
SUJET

NOUVEAUX ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ

OBJET

Que fait le gouvernement pour aider les nouveaux accédants à la propriété?

RÉPONSE

- **Chaque Canadien a besoin d'un chez-soi sécuritaire et abordable, mais le prix élevé des maisons aujourd'hui signifie que plus de Canadiens ont de la difficulté à trouver un logement. Un bon nombre de jeunes canadiens ont l'impression que l'accession à la propriété est de plus en plus impossible.**
- **Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, un plan de 72 milliards de dollars et + sur 10 ans l'Incitatif à l'achat d'une première propriété rend l'accession à la propriété plus abordable en réduisant le montant des versement hypothécaires mensuels.**
- **Le Budget 2022 prolonge l'Incitatif à l'achat d'une première propriété jusqu'en mars 2025 en plus d'avoir augmenté l'admissibilité afin d'aider les Canadiens vivant dans les marchés à prix plus élevés de Toronto, Vancouver et Victoria.**
- **Afin de mieux soutenir les acheteurs d'une première maison, le gouvernement a plafonné à 8 % le rendement maximum lié au remboursement de l'incitatif. Cela signifie que les participants conserveront une plus grande partie de toute augmentation de la valeur de leur maison.**
- **Dans le Budget 2022, nous avons introduit un nouveau compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété, qui offrirait aux acheteurs d'une première maison la possibilité d'épargner jusqu'à 40 000 \$. Cela se traduit par aucun impôt à payer sur les cotisations et aucun impôt à payer sur les retraits.**
- **Monsieur le président, les prix des maisons sont une véritable préoccupation, surtout pour les Canadiens qui espèrent s'offrir leur première maison. C'est pourquoi, dans le dernier budget, nous avons introduit de nombreuses mesures pour aider les acheteurs d'une première maison, tel que doubler le montant du crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation en le portant à 10 000 \$.**

CONTEXTE

FAITS SAILLANTS

Incitatif à l'achat d'une première propriété.

- **1,25\$ milliard** sur les trois prochaines années pour que la SCHL mette en œuvre l'Incitatif à l'achat d'une première propriété.
 - Au 31 mars 2022, la SCHL a engagé 285.1 millions de dollars représentant 15 790 applications à l'incitatif.
 - Pouvant réduire ses coûts hypothécaires mensuels.
 - Les acheteurs d'une première habitation admissibles à un prêt hypothécaire avec participation de 5% ou 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite, ou de 5 % de la valeur d'une habitation existante.
 - L'Incitatif est offert aux acheteurs d'une première propriété dont le revenu du ménage est de moins de 120 000 \$ par année.

Nouvelles mesures proposées dans le Budget 2022 :

- Instaurer le **compte d'épargne libre d'impôt** pour l'achat d'une première propriété, qui offrirait aux acheteurs d'une première maison la possibilité d'épargner jusqu'à 40 000 \$.
- **Doubler le montant du crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation en le portant à 10 000 \$**, afin d'offrir un soutien direct pouvant atteindre 1 500 \$ aux acheteurs d'une propriété. Cette mesure s'appliquerait aux propriétés achetées à compter du 1^{er} janvier 2022.
- **Prolonger l'Incitatif à l'achat d'une première propriété** jusqu'au 31 mars 2025 pour permettre aux acheteurs d'une première propriété de réduire leurs paiements mensuels.
- Aider les Canadiens à épargner et à acheter leur première maison en investissant 200 millions de dollars afin d'aider à élaborer et à élargir des programmes de **location avec option d'achat** dans l'ensemble du Canada.
- **Mettre un frein aux pratiques déloyales** qui font grimper le prix du logement afin d'assurer une équité pour les jeunes Canadiens et la classe moyenne.

Mesure annoncée dans l'énoncé économique de l'automne de 2020 :

- Élargit le programme afin d'améliorer l'admissibilité sur les marchés à prix plus élevés de Toronto, Vancouver et Victoria, Ces changements entreront en vigueur au printemps 2021.
- Élargissement de l'Incitatif sera offert aux acheteurs admissibles pour l'achat allant jusqu'à 4,5 fois leur revenu familial, soit une augmentation par rapport à la limite actuelle de 4 fois le revenu familial.
- Le seuil de revenu de l'acheteur admissible passe de 120 000 \$ à 150 000 \$ pour Toronto, Vancouver et Victoria.
- L'élargissement ciblé portera le prix maximal de l'habitation pour les acheteurs admissibles dans ces villes d'environ 505 000 \$, selon les paramètres actuels du programme, à environ 722 000 \$.
- **100\$ millions** sur les cinq prochaines années afin de financer les fournisseurs actuels de prêts hypothécaires avec participation.
 - Au 31 mars 2022, la SCHL a conclu six ententes pour 27 millions de dollars qui soutiendra 990 logements.

Incitatif à l'achat d'une première propriété

L'Incitatif permet aux acheteurs d'une première propriété admissible qui ont le montant minimal requis de la mise de fonds pour une hypothèque assurée de demander à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), agit en tant qu'administrateur du programme pour le compte du gouvernement du Canada, de financer une partie de l'achat d'une propriété au moyen d'un prêt hypothécaire avec participation.

Puisqu'aucun remboursement régulier ne serait nécessaire avec l'Incitatif, les familles canadiennes auraient des paiements hypothécaires mensuels moins élevés. À titre d'exemple, si un acheteur achète une nouvelle habitation de 500 000 \$ avec une mise de fonds de 5 % et un prêt hypothécaire avec participation de la SCHL de 10 % (50 000 \$), le montant de l'hypothèque de l'emprunteur serait réduit, passant de 475 000 \$ à 425 000 \$ et réduisant ainsi ses coûts hypothécaires mensuels de 286 \$ par mois. Les modalités de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété sont accessibles via le site web de la SCHL au www.chezsoi.dabord.ca/fthbi.

La SCHL offrirait aux acheteurs d'une première habitation admissibles un prêt hypothécaire avec participation de 5% ou 10 % de la valeur d'une habitation nouvellement construite et de 5 % de la valeur d'une habitation existante. La valeur plus élevée du prêt hypothécaire avec participation pour les habitations nouvellement construites pourrait encourager la construction des habitations nécessaires pour répondre aux pénuries de logements au Canada, en particulier dans les grandes villes.

L'Incitatif à l'achat d'une première propriété comprendrait des critères d'admissibilité afin de veiller à ce que le programme aide ceux qui ont des besoins légitimes, tout en s'assurant que les participants peuvent se permettre les habitations qu'ils achètent. L'Incitatif serait offert aux acheteurs d'une première propriété dont le revenu admissible est de moins de 120 000 \$ par année. En même temps, l'hypothèque assurée des participants et le montant de l'Incitatif ne peuvent être plus élevés que quatre fois les revenus annuels admissibles des participants.

Élargissement de IAPP annoncé le 3 mai qui avait été promis dans l'énoncé économique de l'automne de 2020 :

Le gouvernement élargit le programme d'Incitatif à l'achat d'une première propriété afin d'améliorer l'admissibilité sur les marchés à prix plus élevés de Toronto, Vancouver et Victoria. Cela permettra de rendre l'accès à la propriété plus abordable pour les Canadiens qui achètent leur première propriété dans ces villes. Afin d'aider les gens de Toronto, de Vancouver et de Victoria à acheter une propriété, l'élargissement de l'Incitatif sera offert aux acheteurs admissibles pour l'achat allant jusqu'à 4,5 fois leur revenu familial, soit une augmentation par rapport à la limite actuelle de 4 fois le revenu familial. De plus, le seuil de revenu de l'acheteur admissible passe de 120 000 \$ à 150 000 \$ pour Toronto, Vancouver et Victoria. Ces changements entreront en vigueur au printemps 2021.

Grâce à une mise de fonds minimale, cet élargissement ciblé portera le prix maximal de l'habitation pour les acheteurs d'une première habitation admissibles dans ces villes d'environ 505 000 \$, selon les paramètres actuels du programme, à environ 722 000 \$.

Le Budget 2022 propose de prolonger l'Incitatif à l'achat d'une première propriété jusqu'au 31 mars 2025 pour permettre aux acheteurs d'une première propriété de réduire leurs paiements mensuels.

Impacte de l'IAPP :

Selon nous, l'inflation attribuable à l'Incitatif à l'achat d'une première propriété sera au maximum de 0,2 % à 0,4 %.

En limitant l'inflation des prix des logements, nous rendrons le logement plus abordable, et ce, plus efficacement que certains des changements réglementaires et des politiques qui ont été proposés jusqu'ici. À titre d'exemple, si nous avions réduit de 1 % le taux utilisé pour les simulations de crise de l'assurance prêt hypothécaire ou porté à 30 ans la période d'amortissement maximale, l'endettement aurait été plus élevé et l'inflation des prix des logements aurait été cinq ou six fois plus élevée qu'avec l'incitatif.

Le budget de 2019 propose également d'augmenter la limite des retraits du Régime d'accession à la propriété de 25 000 \$ pour la faire passer à 35 000 \$, ce qui permettra aux acheteurs d'une première propriété d'effectuer des retraits plus importants à même leur épargne détenue dans des régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER) pour acheter une habitation.

Autres initiatives

- **Instaurer le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété**, qui offrirait aux acheteurs d'une première maison la possibilité d'épargner jusqu'à 40 000 \$. À l'instar d'un régime enregistré d'épargne-retraite, les cotisations seraient déductibles d'impôt et les retraits pour l'achat d'une première maison, y compris le revenu de placement, seraient non imposables, comme c'est le cas pour le compte d'épargne libre d'impôt. Il n'y aurait aucun impôt à payer sur les cotisations et aucun impôt à payer sur les retraits.
- **Doubler le montant du crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation en le portant à 10 000 \$**, afin d'offrir un soutien direct pouvant atteindre 1 500 \$ aux acheteurs d'une propriété. Cette mesure s'appliquerait aux propriétés achetées à compter du 1^{er} janvier 2022.
- **Aider les Canadiens à épargner et à acheter leur première maison** en investissant 200 millions de dollars afin d'aider à élaborer et à élargir des programmes de location avec option d'achat dans l'ensemble du Canada.
- **Mettre un frein aux pratiques déloyales qui font grimper le prix du logement afin d'assurer une équité pour les jeunes Canadiens et la classe moyenne** en interdisant l'achat de propriétés résidentielles au Canada au moyen de capitaux étrangers, et ce, sur une période de deux ans; en prenant des mesures pour faire payer leur juste part d'impôts à ceux qui procèdent à la revente précipitée de propriétés; en imposant une taxe sur toutes les cessions d'un contrat de vente relatives à des propriétés résidentielles nouvellement construites ou ayant fait l'objet de rénovations majeures; en collaborant avec les provinces et les territoires à l'élaboration et à la mise en œuvre d'une charte des droits des acheteurs de propriété ainsi qu'à la création d'un plan national visant à mettre fin aux offres à l'aveugle.
- **Placer le Canada en position de doubler la construction de logements au cours des 10 prochaines années**, notamment en investissant 4 milliards de dollars pour lancer un nouveau fonds pour accélérer la construction de logements en vue de créer 100 000 nouveaux logements au cours des cinq prochaines années.

À l'heure actuelle, d'autres initiatives fédérales encouragent l'investissement dans l'accession à la propriété pour les acheteurs d'une première maison, notamment :

- **Assurance prêt hypothécaire** – Conformément à la *Loi sur les banques*, l'assurance prêt hypothécaire est obligatoire pour les prêts à rapport prêt-valeur élevé et elle protège les prêteurs contre la défaillance des emprunteurs, tout en permettant aux consommateurs, principalement les accédants, d'acheter une habitation avec une mise de fonds minimale de 5 % à des taux semblables à ceux qui sont accordés aux acheteurs qui versent une mise de fonds de 20 % ou plus.
- **Titrisation** – Les programmes de titrisation de la SCHL offrent à une variété de prêteurs (banques, coopératives de crédit, sociétés de financement hypothécaire, etc.) un accès stable et efficace à du financement hypothécaire, ce qui contribue à la stabilité du crédit hypothécaire à faible coût disponible pour les consommateurs.
- **Régime d'accession à la propriété** (pilote par Revenu Canada) – le Régime d'accession à la propriété est un programme fédéral qui permet aux accédants de retirer de leur régime enregistré d'épargne retraite (REER) jusqu'à 35 000 \$, sans conséquences fiscales immédiates, pour acheter ou construire une maison admissible.
- **Exemptions sur les gains en capital** (pilote par le ministère des Finances) – Les gains en capital sur la vente d'une résidence principale sont exonérés de l'impôt sur le revenu.
- **Remboursement de TPS pour habitations neuves** (pilote par le ministère des Finances) – les nouveaux propriétaires occupants peuvent être admissibles à un remboursement d'une partie de la TPS payée à l'achat ou à la construction d'une maison neuve, sur le coût de gros travaux de rénovation ou d'agrandissement d'une maison existante ou sur le coût de conversion d'une propriété non résidentielle en habitation.

Préparé par	Approuvé par	Secteur responsable	Date/N° du fichier
Hugo P. Fontaine Affaires parlementaires, SCHL 613-748-2895	Patrick Perron Gestionnaires Affaires parlementaires, SCHL 613-740-5869	Client Operations/Client Solutions	30 mai 2022 QP190133