



The Canadian  
Tax Observatory

## Des logements ou des abris fiscaux : à qui profitent les mesures fiscales dans le secteur du logement?

### Aperçu

Les Canadiens se plaignent à peu près autant de l'état du marché du logement que du temps qu'il fait. Les inquiétudes autour des questions d'abordabilité sont tenaces et ne datent pas d'hier.

Si vous cherchez à acheter, surtout si vous êtes jeune, vous constatez que les logements sont hors de votre portée, à moins de vous serrer la ceinture et d'économiser pendant des années, de pouvoir compter sur vos parents et d'accepter de vivre dans quelque chose de très petit.

Si vous voulez vendre, particulièrement ces temps-ci, vous craignez sans doute que la vente ne vous rapporte pas assez pour financer votre retraite et votre mode de vie.

Si vous êtes un décideur, vous cherchez des moyens d'aider les jeunes acheteurs sans porter atteinte à la valeur des logements, dont les propriétaires constituent la majorité de vos électeurs. Un véritable casse-tête.

Et si vos revenus sont faibles, l'enjeu n'est pas le coût de l'immobilier. C'est ni plus ni moins de votre capacité à vous mettre un toit sur la tête qu'il s'agit. La crise du logement concerne à peu près tout le monde, mais ses effets en chaîne jettent toujours plus de gens à la rue.

Nous en sommes collectivement responsables.

Au fil des ans, les Canadiens ont investi une part de plus en plus importante de leur épargne dans l'immobilier résidentiel. À l'échelle de l'économie, l'immobilier agit comme un aimant et détourne les capitaux d'autres secteurs, privant notamment les entreprises de certains investissements.

Pas par intérêt particulier pour la pierre. Mais plutôt parce que, collectivement et décennie après décennie, nous nous sommes dotés d'un système fiscal qui, activement et toujours plus, pousse notre économie dans cette direction.

L'Observatoire canadien de la fiscalité, avec l'aide d'économistes du Centre d'étude des niveaux de vie, a cherché à mesurer une partie des conséquences économiques et fiscales de ce recours systématique à la fiscalité en matière de logement. Et nous nous sommes notamment penchés sur le relativement nouveau et extraordinairement populaire compte d'épargne libre d'impôt pour

l'achat d'une première propriété (CELIAPP) du gouvernement fédéral pour bien comprendre comment ce type de politique fiscale fonctionne au niveau des ménages.

À qui profitent les mesures comme le CELIAPP et le reste des 17 milliards de dollars de dépenses fiscales consacrées au secteur du logement chaque année?

Notre analyse démontre, au moins pour le CELIAPP, que ce sont ceux qui en ont le moins besoin – les ménages fortunés et à revenus élevés –, qui en profitent le plus.

Il y a un coût à cela, bien entendu. Ces mesures privent notamment le Trésor fédéral de recettes qui pourraient financer toutes sortes de programmes. Elles exacerbent par ailleurs certains phénomènes plus inquiétants au sein de notre économie, à savoir les inégalités intergénérationnelles et l'écart entre riches et pauvres. Et, au bout du compte, en faisant grimper la demande de logements, ces mesures vont dans les faits à l'encontre des objectifs pour lesquels elles ont été conçues, en contribuant à la détérioration de l'abordabilité.

Autre sujet de préoccupation : le traitement fiscal de l'investissement résidentiel. Les données indiquent que la politique fiscale répond aux pressions politiques à court terme visant à améliorer l'abordabilité des logements, mais qu'elle risque en fait de nuire à l'abordabilité de tout le système de logement à long terme.

En matière de logements, toutes les mesures fiscales ne se valent pas. Les mesures visant à accroître l'offre ou ciblées selon le niveau de revenus peuvent être efficaces, mais les subventions fiscales mur à mur axées sur la demande peuvent avoir un effet régressif et aggraver les problèmes d'abordabilité sur un marché où l'offre est insuffisante.

**Bref, nous avons mis en place tant bien que mal un système d'allègements fiscaux coûteux qui entraîne notre économie dans la mauvaise direction, envoie une part disproportionnée de notre épargne vers l'investissement résidentiel, favorise nettement ceux qui en ont le moins besoin et compromet l'accès au logement pour ceux qui en ont le plus besoin.**

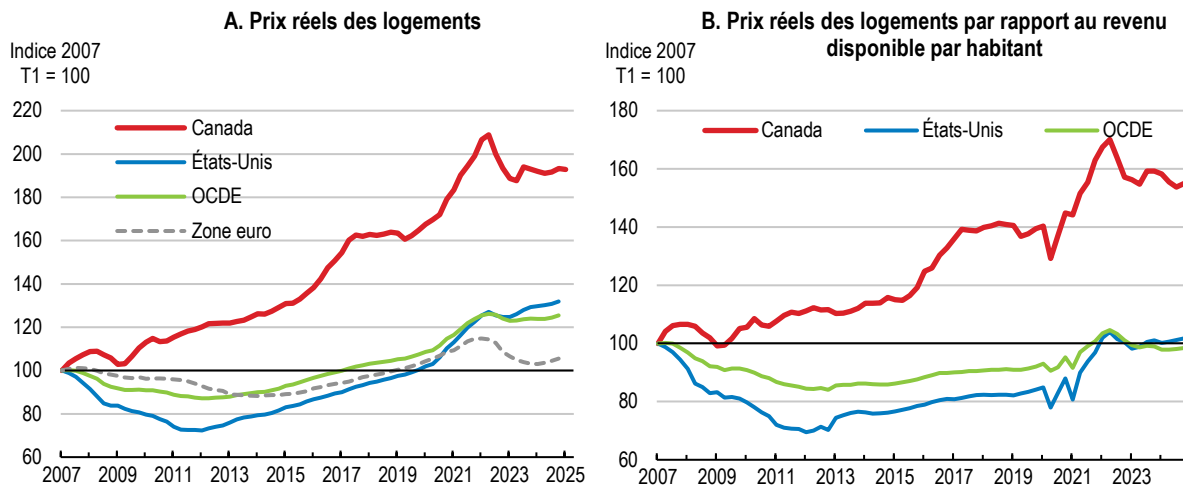
Dans ce rapport (en anglais), nous nous penchons sur la façon dont notre épargne et nos investissements ont globalement évolué avec le temps. Nous abordons ensuite plus concrètement les différentes mesures fiscales mises en place dans le but de rendre le logement plus abordable. Nous analysons en détail l'ensemble des données disponibles sur le CELIAPP depuis son lancement. Enfin, nous regardons à quels groupes profite ce généreux programme.

Fait à noter, ce rapport n'évalue pas les mesures fiscales visant à encourager l'achat de logements existants par les investisseurs, comme la déductibilité des revenus de location et l'application de taux d'imposition préférentiels sur les plus-values immobilières, autant de mesures susceptibles de faire grimper la valeur des actifs des Canadiens les mieux nantis. Ces éléments dépassaient le cadre de cette étude, mais mériteraient certainement d'être examinés dans de futurs travaux.

## Principales conclusions

**RISQUE** : Le Canada consacre une part importante et de plus en plus élevée de son investissement total au logement; et les ménages à revenus faibles et moyens sont spécialement vulnérables aux dynamiques de marché. Le problème de l'abordabilité est particulièrement aigu pour les ménages les plus jeunes et les moins bien nantis (Figure 1b).

## Figure 1 : Les coûts du logement au Canada restent obstinément élevés par rapport à ceux d'autres pays

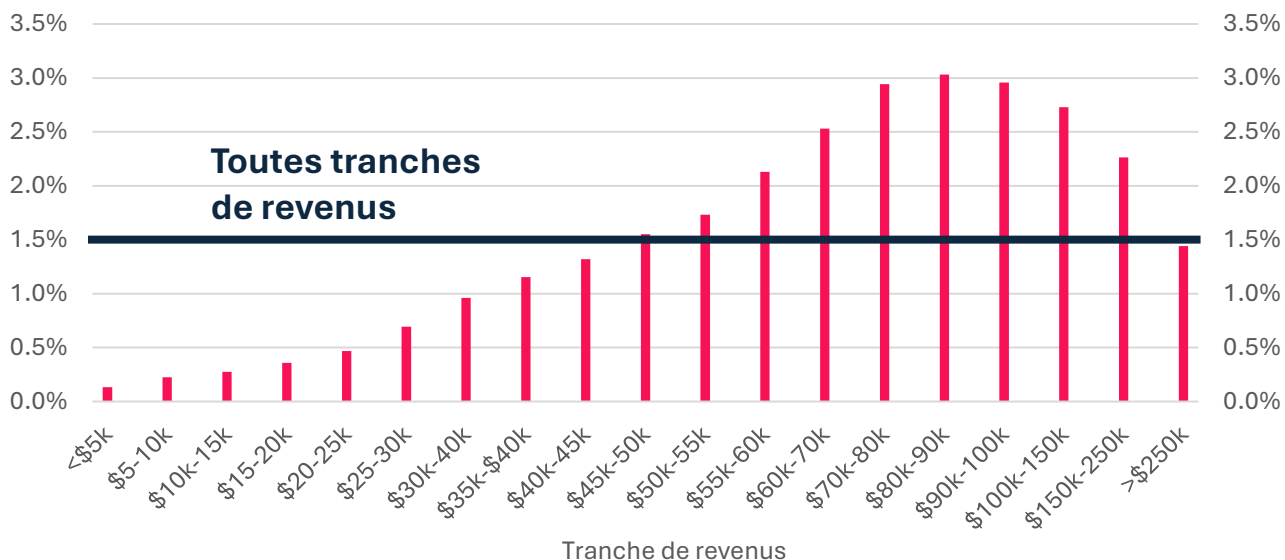


Source : Études économiques de l'OCDE : Canada 2025, chapitre 2 : Améliorer l'accessibilité financière du logement

**DES AVANTAGES INÉGAUX** : Le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété est généreux et populaire, il profite aux ménages aux revenus les plus élevés et ce sont souvent les parents qui cotisent (Figure 2).

## Figure 2 : Le CELIAPP davantage utilisé par ceux qui gagnent 45 000 \$ à 250 000 \$ par année

Part des particuliers produisant une déclaration de revenus qui demandent une déduction au titre du CELIAPP, par tranche de revenus, 2023



Source : Calculs de l'ARC, Statistiques sur les déclarations de revenus des particuliers (année d'imposition 2023)

**COÛT BUDGÉTAIRE** : Les données fédérales montrent que les mesures fiscales liées au logement privent le gouvernement fédéral d'environ 17 milliards de dollars de recettes chaque année et qu'elles constituent une part importante et toujours plus élevée du système fiscal fédéral (Figure 3).

## Figure 3 : Le CELIAPP représente presque 10 % des dépenses fiscales consacrées

## au logement

Estimation des recettes d'impôt sur le revenu des particuliers non perçues, par année d'imposition en millions de dollars courants

	2027	Part des dépenses
Non-imposition des gains en capital sur les résidences principales	9 420	55,4 %
Exonération de la TPS pour certains loyers résidentiels	2 995	17,6 %
Compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété	1 585	9,3 %
Bonification du remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs	1 205	7,1 %
Remboursement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation	895	5,3 %
Remboursement pour immeubles d'habitation locatifs neufs	345	2,0 %
Crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation	250	1,5 %
Déduction pour amortissement accélérée pour les projets de logements locatifs	230	1,4 %
Remboursement pour habitations neuves	70	0,4 %
<b>Total des allègements fiscaux liés au logement</b>	<b>16 995</b>	<b>100,0 %</b>

Source : Finance Canada, [Dépenses fiscales et évaluations \(2026\)](#)

## Date de publication

14 avril 2026

## Auteurs

**Heather Scoffield**

Cheffe de la direction, Observatoire canadien de la fiscalité

Avec l'aide du Centre d'étude des niveaux de vie

## Remerciements

Nos sincères remerciements à Stephen Tapp, Jennifer Robson, Sandra Rosier, Carman McNary, Benoit Robidoux et Matthew Mendelsohn pour leurs commentaires et leurs précieux conseils.