt est estimée à 15 %. Pour de plus amples renseignements sur les taux et les pays avec lesquels le Canada a conclu des conventions fiscales, consulter : <https://taxsummaries.pwc.com/canada/corporate/withholding-taxes> (Disponible uniquement en anglais), et <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/programmes/politique-impot/conventions-fiscales.html>.
- <sup>9</sup> Les revenus distribués aux non-résidents et aux résidents assujettis à l'impôt sont nets d'impôts fédéraux et provinciaux. Les impôts provinciaux sont calculés au moyen du taux d'imposition provincial moyen pondéré par le revenu imposable fédéral réparti par province.

- <sup>10</sup> Les recettes supplémentaires comprennent les recettes perçus sur le revenu non distribué par les fiducies/sociétés. En raison du faible montant de ce revenu, nous avons ajouté ses recettes fiscales à celles du revenu distribué après l'avoir réparti entre les détenteurs de parts/actionnaires en fonction de leurs parts.
- <sup>11</sup> Pour évaluer l'incidence d'une augmentation de la proportion du revenu distribué aux non-résidents ou aux résidents non assujettis à l'impôt sur les recettes du gouvernement, nous simulerons leur incidence séparément. Autrement dit, une augmentation de la proportion du revenu distribué aux non-résidents réduira la proportion du revenu distribué aux résidents assujettis à l'impôt et maintiendra constante la proportion du revenu distribué aux résidents non assujettis à l'impôt, et vice versa.
- <sup>12</sup> Aucune incidence n'est prévue sur l'ensemble des propriétés détenues par les fiducies sur notre horizon de projection.