

Près de 75 % des habitants du Nouveau-Brunswick sont propriétaires de leur lieu de résidence.

Le Nouveau-Brunswick possède un des taux d'accession à la propriété les plus élevés au Canada. En effet, près de 75 % des habitants du Nouveau-Brunswick possèdent leur lieu de résidence.

Ce pourcentage est positif pour l'économie de la province. Des recherches prouvent que l'accession à la propriété est un facteur clé dans la mise en place et le maintien d'une économie saine, en assurant au gouvernement provincial ainsi qu'aux municipalités une bonne assiette fiscale grâce à laquelle ils peuvent fournir leurs services. Les impôts fonciers représentent un des moyens de production des recettes. Un régime d'impôt foncier efficace ne permet pas seulement de fournir les recettes nécessaires au gouvernement, mais aussi d'encourager le développement économique.

En théorie, le régime d'impôt foncier est relativement simple à comprendre : la province du Nouveau-Brunswick envoie des experts estimer la *valeur* d'une maison. Cette valeur est ensuite utilisée par une municipalité ou un district de services locaux dans un *calcul d'impôt foncier* afin de déterminer le montant d'impôt que les propriétaires de la maison doivent payer.

Toutefois, cette théorie toute simple s'est extrêmement complexifiée et a semé la confusion sur le marché. L'évaluation et le processus d'impôt foncier sont les éléments de base d'un document de travail de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (AAINB) – www.NBREA.ca.

L'AAINB croit fermement que, compte tenu du problème qui touche 75 % des Néo-Brunswickois ainsi que leur qualité de vie, l'évaluation et le régime d'impôt foncier **doivent** absolument représenter un point essentiel dans le discours des candidats lors de la campagne d'élection de 2010.

Le régime d'impôt foncier comporte des failles. Le régime doit être plus transparent et plus facile à comprendre, et doit être rajusté afin d'offrir une égalité des chances à chacun : propriétaire, locataire, aîné ou salarié à faible revenu.



Quel est le problème?

- La situation en ce qui concerne le régime d'impôt foncier est urgente. Les Néo-Brunswickois ont besoin d'un allègement fiscal.
- Le régime d'impôt foncier est imprédictible, difficile à saisir, manque de transparence, et est inconsistant à travers la province du Nouveau-Brunswick.
- La situation est urgente. Les candidats ont besoin d'un plan pour s'attaquer au problème de l'évaluation foncière au Nouveau-Brunswick. L'économie future de la province pourrait en dépendre.

Pourquoi l'évaluation est-elle un aspect important du problème?

- L'accession à la propriété et le logement abordable constituent des aspects essentiels dans l'élaboration et le maintien d'une économie saine.
- Nous devons créer un « environnement » favorable aux immigrants et aux migrants. Les évaluations foncières influencent le montant d'impôts fonciers que les propriétaires doivent payer. Un régime inéquitable décourage les personnes et les commerces de la province de devenir propriétaires.
- Plus de 5 000 propriétaires ont interjeté appel de leur évaluation cette année, élément qui prouve que le problème est bien réel.

Quelles personnes ce problème concerne-t-il?

- Les propriétaires de la province, soit 75 % des habitants;
- Les locataires, parce que la double imposition augmente le prix des loyers en y attribuant les coûts relatifs à l'impôt;
- Les aînés, les salariés à faible revenu, et les autres personnes qui se préoccupent d'avoir un logement abordable. Près de 23 % des résidences privées sont occupées par des personnes de plus de 65 ans;
- Les immigrants et les migrants parce que le coût élevé des loyers et des maisons peut représenter un obstacle à l'immigration ou à la migration. 52 % des immigrants au Canada sont locataires avant d'acheter une résidence durant les trois années suivant leur arrivée.

Qu'est-ce que la double imposition?

- Les Néo-Brunswickois qui possèdent des résidences inoccupées (par exemple, un appartement ou un chalet) doivent payer les impôts provinciaux et municipaux sur ces résidences. Ces propriétaires sont donc doublement imposés pour une même résidence.
- La double imposition est une pratique inéquitable qui crée un déséquilibre important dans le système fiscal, en distribuant une part inégale du fardeau fiscal aux locataires et aux commerces.

L'AAINB a présenté quatre recommandations clés visant l'amélioration du régime d'impôt foncier, que voici :

Simplifier le calcul de l'évaluation de la valeur foncière

- L'évaluation de la valeur foncière est au centre du problème; les évaluations ne reflètent pas les conditions réelles du marché.
- Beaucoup de propriétaires croient qu'il y a des problèmes liés au calcul des évaluations de la valeur foncière ainsi qu'à leur exactitude et à leur présentation.

Aider les propriétaires à comprendre le régime

- Le gouvernement provincial et les municipalités doivent faciliter la compréhension du régime pour les propriétaires, notamment en modifiant la façon dont les factures d'impôts fonciers et les avis d'évaluation sont envoyés.

Se pencher sur les problèmes urgents quant aux propriétaires à faible revenu

- Utiliser un calcul adapté aux aînés (65 ans et plus) et aux autres propriétaires à faible revenu pour les aider à conserver leur accession à la propriété, en se basant sur leur allocation provinciale.

Éliminer la double imposition pour les propriétaires de résidence inoccupée

- La double imposition distribue une part disproportionnée du fardeau fiscal aux entreprises et aux locataires.
- La double imposition peut « confiner » les gens dans des logements ou dans leur maison actuelle.

Qu'est-ce que le mécanisme d'obligation de rendre compte, et pourquoi n'est-il pas efficace?

- Le mécanisme d'obligation de rendre compte est un système mis en place par la province dont le but est de réduire le taux d'imposition dans les municipalités et ainsi d'alléger la charge fiscale.
- Seulement cinq des 101 municipalités ont adopté le taux d'imposition du mécanisme d'obligation de rendre compte.
- Ce système a placé les propriétaires au centre d'une bataille juridictionnelle entre la province, les municipalités et les districts de services locaux.
- Le système est attribuable aux importantes variations annuelles dans la valeur des propriétés.

Seulement cinq des 101 municipalités ont adopté le taux d'imposition du mécanisme d'obligation de rendre compte.

Que recommande l'AAINB pour changer ou améliorer la situation?

- La situation est urgente. Les Néo-Brunswickois ont besoin d'un allègement fiscal.
- Nous devons rendre le régime d'impôt foncier transparent et le rajuster afin d'offrir une égalité des chances à chacun.
- Nous devons agir pour aider les personnes qui ont des ressources limitées à conserver leur accession à la propriété.
- La double imposition crée un déséquilibre important dans le régime d'impôt foncier. Nous devons éliminer cet élément maintenant.

Que peut-on faire pour améliorer le régime?

- Simplifier et normaliser le calcul des évaluations de la valeur foncière.
- Faciliter la compréhension du régime pour les propriétaires en modifiant la façon dont les factures d'impôts fonciers et les avis d'évaluation sont envoyés (par exemple, envoyer deux avis au lieu d'un seul).
- Transformer les évaluations de la valeur foncière afin qu'elles reflètent les conditions réelles du marché.
- Aborder les problèmes urgents auxquels font face les aînés et les propriétaires à revenu faible.
- Éliminer la double imposition demandée aux propriétaires de résidences inoccupées.

Pour lire notre document de travail intitulé « Un examen de l'impôt foncier au Nouveau-Brunswick », veuillez visiter le www.NBREA.ca.



Rendez-vous sur la page Facebook de l'AAINB et faites-nous part de votre opinion!

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick

22 rue Durelle, Unité 1

Fredericton, N.-B. E3C 1N8

T: 506-459-8055 ou 1-800-762-1677

F: 506-459-8057



Impôts fonciers au Nouveau-Brunswick : résumé de la situation



Joignez-vous à la discussion en vous rendant sur la page Facebook de l'AAINB.