

Budget 2024 – de bonnes et de mauvaises nouvelles pour l’immobilier

24 AVRIL 2024 4 MIN DE LECTURE



Expertises Connexes

- [Droit municipal, aménagement du territoire](#)
- [Gouvernement et secteur public](#)
- [Immobilier](#)
- [Immobilier commercial](#)
- [Infrastructures](#)

Auteurs(trice): [Paul Morassutti](#), [Alexei Kovalev](#)

D’abord, les bonnes nouvelles...

L’un des principaux thèmes du budget fédéral déposé le 16 avril 2024 est l’augmentation de l’offre de logements abordables. Par conséquent, une nouvelle mesure proposée par le gouvernement libéral, qui attirera l’attention du milieu des constructeurs et des promoteurs immobiliers, est l’introduction d’une déduction pour amortissement (DPA) accéléré temporaire, c’est-à-dire les déductions qu’une entreprise peut réclamer à l’égard du coût en capital de ses biens amortissables pour les « nouveaux projets d’immeubles de logements locatifs admissibles ».

La proposition fait passer le taux de la DPA de 4 % (actuellement applicable aux biens amortissables de catégorie 1) à 10 %, dans le but déclaré d’augmenter les rendements après impôt et, partant, d’encourager les constructeurs. Soyons clairs : la mesure ne modifie pas le montant total des déductions qui peuvent être réclamées, mais permet de réclamer ces déductions à un rythme accéléré.

Cette proposition s’appliquera aux projets dont la construction commence après la date du budget et avant le 1^{er} janvier 2031, et dont les logements sont prêts à être emménagés avant le 1^{er} janvier 2036. Les projets admissibles seraient les nouveaux logements construits expressément pour la location qui constituent un immeuble d’habitation :

- ayant au moins quatre appartements privés ou au moins dix chambres ou suites privées;
- dont au moins 90 % des logements sont détenus pour la location à long terme.

En outre, les projets visant la transformation d’un immeuble non résidentiel en un immeuble d’habitation sont également admissibles, si les conditions indiquées ci-dessus sont remplies. Cependant, la DPA accélérée ne s’appliquerait pas aux rénovations d’immeubles d’habitation existants, mais le coût d’une nouvelle adjonction à une structure existante serait admissible (pourvu que celle-ci satisfasse aux conditions énoncées ci-dessus).

Les projets admissibles continueront de bénéficier de l’incitatif à l’investissement accéléré, qui a pour effet de suspendre la règle de la demi-année, accordant ainsi une DPA au taux complet pour les biens mis en service avant 2028.

Maintenant, les mauvaises nouvelles...

Dans le budget 2024, le gouvernement propose d'augmenter le taux d'inclusion des gains en capital de la moitié (50 %) à deux tiers (66 2/3 %) pour les sociétés et les fiducies.

Le taux applicable aux particuliers (y compris les gains en capital réalisés indirectement par l'intermédiaire d'une société de personnes ou d'une fiducie) restera à 50 % pour la première tranche de 250 000 \$ de gains en capital réalisés au cours d'une année d'imposition (déduction faite des pertes en capital, y compris celles qui sont reportées prospectivement ou rétrospectivement d'autres années d'imposition, et de certains gains en capital déterminés, y compris ceux à l'égard desquels est demandée l'exemption cumulative des gains en capital, que le gouvernement propose d'augmenter). Les gains en capital réalisés par les particuliers qui dépassent 250 000 \$, déduction faite des sommes susmentionnées, seront assujettis au taux d'inclusion de 66 2/3 %.

Cette mesure fait l'objet d'une importante publicité négative, notamment de la part des milieux d'affaires, car elle pourrait bien décourager l'investissement. Si c'est une chose pour une entreprise technologique ou autre de déménager dans un territoire offrant des mesures fiscales plus avantageuses comme les États-Unis, un bien immobilier situé au Canada n'est pas aussi mobile. Et si davantage d'entreprises choisissent de s'implanter à l'étranger, la demande de biens immobiliers diminuera au Canada, en particulier dans le secteur des immeubles de bureaux, déjà amoché.

Il est proposé que les modifications touchant le taux d'inclusion des gains en capital s'appliquent aux gains en capital réalisés à compter du 25 juin 2024. Le seuil de 250 000 \$ pour les particuliers s'applique sur une base annuelle et ne sera pas calculé au prorata pour 2024.

Cette mesure devrait faire croître les recettes fédérales de 19,4 milliards de dollars sur cinq ans à compter de 2024-2025, et les recettes provinciales et territoriales d'environ 11,64 milliards de dollars tout au plus.

Pour plus de détails, veuillez communiquer avec l'un des membres des groupes Immobilier commercial ou Fiscalité d'Osler.