

Propositions d'imposition équitable pour le Nouveau-Brunswick



Qui sommes-nous ?

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (AAINB) représente plus de 800 agents, vendeurs et membres affiliés dans toute la province. Nous sommes également partenaires dans la protection de l'intérêt public grâce à la corégulation avec la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (FCNB).

Les agents immobiliers du Nouveau-Brunswick sont des conseillers de confiance qui aident les consommateurs à réaliser certains des achats les plus importants de leur vie. Nos membres sont non seulement dans la vente de maison, mais dans l'entreprise de soutenir les communautés. Les agents immobiliers accordent une importance dans les écoles et les parcs de qualité, les quartiers sécuritaires, une économie forte et des choix de transport efficaces.

Les acheteurs et les vendeurs de maisons font confiance aux agents immobiliers pour leurs finesses d'esprit tous les jours. Les agents immobiliers du Nouveau-Brunswick ont aidé avec plus de 7 000 ventes de maisons en 2016, tel qu'indiqué par le système MLS® de la province. Les connaissances acquises par les agents immobiliers grâce à leur travail sont utiles aux décideurs politiques et reflètent les opinions de nombreux Néo-Brunswickois.

En tant qu'agents immobiliers, en visitant leur demeure, nous discutons probablement avec plus de gens de leur espoir et leurs rêves que tout autre profession. Nous apprenons de nos clients ce qu'ils apprécient, et quelles sont leurs préoccupations.

Ensemble, nous travaillons fort pour promouvoir les politiques publiques et une croyance partagée d'une qualité de vie au Nouveau-Brunswick. Cette philosophie de la qualité de vie repose sur cinq principes importants pour les agents immobiliers dans le développement de meilleures communautés. Au fil des années, nous avons appliqué ces principes à notre travail bénévole, les collectes de fonds et les recommandations pour des changements dans les lois provinciales.

- **Assurer la vitalité économique**
La qualité de vie commence par un bon emploi. La clé de notre qualité de vie est une économie forte.
- **La préservation de notre environnement**
Les agents immobiliers reconnaissent que l'un des éléments les plus importants de notre qualité de vie est l'air pur, l'eau, les parcs et les espaces ouverts.
- **La protection des propriétaires**
Une économie forte dépend de la préservation de l'investissement que les gens ont fait dans leurs maisons et de la protection de la possibilité de posséder, utiliser, acheter et vendre librement des biens.
- **Bâtir de meilleures communautés**
Les communautés avec de bonnes écoles, des quartiers sûrs, des services publics et de transports fiables, de beaux parcs et des espaces ouverts sont des communautés saines. De meilleures communautés sont créées lorsque les gouvernements sont nos partenaires. De plus, des écoles et les systèmes d'infrastructure bien subventionnés sont aussi essentiels à la qualité de vie d'une communauté.
- **Offrir des possibilités de logement**
La qualité de vie signifie avoir un toit au-dessus de votre tête. Nous voulons tous un foyer sûr, décent et abordable à proximité d'où nous travaillons, faisons nos courses, et jouons. Une communauté a besoin d'un choix de logements abordables avec une variété de conception, de coûts et d'emplacement.



L'immobilier joue un rôle essentiel dans notre économie. L'immobilier résidentiel offre des logements pour les familles. C'est souvent la plus grande source de richesse et d'épargne pour beaucoup d'entre eux.

L'accession à la propriété est un rêve et un objectif partagé par les résidents du Nouveau-Brunswick. Depuis des générations, les familles de tous les milieux ont travaillé fort et ont épargné avec précaution dans l'espoir de l'achat d'une maison. L'accession à la propriété a été le point d'appui de décennies de croissance économique et d'occasion, et a aussi posé les bases du succès pour les nouveaux résidents.

Le marché du logement est un pilier de l'économie du N.-B.

Durant la période 2012-2014, les ventes de propriétés du Service inter agence (MLS®) ont créé 1 740 emplois directs et indirects au Nouveau-Brunswick. Ceux-ci étaient dans les secteurs de la construction, de la finance, de l'assurance, de l'immobilier et juridique. (Altus Group study, 2015)

Les acheteurs de maisons de notre région ont généré environ 200 milliards de dollars de dépenses domiciliaires en 2012-2014, chaque achat de maison générant en moyenne 32 125 \$ en dépenses de consommation supplémentaires, de la rénovation aux achats de meubles. (Altus Group study, 2015)

Les reventes domiciliaires créent un mouvement et suscitent une demande pour la construction de nouveaux logements. L'industrie de la construction résidentielle (à la fois les nouveaux logements et les rénovations) a contribué à plus de 1,9 milliard de dollars à l'économie provinciale chaque année, et crée annuellement 19 400 emplois directs et indirects — avec des salaires totalisant plus de 1 milliard \$. (Association canadienne des constructeurs d'habitations, 2015)

L'accession à la propriété offre également de nombreux avantages sociaux. Les propriétaires manifestent des niveaux plus élevés d'engagement civique, soutiennent des communautés stables et leurs enfants réussissent mieux à l'école (Habitat pour l'humanité, 2012). De plus, un plus grand pourcentage de propriétaires que de locataires démontrent leur engagement dans les questions qui touchent leurs communautés en votant aux élections municipales et provinciales. (Ipsos Reid, 2014)

Cependant, les récentes initiatives gouvernementales ont eu un impact négatif sur le marché du logement, en augmentant les coûts de vente de 2 pour cent dans la TVH, et l'augmentation de la taxe sur les transferts fonciers. Comme l'a souligné la division du Nouveau-Brunswick de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations dans une lettre au Premier ministre en avril 2016, l'augmentation de la TVH rend l'accessibilité d'un logement hors de la portée de nombreux acheteurs d'une première maison, affectant le marché immobilier existant et le marché des maisons neuves dans le processus.

Ces modifications fiscales provinciales ont été aggravées par des initiatives fédérales. Dans son témoignage devant le Comité des finances de la Chambre des communes en janvier 2017, Stuart Levings, le PDG de Genworth Financial a déclaré que le gouvernement fédéral « était allé trop loin » en limitant aux premiers acheteurs de se qualifier, « ce qui est plus difficile pour eux de prendre part au marché du logement. » Genworth Financial est le plus important assureur hypothécaire privé au Canada.

Un foyer abordable est très important pour les Néo-Brunswickois et il est un constructeur de richesse pour la plupart des familles du Nouveau-Brunswick. Les Néo-Brunswickois qui investissent dans une nouvelle maison ou font des rénovations et doivent supporter l'augmentation de la TVH devront financer cette augmentation au cours de la période d'amortissement de leurs prêts hypothécaires. En fin de compte, cela contribuera à la charge globale de la dette des propriétaires dans cette province.



Un système d'imposition foncière juste et transparent

Depuis 2010, L'AAINB préconise une modernisation à la fois du système d'impôt foncier et d'une réforme municipale. L'ampleur du changement implique une approche progressive, de sorte que le gouvernement pourrait coordonner la modernisation avec des ajustements de revenus pour les municipalités et le Trésor provincial. L'AAINB reconnaît que ces ajustements de taxation ne peuvent être effectués dans le vide, et ne peut être fait pour des gains à court terme. Nous reconnaissons les défis financiers auxquels le gouvernement est confronté dans le développement de solutions aux problèmes d'imposition foncière.

L'AAINB a d'abord exprimé sa préoccupation au sujet du système provincial d'impôt foncier en 2010 en publiant une révision complète des problèmes d'imposition foncière au Nouveau-Brunswick, en recommandant que la priorité soit de rendre le système d'impôt foncier équitable pour tous les résidents.

L'Association définit « l'équité » en signifiant qu'il existe une méthodologie statistique pour calculer les augmentations d'évaluation en fonction des conditions réelles du marché. Cela signifie une reconnaissance que les prix puissent diminuer ou rester inchangés, et les augmentations ne sont pas considérées comme une « norme ». L'équité concerne les propriétaires et non les municipalités, et que les municipalités ont accès à des sources de revenus alternatives ; et non les propriétaires.

Les évaluations de la valeur de la propriété ont été identifiées comme étant au cœur de la question, car ils ne reflètent pas les conditions réelles du marché. En tant que principal moteur du système d'imposition foncière au Nouveau-Brunswick, de nombreux propriétaires croient qu'il existe des problèmes quant à la façon dont les évaluations de la valeur des propriétés sont calculées, avec leur exactitude, et la façon dont ils sont présentés.

L'AAINB croit que si une propriété est vendue au cours d'une année d'imposition, le montant réel pour lequel la propriété a été vendue doit être utilisé comme évaluation de la valeur de la propriété. Si une propriété n'est pas vendue, alors le montant de la vente précédente de cette propriété, majoré par les augmentations annuelles en vigueur, devrait déterminer sa valeur évaluée.

L'AAINB a également recommandé que les augmentations annuelles appliquées dans les évaluations de la valeur de la propriété doivent être basées sur l'augmentation annuelle du prix moyen de la propriété dans une zone identifiée. Cela permettra d'éliminer les « pointes » potentielles qui se produisent à cause de nouvelles constructions dans une zone ou parce que les acheteurs paient plus que les prix demandés pour les propriétés.

De plus, c'est le taux d'imposition qui devrait fournir une répartition juste du fardeau fiscal de la propriété, et non l'évaluation. Autrement dit, l'évaluation est utilisée uniquement pour déterminer la valeur de la propriété imposée, tandis que le taux d'imposition est utilisé pour déterminer les recettes fiscales ou répartir la charge fiscale. L'utilisation d'une évaluation à d'autres fins que la détermination de la valeur marchande réelle d'une propriété ne fait qu'aggraver les lacunes dans le système.

Il est essentiel que la fréquence des réinspections soit augmentée, mais il existe d'autres implications dans l'application équitable du concept de « valeur marchande réelle » qui doit également être abordé. Cela comprend également la reconnaissance de la possibilité que la valeur marchande réelle diminue. Comme il est indiqué dans le livre blanc de l'AAINB,



les marchés immobiliers sont basés sur l'offre et la demande déterminant le prix de vente approprié pour une propriété. Il y a des vendeurs et des acheteurs motivés qui sont d'accord sur un prix, et que ce prix reflète la valeur marchande actuelle de la propriété.

Les problèmes liés à l'évaluation de la valeur immobilière ont été identifiés par les agents immobiliers au Nouveau-Brunswick comme une question majeure faisant entrave au développement économique.

ENJEU N° 1 : Un examen de la Loi sur l'évaluation

Le gouvernement provincial devrait procéder à un examen de la Loi sur l'évaluation du Nouveau-Brunswick qui est âgée de 50 ans cette année (2016), pour s'assurer que la province dispose d'un système d'impôt foncier équitable qui aide — et n'empêche pas — la croissance et l'activité économique.



Cet examen doit tenir compte de l'équité de l'impôt foncier, en particulier la double imposition sur les propriétés non occupées par le propriétaire, et la méthode de calcul de l'évaluation résidentielle. Ceci est lié à la réforme municipale qui a longuement été discutée dans la province.

L'examen doit également inclure la valeur évaluée pour les terres forestières et agricoles énoncées dans la législation.

Les agents immobiliers proposent : un examen de la Loi sur l'évaluation du Nouveau-Brunswick pour s'assurer qu'elle répond aux aspects modernes des réalités immobilières actuelles.

ENJEU n° 2 : Une question d'équité. Imposer ce qui est, et non si.

La politique actuelle consistant à utiliser le prix d'achat OU la valeur évaluée (la plus élevée des deux) est injuste. Pour les autres produits, les consommateurs sont pourtant imposés sur le prix réel. La politique actuelle ne peut pas non plus refléter les conditions réelles du marché pour la propriété impliquée. S'il y a un ralentissement du marché au cours du cycle d'évaluation de 12 mois, il serait immédiatement reflété dans le prix réel payé. Il ne peut être reflété que dans la valeur évaluée des années plus tard. Dans l'immobilier, la valeur réelle d'une propriété est ce qu'un acheteur est prêt à payer, et non ce que quelqu'un pense que ça pourrait valoir.

La politique gouvernementale devrait être d'appliquer la taxe sur le prix d'achat réel si l'immeuble est en cours de transfert à la suite d'une transaction enregistrée. Tout comme d'autres taxes provinciales qui sont appliquées au prix réel, la même politique devrait s'appliquer dans une transaction immobilière. Le gouvernement ne devrait pas appliquer la taxe sur un montant qu'il estime plus élevé ; la taxe devrait être appliquée sur ce que le consommateur a réellement payé.

La version actuelle de la Loi de la taxe sur le transfert de biens réels stipule que :

2 (1.03) À compter du 1^{er} avril 2016, la personne qui présente un acte de transfert à l'enregistrement dans la province paie, avant l'enregistrement, une taxe calculée au taux de 1 % sur le plus élevé des deux montants suivants :

- a) la contrepartie du transfert ;
- b) la valeur d'évaluation du bien réel.

2 (1.04) Par dérogation au paragraphe (1,03), s'agissant d'une convention de vente ou d'achat passée avant le 3 février 2016, le pourcentage fixé au paragraphe (1,03) s'interprète comme étant 0,5 %, peu importe la date de présentation à l'enregistrement de l'acte de transfert.

(Source: [CanLII] Real Property Transfer Tax Act, SNB 1983, c R-2.1)

Les agents immobiliers proposent : que la taxe sur les transferts fonciers soit appliquée au prix de vente réelle de la propriété, tout comme les autres biens et services qui sont imposés sur le montant réel payé.

Les agents immobiliers du Nouveau-Brunswick aimeraient partager ces exemples de la façon dont la Loi de la taxe sur le transfert de biens réels (LTT) basée sur la valeur évaluée (et non le prix payé) a entraîné une augmentation du coût total de la propriété. L'application injuste de la taxe signifie que les acheteurs ont moins à dépenser pour les articles ménagers, l'ameublement ou les rénovations, qui sont les dépenses supplémentaires qui aideraient à l'économie provinciale.

En septembre 2016, une maison unifamiliale à **Woodstock** a été vendue 167 000 \$. Elle était en vente pour 179 900 \$. À ce prix, la propriété avait été sur le marché et hors marché depuis plus de 700 jours. L'évaluation de l'impôt était de 242 800 \$, ou 35 800 \$ de plus que le prix payé.

LTT sur la valeur marchande : 1 670 \$ LTT sur la valeur évaluée : 2 428 \$ (+758 \$)

En février 2017, une maison dans la région de **Moncton** a été vendue 426 000 \$. La valeur évaluée était 599 000 \$. L'acheteur a payé la taxe de transfert sur la valeur évaluée, qui était 173 000 \$ plus que le prix payé.

LTT sur la valeur marchande : 4 260 \$ LTT sur la valeur évaluée : 5 999 \$ (+1 729 \$)

En 2016 un bungalow de 30 ans à **Rothsay** a été en vente pendant 6 mois avec un prix demandé de 209 900 \$. Il a finalement été vendu pour 185 000 \$. La valeur évaluée était 290 000 \$, de sorte que l'acheteur devait payer la taxe de transfert de propriété sur un montant de 105 000 \$ plus élevé que ce qu'ils ont payé pour la maison.

LTT sur la valeur marchande : 1 850 \$ LTT sur la valeur évaluée : 290 000 \$ (+1 050 \$)

En 2016, une propriété à **Edmundston** était évaluée à 266 900 \$. Elle a été vendue pour 165 000 \$, ou 101 900 \$ en dessous de la valeur évaluée. L'acheteur a dû payer l'impôt sur le transfert de propriété sur le montant le plus élevé, plutôt que sur la valeur marchande réelle.

LTT sur la valeur marchande : 1 650 \$ LTT sur la valeur évaluée : 2 669 \$ (+1 019 \$)

En 2016, un foyer à **Fredericton** a été vendu 176 900 \$. La valeur évaluée était 227 800 \$. L'acheteur aurait dû payer 1 769 \$ pour l'impôt actuel sur les transferts fonciers en fonction du prix réel vendu. Au lieu de cela, ils devaient payer 2 270 \$ — ou 501 \$ de plus.

LTT sur la valeur marchande : 1 769 \$ LTT sur la valeur évaluée : 2 270 \$ (+501 \$)

En 2016, un bungalow unifamilial à **Hartland** sur une terre de 24 acres a été vendu 55 000 \$. La valeur évaluée était 112 900 \$, de sorte que l'acheteur devait payer la taxe sur un montant de 67 900 \$ plus élevé que ce qu'ils ont payé pour la propriété.

LTT sur la valeur marchande : 550 \$ LTT sur la valeur évaluée : 1 129 \$ (+579 \$)

En 2015, une église à **Saint-Jean** s'est vendue pour 95 000 \$. L'inscription était active pendant trois mois avec un prix demandé de 120 000 \$. La valeur évaluée était 492 800 \$, de sorte que les acheteurs devaient payer la taxe de transfert de propriété sur un montant presque cinq fois ce qu'ils ont payé pour la propriété.

LTT sur la valeur marchande : 950 \$ LTT sur la valeur évaluée : 4 928 \$ (+3 978 \$)

En 2015, une maison unifamiliale à **Memramcook** a été mise sur le marché par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) au prix de 39 900 \$. La valeur évaluée était 88 300 \$. Après deux réductions de prix en 2016, la maison a été vendue 13 500 \$. L'offre était d'une mère célibataire qui essayait d'acheter sa première maison. La taxe de transfert était basée sur la valeur évaluée, un montant qui représentait 7 pour cent du prix de vente réel. Elle a dû se retirer de la transaction parce que la taxe de transfert a rendu impossible pour elle le financement. La seule bonne nouvelle dans cette situation : SCHL a accepté de rembourser son dépôt.

LTT sur la valeur marchande : 135 \$ LTT sur la valeur évaluée : 883 \$ (+748)

Note : Le symbole (+) indique combien de plus l'acheteur a payé parce que la valeur évaluée a été utilisée pour calculer la taxe de transfert plutôt que le prix « de vente » réel.

La taxe sur le transfert des biens réels est injuste pour les acheteurs de maisons du Nouveau-Brunswick

La taxe est injuste parce qu'elle oblige un petit groupe de contribuables (acheteurs immobiliers) à financer des services conçus pour bénéficier à tous les citoyens.

Une des différences distinctes entre les taxes foncières traditionnelles et la taxe sur les transferts fonciers est son impact sur la mobilité. La taxe de transfert crée un effet dissuasif pour les propriétaires de vendre leurs maisons et de déménager. Plus de propriétaires restent dans des logements inadéquats, ce qui réduit le nombre de maisons à vendre. Les taxes foncières traditionnelles ont l'avantage de ne pas décourager la mobilité, car tous les propriétaires immobiliers de la municipalité contribuent.

En utilisant le prix moyen d'une maison au Nouveau-Brunswick (164 000 \$) comme guide, l'augmentation de la taxe sur les transferts fonciers a entraîné des coûts additionnels de 820 \$ pour les familles du Nouveau-Brunswick. Cela ralentira non seulement les ventes immobilières à long terme, mais crée aussi un autre obstacle aux jeunes familles qui achètent leur première maison. C'est un coût supplémentaire pour les Néo-Brunswickois qui veulent acheter une nouvelle maison pour répondre à leurs besoins changeants en matière de logement, et ils ne reçoivent aucune valeur ajoutée pour cette augmentation.

Cette augmentation d'impôt ne sera qu'un autre obstacle pour les Néo-Brunswickois qui investissent et participent à notre économie.

Ce sont les mêmes problèmes qui ont incité le gouvernement de l'Ontario en novembre 2016 à doubler son remboursement de la taxe sur les transferts fonciers et à aider les premiers acheteurs à régler le problème de l'accessibilité.



ENJEU N° 3 : Éliminer la double imposition sur la propriété résidentielle non occupé par le propriétaire.

L'AAINB appelle à nouveau le gouvernement du Nouveau-Brunswick à éliminer l'inégalité de la double imposition sur les propriétés résidentielles non occupées. En 2012, le livre blanc du gouvernement sur les questions liées à l'impôt foncier annonçait une réduction progressive de la taxe, à compter de l'exercice fiscal 2013.

En 2013, le gouvernement du Nouveau-Brunswick a fait tel que promis malgré les critiques selon lesquelles le déménagement ne profiterait qu'aux propriétaires et non aux locataires. Les ajustements prévus ont pris fin en 2016 avec l'annonce budgétaire du gouvernement :

Propriétés résidentielles non occupées	2012	2013	2014	2015	2016
La réduction de 0,334 \$ pour les appartements, maisons secondaires et chalets le sera au taux de 0,60 \$ par année pour les premiers trois ans (2013, 2014 et 2015) et de 0,1540 \$ à la dernière année (2016).	1,4573 \$	1,3973 \$	1,3373 \$	1,2773 \$	1,1233 \$

En effet, les propriétaires de ces propriétés « non occupées » sont touchés par une triple taxe, à nouveau en raison de l'effet des lois fiscales fédérales et provinciales. Si nous voulons réussir à encourager l'achat de propriété et l'investissement au Nouveau-Brunswick, nous devons prêter attention à l'effet combiné des impôts et des politiques des deux paliers de gouvernement.

Facture d'impôt foncier n° 1

Au Nouveau-Brunswick, tous les biens sont évalués et imposés comme un moyen de payer pour les infrastructures et les services. Tous les propriétaires reçoivent cette facture. C'est la facture d'impôt foncier n° 1 pour les propriétaires de maisons du Nouveau-Brunswick.

Facture d'impôt foncier n° 2

Au Nouveau-Brunswick, ceci est la deuxième facture d'impôt foncier pour les propriétaires. La facture annuelle de l'impôt foncier provincial est calculée au-delà de la contribution municipale pour les immeubles résidentiels où le propriétaire n'est pas l'occupant à temps plein. Cela signifie que le propriétaire paie en effet deux fois, mais ne reçoit pas de services supplémentaires. Il y a environ 20 000 propriétés au Nouveau-Brunswick qui sont dans cette catégorie. C'est la facture d'impôt foncier n° 2 pour les propriétaires de maisons du Nouveau-Brunswick.

Facture d'impôt foncier n° 3

Au Canada, il n'y a pas d'impôt sur les gains en capital sur votre maison, à condition que ce soit votre résidence principale. Si vous possédez une propriété ici, mais ne vivez pas dans celle-ci, vous êtes imposé sur le montant total avec l'augmentation de sa valeur lorsque vous la vendez. Cela est vrai même si vous y vivez à temps partiel, aussi longtemps que vous avez une résidence principale ailleurs. C'est la facture d'impôt foncier n° 3 pour les propriétaires immobiliers du Nouveau-Brunswick qui investissent dans la province, mais n'utilisent pas cette propriété comme résidence principale.

En 2011, l'année utilisée par le gouvernement du Nouveau-Brunswick dans son document d'information publié sur le régime actuel de l'impôt foncier, l'effet est une double imposition sur les propriétaires d'une propriété résidentielle identique non occupée par le propriétaire, qui sont toujours confrontés à l'impôt fédéral sur les gains en capital lorsqu'ils vendent.

<i>Type de propriété</i>	<i>Taxe provinciale</i>	<i>Taxe municipale (moyenne)</i>	<i>Taxe totale</i>
Résidentielle habitée par le propriétaire	0,00 \$	1,51 \$	1,51 \$
Résidentielle habitée par autre que le propriétaire	1,46 \$	1,51 \$	2,97 \$
Non habitée	2,19 \$	2,27 \$	4,46 \$

Taux de taxe foncière 2011 pour les municipalités (par 100 \$ de la valeur évaluée)

Les agents immobiliers proposent : que la double imposition sur les propriétés résidentielles non occupées par le propriétaire soit éliminée.

ENJEU N° 4 : Réduction de la taxe provinciale sur les propriétés non résidentielles (commerciales et d'affaires).

Dans son mémoire électoral sur les questions fiscales foncières, l'AAINB a également souligné qu'en raison de la double imposition sur les propriétés commerciales et d'affaires, le Nouveau-Brunswick a l'un des plus lourds fardeaux d'impôt foncier sur les entreprises au Canada. En 2012, le livre blanc du gouvernement a identifié une réduction de 0,33 \$ de l'impôt foncier provincial sur les entreprises, pour être réduits à un taux de 0,0825 \$ par année pendant quatre ans.

Quelle que soit l'intention, le Nouveau-Brunswick a toujours l'un des plus lourds fardeaux d'impôt foncier sur les entreprises au Canada. Nous devons veiller à ce que le gouvernement du Nouveau-Brunswick donne suite aux réductions initialement proposées en 2012. C'est le syndrome du « poulet ou de l'œuf » pour le développement économique : la province a besoin de ces revenus maintenant, mais la taxe a un effet néfaste sur les initiatives visant à créer de nouvelles entreprises, ou favoriser l'expansion des entreprises existantes dans la province.

La diminution de la population des jeunes et le resserrement global du marché du travail représentent le plus grand risque pour la croissance économique du Nouveau-Brunswick dans les années à venir. Si nous ne pouvons pas rééquilibrer notre marché du travail — en particulier dans les centres urbains — avec un afflux de jeunes talents, cela freinera la croissance économique et ne feront qu'empirer les défis budgétaires auxquels sont confrontés les gouvernements provinciaux et locaux de la province. Créer les conditions favorables à la création d'emplois, y compris les conditions fiscales appropriées pour la création ou l'expansion d'entreprises, est un élément important pour attirer les jeunes talents.

Les agents immobiliers proposent : que la taxe provinciale sur les propriétés non résidentielles (commerciales et d'affaires) dans la province soit réduite pour aider à encourager le développement des entreprises.



La controverse de l'impôt foncier de 2017

Lors d'une conférence de presse à Moncton le 3 avril 2017, le Premier ministre du Nouveau-Brunswick, Brian Gallant, a révélé l'ampleur de la controverse sur l'évaluation foncière impliquant des valeurs de biens fabriqués dans diverses régions de la province. Il a annoncé une prolongation de la date limite d'appel de 2017 jusqu'au 1er août 2017 ; le premier ministre a également annoncé que l'ancien juge en chef Joseph Robison mènerait une enquête chez Service Nouveau-Brunswick pour savoir qui a fait quoi, quand et pourquoi.

Selon le premier ministre, le juge Robertson devait examiner toutes les politiques et procédures administratives en place liées au processus d'évaluation au cours des sept dernières années. Cela inclut un examen de la méthode d'évaluation, facteurs liés au temps et les délais, et l'utilisation de diverses aides technologiques, des méthodes de vérification de la qualité et l'utilisation de formules pour estimer les valeurs. Cependant, le 5 juin, le gouvernement a annoncé que la vérificatrice générale Kim MacPherson allait compléter la révision du système d'évaluation foncière de la province.

L'AAINB croit qu'une importance égale ou supérieure devrait être mise sur le développement du système d'impôt foncier de l'avenir, compte tenu du rôle important qu'il joue à la fois sur le revenu général de la province, et notre potentiel de croissance économique. L'AAINB a recommandé au gouvernement d'établir également un groupe de travail chargé de recommander des modifications au système de l'impôt foncier, de sorte qu'il soit perçu comme juste et raisonnable, basé sur une solide méthodologie. Dans notre proposition, le groupe de travail se concentrerait sur l'avenir, intégrant toutes les recommandations pertinentes du juge Robertson.

Les agents immobiliers proposent la création d'un groupe de travail ayant pour mandat de consulter toutes les parties prenantes dans le développement d'un système d'impôt foncier juste et équitable. Cela comprend des recommandations sur qui font les évaluations, les lignes directrices qui sont utilisées, ainsi que les droits et les procédures d'appel.

L'AAINB recommande un examen complet de toute la structure de l'impôt foncier de la province, pour s'assurer que le Nouveau-Brunswick respecte les meilleures pratiques, et soit compétitif sur le marché mondial avec un système d'impôt foncier juste et équitable.

Les membres de l'AAINB sont là pour aider à résoudre ces enjeux complexes, en fournissant l'expertise des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick qui s'occupent de ces problèmes d'imposition foncière chaque jour, car ils aident les familles à faire le plus grand investissement de leur vie.

Nous recommandons que les membres du groupe de travail comprennent non seulement des membres de la législature, mais la représentation des parties prenantes pour assurer une étude approfondie des enjeux et des solutions proposées.

Lors de sa conférence de presse du 3 avril, le Premier ministre du Nouveau-Brunswick a également annoncé son intention de présenter une loi qui passe la responsabilité des évaluations de propriété à une agence indépendante. L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick étudie les implications de ce changement.

L'impact des initiatives fédérales pour « rafraîchir » le marché immobilier

Le gouvernement fédéral a pris un certain nombre de mesures en 2016 pour tenter de ramener l'équilibre dans les marchés de l'habitation au Canada. Depuis le 15 février 2016, tout prix de vente de plus de 500 000 \$ nécessite un acompte de 10 %, ce qui signifie qu'une maison de 700 000 \$ exigera un acompte de 45 000 \$: 5 % sur 500 000 \$ et 10 % sur les 200 000 \$ restants.

En janvier 2017, le prix moyen d'une maison au Canada était de 454 976 \$ alors que le prix moyen d'une maison du Nouveau-Brunswick était de 164 000 \$.

Il y a huit marchés au Canada qui ont des prix moyens des logements supérieurs à 500 000 \$ et aucun d'entre eux ne se trouve au Nouveau-Brunswick. Ceci est un exemple où les statistiques montrent que le logement au Nouveau-Brunswick est encore très abordable. Cependant, il y a encore un marché actif pour les maisons de plus de 500 000 \$ dans la province.

Le 3 octobre 2016, le ministre fédéral des Finances a annoncé une série de mesures dont le gouvernement croit qui apportera une uniformité aux règles de l'assurance hypothécaire en normalisant les critères d'admissibilité pour les prêts hypothécaires assurés à haut et à faible taux, y compris une évaluation aux pressions des taux hypothécaires. Les mesures visaient également à améliorer l'équité fiscale en fermant les failles entourant l'exonération de l'impôt sur les gains en capital lors de la vente d'une résidence principale. Le gouvernement a également annoncé son intention de consulter sur la façon de mieux protéger les contribuables en veillant à ce que la répartition des risques dans le système de financement du logement soit équilibrée.

Les modifications apportées par le ministre des Finances à la réglementation touchant les prêts hypothécaires ont ajouté l'incertitude chez les acheteurs et les vendeurs face au marché de l'habitation. Pour les acheteurs d'une première maison, l'évaluation aux pressions des taux hypothécaires pour ceux qui ont besoin d'une assurance prêt hypothécaire va les amener à repenser la maison dont ils peuvent se permettre d'acheter.

Dans son témoignage devant le Comité des finances de la Chambre des communes, le premier vice-président de la SCHL, Steve Mennill, a déclaré que la SCHL estimait que les restrictions de crédit entraînaient une réduction de 15 à 20 pour cent des demandes d'assurance hypothécaire. « La majorité d'entre eux étaient des acheteurs d'une première maison », a-t-il fait remarquer.

Les premiers acheteurs de maisons, en particulier dans les marchés du logement avec un manque d'inventaire des maisons unifamiliales abordable, peuvent être poussés hors du marché selon les nouvelles réglementations. Les acheteurs de première maison soutiennent un effet de cascade pour d'autres maisons qui ont changé de mains, faisant d'eux le pivot du marché du immobilier.

L'immobilier organisé, y compris l'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick, s'inquiète de la modification du gouvernement aux règles de qualification hypothécaire. L'AAINB et l'Association canadienne de l'immobilier (ACI) sont des décideurs axés sur les données et compilent des données de revente pour surveiller et faire rapport de l'impact sur le gouvernement fédéral.

Pour plus d'information, veuillez contacter :



L'Association des agents immobilier du Nouveau-Brunswick
22, rue Durelle
Fredericton, N.-B. E3C 0G2
(506) 459-8055
www.nbrea.ca



@NBREALTORS



@NB_REALTORS



New Brunswick
Real Estate
Association



@NBREALTORS