



Un examen de l'impôt foncier au Nouveau- Brunswick

2010



NBREA
NEW BRUNSWICK
REAL ESTATE ASSOCIATION

AAINB
L'ASSOCIATION DES AGENTS
IMMOBILIERS DU NOUVEAU-BRUNSWICK



Résumé de la situation

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; effectivement, 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 parce qu'elle assure 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 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 au Nouveau-Brunswick. L'évaluation et le processus d'impôt foncier sont les éléments de base du présent document de travail de l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (AAINB).

L'AAINB croit fermement que, compte tenu du problème qui touche 75 % des Néo-Brunswickois ainsi que leur qualité de vie, l'évaluation de la valeur foncière 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.

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 des valeurs foncières 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 aux propriétaires.
- **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.



Les impôts fonciers au Nouveau-Brunswick : la situation actuelle

La population de notre province, en avril 2010, s'élève à 751 300 habitants, ce qui représente une augmentation nette de 6 393 habitants depuis le mois de janvier 2007¹
[Traduction]

En seulement 10 ans, l'âge médian de notre population est passé de 35,5 ans à 41,5 ans².
[Traduction]

Depuis le mois de janvier 2010, les protestations publiques concernant les factures d'impôts fonciers sont importantes. Les propriétaires de la province sont choqués de la façon dont les factures d'impôts fonciers sont calculées et envoyées. En 2010, la mise en place d'un nouveau système imposé par le gouvernement provincial, soit le *mécanisme d'obligation de rendre compte*, a attisé la colère et la confusion des habitants à propos de l'équité réelle et perçue du régime d'impôt foncier au Nouveau-Brunswick.

Dans le budget provincial de 2009, le gouvernement du Nouveau-Brunswick a dévoilé le *Plan de réduction des impôts au Nouveau-Brunswick (2009-2012)*. Le Plan établissait que, pour les personnes et les entreprises du Nouveau-Brunswick, l'allégement fiscal vise fondamentalement :

1. à reverser davantage d'argent dans les poches des Néo-Brunswickois pour qu'ils puissent épargner, investir et dépenser à leur guise;
2. à aider les entreprises néo-brunswickoises à demeurer dans la province, à prospérer et à attirer des investissements extérieurs, créant ainsi des emplois intéressants afin que nos enfants restent ici ou reviennent travailler au Nouveau-Brunswick.

De plus, il était précisé que le Plan, combiné aux avantages à long terme, arrive à point nommé, car il représente une autre façon de stimuler l'économie lors de périodes économiques difficiles.

Le Plan se poursuivait avec des détails élaborés à propos des possibilités d'économie sur l'impôt sur le revenu pour différentes personnes telles que des enseignants, des soudeurs, des infirmiers, ou encore, des médecins de famille. Il est intéressant de relever le fait que le Plan ne révélait pas le montant d'impôts fonciers que ces particuliers auraient à payer pour s'acheter une propriété dans la province. Le document portait uniquement sur ce qu'ils paieraient en impôt sur le revenu.

Le plan spécifique concernant la réduction des impôts comprenait aussi la proposition de mettre en place un *mécanisme d'obligation de rendre compte* qui aidera à prévenir l'augmentation automatique des impôts fonciers provinciaux et municipaux lors de la hausse des évaluations. Le Plan précisait le besoin de responsabilisation en matière d'impôts fonciers provinciaux et municipaux.

« Au cours des dernières années, des préoccupations ont été soulevées concernant la hausse nettement plus rapide des recettes fiscales foncières comparativement à l'inflation. Compte tenu de l'augmentation des valeurs d'évaluation au fil du temps, les recettes fiscales foncières peuvent dépasser le coût de la prestation de services locaux.

Pendant les périodes de croissance rapide des évaluations, les gouvernements qui maintiennent les taux d'imposition fonciers constants reçoivent des recettes inattendues provenant de la hausse des valeurs foncières. Cette situation est davantage prononcée dans les régions où la croissance économique est la plus forte et où la valeur marchande des biens peut largement dépasser les augmentations des coûts liés à la prestation de services locaux.

Cette augmentation s'applique également à l'impôt foncier provincial, plaçant ainsi avec le temps un fardeau fiscal plus important sur tous les contribuables, et plus précisément sur ceux disposant



Seulement cinq des 101 municipalités ont adopté les taux d'imposition du mécanisme d'obligation de rendre compte⁴. [Traduction]

20 municipalités ont établi des taux plus bas que ceux de 2009 et 40 municipalités ont conservé des taux équivalents à ceux de 2009⁵. [Traduction]

de revenus fixes³. »

Le gouvernement expliquait que, grâce à son nouveau *mécanisme d'obligation de rendre compte*, les municipalités et la province pourraient continuer de profiter d'une croissance des recettes fiscales foncières annuelles. Toutefois, l'augmentation des recettes serait limitée à la croissance de l'assiette d'évaluation de la valeur foncière associée à l'inflation et aux nouvelles constructions. Pour dépasser ce montant, chaque municipalité (ou la province) devrait augmenter ses taux d'impôts fonciers en conséquence.

Le gouvernement a aussi mis en évidence qu'il était important de reconnaître que les augmentations des évaluations des valeurs foncières annuelles pour les propriétaires ne seraient pas limitées par le *mécanisme de l'obligation de rendre compte*. Le taux d'impôt foncier appliqué à l'évaluation de la valeur foncière annuelle serait plutôt soumis à un rajustement. Dans la mesure où l'ont réduirait les taux d'impôts fonciers municipaux et provinciaux en appliquant le *mécanisme d'obligation de rendre compte*, un allègement de l'impôt foncier serait offert aux propriétaires sous la forme d'un taux plus faible.

Cette politique fiscale a échoué sur cinq points :

1. Les propriétaires ne comprennent pas le *mécanisme d'obligation de rendre compte* ou n'ont pas confiance en ce dernier en raison de l'augmentation du montant de leurs factures d'impôts fonciers pour l'année 2010. La politique n'est pas assez transparente.
2. Le régime d'impôt foncier ne dépend pas complètement des tendances ou des valeurs foncières réelles. Toutefois, ce serait l'approche normale à adopter pour établir un régime d'impôt foncier semblable à celui des autres provinces canadiennes.
3. Le *mécanisme d'obligation de rendre compte* ne tient pas compte des variations annuelles majeures de la valeur foncière ou de la valeur des nouvelles constructions. Il surestime aussi le nombre de nouvelles constructions qui pourraient avoir lieu pour élargir l'assiette fiscale, qui représente une part importante de l'estimation du gouvernement quant à la croissance des recettes municipales.
4. Le *mécanisme d'obligation de rendre compte* place les propriétaires au centre d'une bataille juridictionnelle entre la province, les municipalités et les districts de services locaux. Le gouvernement provincial n'accepterait jamais que le gouvernement fédéral inflige un taux d'imposition dans un domaine de compétence provinciale, et tout naturellement, les municipalités et les districts de services locaux n'ont pas accepté d'instaurer le *mécanisme d'obligation de rendre compte*.
5. Le *mécanisme d'obligation de rendre compte* n'a pas résolu le problème de double imposition des propriétaires de résidence inoccupée.



L'AINB discute des possibilités visant l'amélioration du régime d'impôt foncier du Nouveau-Brunswick

Au Nouveau-Brunswick, les locataires paient l'impôt foncier provincial le plus élevé du pays. Leur salaire est 40 % inférieur à celui du propriétaire moyen, mais ils doivent payer près du double de ce dernier en impôt⁶. [Traduction]

1. Établir un taux plafond ou une augmentation annuelle maximale

Plusieurs groupes ont suggéré d'établir un taux plafond ou un pourcentage d'augmentation maximal en ce qui concerne les évaluations des valeurs foncières. Par exemple, le Parti progressiste-conservateur du Canada a proposé un taux plafond de 3 % sur les augmentations des évaluations des valeurs foncières. Cette proposition a une durée déterminée, donnant ainsi du temps au gouvernement pour élaborer et mettre en place une solution permanente. La Fédération canadienne des contribuables a indiqué que cette solution n'empêcherait pas les municipalités d'augmenter leur taux d'imposition.

En 2005, le gouvernement de la Nouvelle-Écosse a modifié sa loi *Assessment Act* dans le but de protéger ses habitants des augmentations radicales des valeurs d'évaluation foncières. Cette mesure législative a instauré un taux plafond sur l'augmentation annuelle des évaluations, faisant de la Nouvelle-Écosse la seule province canadienne à essayer de contrôler la hausse des évaluations en y imposant une quelconque limite. En 2007, le gouvernement a effectué une révision du programme. Le rapport révélait que la plupart des municipalités de la Nouvelle-Écosse n'aimaient pas cette politique parce qu'elle les obligeait à augmenter les taux d'imposition et déplaçait le fardeau fiscal vers les propriétés non assujetties à une limite, tels que les immeubles résidentiels. Il était également précisé dans le rapport que le taux plafond créait des inégalités dans le régime d'impôt foncier.

« Les municipalités pourraient contrebalancer l'évaluation de l'impôt limitée par le taux plafond en augmentant d'autres sources de revenus (comme les frais d'utilisation), en réduisant les dépenses, ou en augmentant le taux d'imposition. Aussi longtemps que le gouvernement municipal déterminera que les recettes fiscales doivent être maintenues ou accrues, un programme de taux plafond pourrait entraîner un déplacement involontaire du fardeau fiscal. Si cela se produit, les avantages fiscaux des propriétaires qui paient un montant au-dessus du plafond seront compensés par une augmentation de l'impôt que paient les propriétaires dont le taux d'imposition se trouve en dessous du plafond, ou qui sont inéligibles au programme de taux plafond.

Avec le temps, les municipalités pourraient décider d'augmenter le taux d'impôt foncier afin de compenser le déplacement du fardeau fiscal, provoquant diverses répercussions. Plus le taux plafond sera élevé, plus le pourcentage de réduction de la municipalité quant à l'évaluation de sa valeur marchande ainsi que les déplacements du fardeau fiscal seront minimisés⁷. » [Traduction]

L'erreur dans le fait d'appliquer le modèle de taux plafond de la Nouvelle-Écosse dans la province du Nouveau-Brunswick est que ce modèle requiert une *adhésion*. Les propriétaires doivent faire une demande ou réunir les conditions voulues, ce qui signifie qu'il restera toujours des propriétaires qui ne rempliront pas ces conditions. Cela implique un déplacement de l'assiette fiscale vers les propriétés qui ne sont pas assujetties au taux plafond, parce que l'évaluation de leurs valeurs foncières augmentera plus rapidement que celle des propriétés protégées par le taux plafond. En Nouvelle-



En 2007, le Nouveau-Brunswick a enregistré pour la première fois un gain net sur le plan de la migration totale (l'immigration internationale et la migration interprovinciale). Ce gain net représentait 2 519 habitants⁸. [Traduction]

Écosse, le taux plafond est variable, ce qui signifie que les municipalités doivent fonctionner selon des recettes variables provenant de l'impôt applicable aux résidences.

Au Nouveau-Brunswick, les modèles qui ont fait l'objet d'un examen impliquaient tous une application unilatérale du taux plafond. En d'autres mots, le taux plafond s'appliquerait à toutes les propriétés résidentielles. En agissant ainsi, on éviterait les inconsistances constatées sous d'autres ressorts territoriaux, toutefois, il pourrait toujours se produire un accroissement non désiré de la dépendance envers les recettes fiscales provenant des propriétés non résidentielles.

Les pour et les contre de la mise en place d'un taux plafond :

Pour :

- Permettrait de mieux répondre aux besoins des propriétaires quant à un taux d'augmentation transparent et évident des évaluations des valeurs foncières.

Contre :

- Ce système ne respecte pas le fondement selon lequel la valeur foncière évaluée devrait refléter les conditions réelles du marché.
- Ce système pourrait déplacer le fardeau fiscal vers les propriétés non résidentielles qui ne sont pas protégées par le taux plafond.



Selon le recensement de 1996, 12,6 % de la population du Nouveau - Brunswick était âgée de plus de 65 ans cette année -là. En 2001, ce pourcentage a augmenté pour passer à 13,6 %, et à 14,7 % en 2006⁹. [Traduction]

2. Lier l'évaluation foncière à l'indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada

Une autre proposition est de lier l'augmentation de l'évaluation de la valeur foncière de toutes les propriétés à l'IPC de Statistique Canada. Cette approche est fondée sur le fait que les augmentations de l'évaluation de la valeur foncière seraient alors liées au taux d'inflation calculé. Cette approche ne tient toutefois pas compte d'un concept que toutes les autres provinces canadiennes ont compris : l'évaluation de la valeur foncière reflète les conditions réelles du marché et non la viabilité financière (ou la capacité des habitants à payer).

L'Association francophone des municipalités du Nouveau-Brunswick croit que la liaison des augmentations à l'IPC n'est pas « honnête ». Selon le président de l'Association, Jean-Paul Savoie, lier les impôts au coût de la vie ne fonctionnera pas parce que la province ne cesse de relayer des responsabilités aux municipalités sans toutefois leur donner les fonds nécessaires pour réaliser ces tâches, et parce que le coût associé à l'administration des villes et des villages augmente beaucoup plus rapidement chaque année que l'IPC.

Il a également donné des exemples de coûts municipaux excédant l'IPC, tels que l'entretien des routes, le carburant, la main-d'œuvre, les entrepreneurs ainsi que les services de police et d'incendie.

Les pour et les contre de la liaison des évaluations des valeurs foncières à l'IPC :

Pour :

- Cette approche tient compte de la préférence des propriétaires pour un taux d'augmentation transparent et évident des évaluations. Dans ce cas, ce taux serait fourni par Statistique Canada.

Contre :

- Cette approche ne tient pas compte du fondement selon lequel les valeurs évaluées doivent refléter les conditions réelles du marché.
- Cette approche pourrait entraîner un déplacement du fardeau fiscal puisque les municipalités auront toujours à fournir des services à des coûts qui augmentent beaucoup plus rapidement que l'IPC. Ainsi, cette approche pourrait obliger les municipalités à chercher d'autres sources de revenu, ou à augmenter le taux d'imposition.



*En 2006, près de 22,9 % (67 765) des logements privés étaient occupés par des personnes de plus de 65 ans¹⁰.
[Traduction]*

3. Instaurer un programme de prorogation pour les aînés

Une autre proposition est de permettre aux aînés de différer les impôts fonciers les plus élevés jusqu'à ce qu'ils vendent leur propriété. Le ministre des Finances Greg Byrne a rejeté cette idée, en se justifiant par la possibilité que les aînés aient à gérer une dette importante, causée par l'accumulation des frais, lors de la vente. Cette dette pourrait être assez importante qu'elle annulerait la valeur nette du logement.

En Colombie-Britannique, le Programme de prorogation du paiement de l'impôt foncier est un programme de prêts qui permet aux propriétaires admissibles de reporter le paiement de leurs impôts fonciers annuels. Pour s'inscrire à ce programme, les propriétaires doivent avoir 55 ans et plus, être veufs ou invalides.

Les propriétaires peuvent reporter le paiement de leurs impôts aussi longtemps qu'ils possèdent leur résidence, y vivent et remplissent les conditions d'admission. Toutefois, les impôts différés doivent être remboursés en totalité, plus les intérêts courus. Le remboursement doit être effectué avant que la maison change officiellement de propriétaire, sauf dans le cas d'une personne veuve, ou si le propriétaire décède.

Les pour et les contre d'un programme de prorogation pour les aînés

Pour :

- Le programme offre un certain allègement aux aînés, et permet d'investir une partie de l'argent dans la maison.
- Le programme ne peut pas influencer négativement les recettes municipales, puisque le montant que les aînés doivent en impôt devient un prêt, et que ce prêt devient un élément d'actif de la municipalité.
- Le programme s'effectue avec l'autorisation des aînés; ils doivent accepter de s'y inscrire.

Contre :

- Le programme pourrait avoir d'importantes répercussions sur la valeur de la succession personnelle, puisque le montant dû à la municipalité en impôt différé pourrait résorber la valeur nette du logement.



Le Nouveau - Brunswick possède un des taux d'accession à la propriété les plus élevés du pays. 74,5 % des habitants de la province sont propriétaires de leur lieu de résidence¹¹. [Traduction]

4. Un programme de dégrèvement d'impôt foncier pour les aînés

Il est prouvé que les propriétaires aînés se trouvent parmi les personnes les plus atteintes par les modifications dans le calcul de l'impôt foncier et le processus d'évaluation au Nouveau-Brunswick. Selon nos membres, plusieurs aînés, qui dépendent d'un revenu fixe, ont dû vendre leur maison parce qu'ils ne pouvaient pas payer les impôts fonciers annuels accrus.

Ce programme est proposé en tant que mesure temporaire pendant un maximum de trois années d'imposition, le temps d'élaborer et de mettre en place un régime d'impôt foncier équitable et transparent.

Les pour et les contre d'un programme de dégrèvement d'impôt foncier pour les aînés :

Pour :

- Le programme permettrait aux aînés de demeurer dans leur maison et d'apprécier la qualité de vie qu'ils ont développée durant des années d'accession à la propriété.
- Le programme aide les aînés à conserver leur maison aussi longtemps que possible sans influencer négativement les finances municipales, car aucune variable du taux d'impôt foncier n'est en cause. Les aînés auraient plutôt la possibilité de demander un dégrèvement d'impôt foncier pour compenser la hausse.

Contre :

- Le programme n'est qu'une solution temporaire pour les personnes à revenu fixe qui sont les plus vulnérables aux augmentations des impôts fonciers.



Recommandations visant le régime d'impôt foncier du Nouveau-Brunswick

*Au Nouveau - Brunswick, les propriétés résidentielles sont sous-catégorisées en propriétés occupées (les résidences principales) et en propriétés inoccupées (comme les chalets ou les appartements)¹².
[Traduction]*

1. Simplifier le calcul de l'évaluation de la valeur foncière

L'AAINB recommande que la première action entreprise soit de rendre le régime d'impôt foncier équitable pour tous les Néo-Brunswickois. L'équité signifie l'emploi d'une méthode statistique qui s'appuie sur les conditions réelles du marché pour calculer les augmentations des évaluations. Dans le cas présent, l'équité réfère aux propriétaires et non aux municipalités parce que ces dernières ont accès à d'autres sources de revenus, contrairement aux propriétaires.

L'évaluation de la valeur foncière est au centre du problème parce qu'elle ne reflète pas les conditions réelles du marché. Beaucoup de propriétaires, qui représentent le principal facteur faisant fonctionner le régime d'impôt foncier du Nouveau-Brunswick, croient qu'il y a des problèmes liés au calcul des évaluations des valeurs foncières ainsi qu'à leur exactitude et à leur présentation.

Si une propriété est vendue dans une année d'imposition, le montant réel de la vente devrait aussi représenter celui de l'évaluation de la valeur foncière. Si une propriété n'est pas vendue, c'est le montant de sa dernière vente qui doit être utilisé pour en déterminer la valeur, en y ajoutant les augmentations annuelles.

Les augmentations annuelles ajoutées aux évaluations des valeurs foncières devraient se fonder sur la hausse annuelle du prix moyen des propriétés dans une région donnée. Cette méthode éliminera les variations brusques dues aux nouvelles constructions dans une région ou aux acheteurs qui paient plus que le prix demandé pour une propriété.

Les problèmes liés à l'évaluation de la valeur foncière ont été cernés par les agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, en tant que problèmes importants qui menacent le développement économique de la province. Actuellement, les nouvelles constructions sont évaluées à 100 % du prix d'achat, la TVH en sus (ainsi, le prix d'achat et l'évaluation sont équivalents), mais les propriétés revendues sont normalement évaluées à 75 % du prix de vente (par exemple, une maison dont le prix de vente est de 100 000 \$ serait évaluée à 75 000 %).

L'AAINB soutient les mesures qui visent à simplifier le calcul de l'évaluation et à donner une meilleure prévisibilité aux propriétaires. L'AAINB souhaite s'engager dans l'amélioration du système des évaluations des valeurs foncières.



Près du tiers des habitants du Nouveau-Brunswick (environ 250 000) sont des locataires¹⁴.
[Traduction]

2. Aider les propriétaires à comprendre le régime

L'AAINB recommande que tous les ordres de gouvernement impliqués dans le régime d'impôt foncier améliorent la façon dont l'information foncière est présentée aux propriétaires. La plupart de ces derniers sont confus par les avis d'évaluation, car ils comprennent aussi le montant d'impôt à payer à la municipalité. Afin d'assurer une transparence et une meilleure compréhension du régime d'impôt foncier de la part des propriétaires, l'information devrait leur être envoyée en deux documents séparés (et à deux moments différents, si possible).

Le premier document devrait être l'avis d'évaluation, qui doit informer le propriétaire de la valeur évaluée de sa propriété et des renseignements nécessaires à ce propos, afin que le propriétaire puisse interjeter appel de l'évaluation. Une mention claire devrait apparaître sur le document pour indiquer qu'il provient du gouvernement provincial.

Le second document devrait être la facture d'impôts fonciers. Une mention claire devrait apparaître sur le document pour indiquer qu'il provient du gouvernement municipal (ou du district de services locaux). L'envoi séparé de ces deux documents aiderait les propriétaires à comprendre qui est responsable des valeurs d'évaluation foncières, et qui établit les taux d'impôt foncier.

La présentation et la formulation de la facture d'impôts fonciers devraient être étudiées attentivement afin de donner un aperçu plus clair quant à savoir quel gouvernement (provincial ou municipal) reçoit quelle part du paiement d'impôts fonciers. L'objectif de cette proposition est de définir clairement aux propriétaires les parts municipales et provinciales des impôts fonciers.

Services Nouveau-Brunswick explique le calcul des impôts fonciers comme suit :

Pour la plupart des propriétaires d'une maison située dans une municipalité, la facture d'impôts fonciers correspond en grande partie au résultat de l'équation suivante :

Valeur évaluée de votre bien	X	Taux d'imposition municipal	=	Montant de la facture
Exemple 100 000 \$		Exemple 1,50 \$ par 100 \$		Exemple 1 500 \$

Dans le cas de certains types de biens, comme les biens en location, industriels, récréatifs et commerciaux de même que les maisons dans les districts de services locaux (DSL), le gouvernement provincial applique aussi un taux d'impôt pour aider à couvrir le coût des services provinciaux¹³.



Selon un rapport récent de la SCHL, on prévoit que les mises en chantier de logements pour 2010 dépasseront celles de 2009 dans trois grandes régions urbaines du Nouveau-Brunswick, soit Fredericton, Moncton et Saint-Jean.

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

L'AAINB recommande d'élaborer un plan à court terme pour résoudre les problèmes urgents en matière d'évaluation causés par le *mécanisme d'obligation de rendre compte* du gouvernement. Un plan à court terme ne devrait pas comprendre de taux plafond parce que cela réduirait artificiellement les valeurs évaluées.

L'AAINB propose d'utiliser un calcul adapté aux aînés (65 ans et plus) pour les aider à conserver leur accession à la propriété pendant les périodes de transition, en se basant sur leur allocation provinciale, semblable à celle des propriétaires à faible revenu. Ce calcul pourra être instauré une fois que le plan de transition à long terme sera mis en place.

4. Éliminer la double imposition pour les propriétaires de résidence inoccupée

L'AAINB recommande au gouvernement provincial d'élaborer un plan de trois ans pour mettre progressivement en place un crédit d'impôt provincial sur les propriétés résidentielles inoccupées, ce qui, à son tour, éliminerait progressivement l'impôt provincial sur ces propriétés. Cette recommandation permettrait une imposition équitable aux habitants du Nouveau-Brunswick qui veulent investir dans des biens réels, et réduirait le fardeau additionnel sur les locataires qui paient cet impôt additionnel avec leur loyer. Elle aiderait ainsi à stimuler l'économie municipale et provinciale en créant des emplois et en favorisant les investissements.

Actuellement, les propriétaires de résidences inoccupées paient l'impôt municipal et provincial, alors que les propriétaires qui occupent leur résidence ne paient pas d'impôt provincial. L'AAINB croit fermement que la méthode de *double imposition* crée un déséquilibre important dans le régime d'impôt foncier. L'imposition qui en résulte est inéquitable vis-à-vis de centaines de milliers d'habitants. De plus, elle représente un obstacle à la croissance économique et empêche l'expansion du marché locatif ou multilocatif, qui représente un élément essentiel dans l'attraction des immigrants au Nouveau-Brunswick.

Exemple de double imposition

(Les taux d'imposition utilisés sont ceux de 2009, à Riverview)

	Taux d'imposition	Montant total
Propriété évaluée à 100 000 \$	1,5463 par tranche évaluée de 100 \$	1 5426,30 \$
Même propriété évaluée à 100 000 \$, plus une propriété additionnelle*	1,5463 par tranche de 100 \$ + 1,50 \$ (taux sur propriété inoccupée) par propriété additionnelle	3 046,30 \$

* Les propriétés additionnelles comprennent les chalets, les appartements, les propriétés à logements multiples, etc.



Selon M. Thomas Wilson de l'Université de Toronto, les personnes ayant un revenu de 50 000 \$ et moins représentent environ 58 % des personnes réalisant un gain en capital sur leur bien locatif⁴⁵.

Les répercussions de la double imposition sont simples : les coûts seront facturés à la population (par exemple, une hausse du loyer), et augmenteront avec le temps.

En 2007, une étude effectuée par le professeur Michael Haan de l'Université de l'Alberta en collaboration avec l'entreprise Genworth Financial a révélé que 52 % des immigrants du Canada étaient locataires avant d'acheter une propriété durant les trois années suivant leur arrivée.

La province doit donc encourager le secteur privé à construire des logements locatifs abordables de qualité afin d'attirer plus d'immigrants. La période de « pont » (1 à 5 ans) est une période critique pendant laquelle la majorité des immigrants dépendent d'un logement locatif. Le régime d'impôt actuel pénalise les immigrants durant cette période, alors qu'ils travaillent pour se créer une nouvelle vie de famille au Nouveau-Brunswick.



À propos de l'AAINB

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (AAINB) représente plus de 1 000 agents immobiliers. L'Association s'est donnée pour mission de servir ses membres par le biais d'une variété de programmes d'éducation, de publications et de services particuliers. Grâce à une loi d'intérêt privé, l'AAINB offre tous les cours de pré licence pour devenir un agent immobilier ainsi qu'une formation continue. L'Association réglemente aussi l'industrie en partenariat avec le ministère de la Justice.

La majorité des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick sont également membres de l'une des quatre chambres immobilières de la province, qui fournissent des services professionnels locaux, dont le Service inter-agences® (S.I.A.®). La marque de commerce du S.I.A.® est tenue par l'Association canadienne de l'immeuble, et est octroyée à ces chambres immobilières et agents immobiliers pour leur utilisation dans le marché de l'immobilier. Le S.I.A.® a été mis au point et est financé par les agents immobiliers REALTORS®.

REALTOR® est également une marque de commerce nationale, qui identifie les professionnels de l'immobilier membres de l'Association canadienne de l'immeuble et qui souscrivent à des standards élevés en matière de services professionnels, ainsi qu'à un code de déontologie strict.

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick et ses membres courtiers en valeurs immobilières® s'engagent à améliorer la qualité de vie des Néo-Brunswickois. Ainsi, ils s'engagent à assurer une vitalité économique, à préserver l'environnement, à protéger les propriétaires, et à améliorer les communautés. Les agents immobiliers REALTORS® ont toujours été actifs dans leur communauté, et grâce au programme Qualité de vie, ils s'assurent que l'AAINB reflète ce travail.

Pour obtenir plus de renseignements, veuillez joindre :

Jamie Ryan

Directeur général et chef de la direction

Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick

22, rue Durelle, bureau 1

Fredericton, N.-B. E3C 1N8

Tél. : 1-506-459-8055

Télec. : 1-506-459-8057

jryan@nbrea.ca





Références

¹ The Daily Gleaner, 20 juin 2010.

² Statistique Canada, recensement de 2006.

³ Gouvernement du Nouveau-Brunswick, ministère des Finances, *Plan de réduction des impôts au Nouveau-Brunswick (2009-2012)*, mars 2009.

⁴ Gouvernement du Nouveau-Brunswick, ministère des Finances, *Communiqué de presse*, mars 2010.

⁵ New Brunswick Apartment Owners Association, *Comparison of 2004 Property Tax Rates Across Canada*, juin 2008.

⁶ Service Nova Scotia and Municipal Relations, *Capped Assessment Program (CAP) - Legislated Review*, mars 2007.

⁷ Statistique Canada, recensement de 2009.

⁸ Statistique Canada, recensement de 2006.

⁹ Statistique Canada, recensement de 2006.

¹⁰ Statistique Canada, recensement de 2006.

¹¹ Gouvernement du Nouveau-Brunswick, ministère des Finances, 2008.

¹² New Brunswick Apartment Owners Association, *Communiqué de presse*, juin 2008.

¹³ Services Nouveau-Brunswick, *Comprendre l'évaluation foncière* [en ligne], [http://www.snb.ca/f/1000/1000-5/f/1000-5_002_f.asp], juin 2010.

¹⁴ Gouvernement du Nouveau-Brunswick, ministère des Finances, *Communiqué de presse*, mars 2010.

¹⁵ Association canadienne de l'immeuble, *Unlocking Property Reinvestment*, mai 2010.



22, rue Durelle, bureau 1
Fredericton, N.-B. E3C 1N8
Tél. : 1-506-459-8055
Télec. : 1-506-459-8057
www.nbrea.ca