

## POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

# Nouvel allègement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation :

## Un bon départ, mais est-ce suffisant?

Par Kari Norman, économiste

### Faits saillants

- ▶ Le gouvernement fédéral prévoit éliminer la TPS de 5 % sur les propriétés nouvellement construites d'une valeur de 1 M\$ ou moins, et la diminuer sur celles valant jusqu'à 1,5 M\$ – mais seulement pour les acheteurs d'une première habitation. Aucun allègement n'est offert au-delà de ces seuils ou pour toute autre personne qu'un premier acheteur.
- ▶ L'élimination de la taxe de vente fédérale de 50 000 \$ sur une maison de 1 M\$ pourrait se traduire par des économies d'environ 240 \$ par mois sur les versements hypothécaires.
- ▶ Cette mesure est un ajout considérable au rabais partiel sur la TPS accordé aux termes du remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves, applicable à un prix d'achat plafonné depuis longtemps à 450 000 \$. Le nouveau rabais sur la TPS s'arrime à un plus grand éventail de politiques fédérales, passées et actuelles, ayant pour but d'accroître l'offre de logements et d'améliorer l'abordabilité.
- ▶ Comme pour toute politique stimulant la demande, cette mesure risque d'entraîner des hausses de prix si l'offre n'arrive pas à suivre le rythme. Pour bâtir un marché de l'habitation plus résilient et plus inclusif, les interventions liées à l'abordabilité doivent miser sur les deux parties de l'équation, soit les acheteurs et les constructeurs, et tous les paliers de gouvernement doivent ramer dans la même direction.

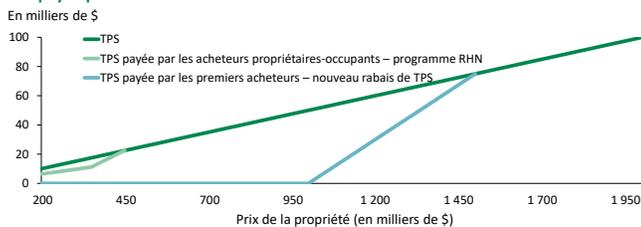
En mars 2025, le premier ministre Mark Carney a [annoncé](#) un changement à la politique visant à résoudre la crise du logement au Canada : l'élimination totale ou partielle, pour les acheteurs d'une première propriété, de la TPS de 5 % sur les propriétés nouvellement construites d'une valeur maximale de 1,5 M\$. [L'allègement de la TPS pour les acheteurs d'une première habitation](#) s'inscrit dans une stratégie plus vaste visant à rendre la propriété plus accessible pour les Canadiens et les Canadiennes et à stimuler l'offre de logements partout au pays. La mesure pourrait se traduire par des progrès tangibles sur l'abordabilité, mais quelques mises en garde s'imposent.

### Comprendre la nouvelle politique

La mesure proposée élimine 100 % de la TPS (ou de la partie fédérale de la TVH) sur les maisons nouvellement construites valant jusqu'à 1 M\$ (y compris les propriétés ayant fait l'objet de rénovations majeures) acquises par les acheteurs d'une première habitation. Le remboursement maximal de la TPS est donc de 50 000 \$. La mesure prévoit également une réduction de la TPS pour ce même groupe d'acheteurs pour des maisons valant entre 1 M\$ et 1,5 M\$, ce qui témoigne du coût élevé du logement dans certains marchés urbains. Le remboursement de la TPS sera éliminé progressivement de façon linéaire. Ainsi, pour une maison d'une valeur de 1,25 M\$, les premiers acheteurs auront droit à 50 %

du remboursement maximal, soit un rabais de 25 000 \$ sur la TPS de 62 500 \$ (graphique 1). Il n'y a pas de remboursement de TPS prévu dans le cas d'habitations neuves de 1,5 M\$ ou plus. Le rabais sera applicable aux contrats d'achat conclus le 27 mai 2025 ou après, et avant 2031, tant que la construction commence avant 2031 et qu'elle est en grande partie achevée avant 2036. Des conditions similaires s'appliquent aux maisons construites par leur propriétaire et aux parts de coopératives d'habitation.

**Graphique 1**  
Le rabais de TPS pour les premiers acheteurs est progressivement éliminé pour les propriétés valant entre 1 M\$ et 1,5 M\$  
TPS payée par l'acheteur d'une maison neuve

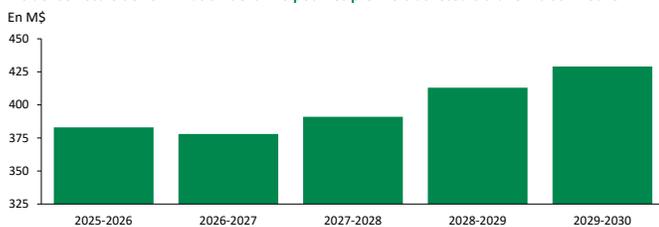


RHN : remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves  
Desjardins, Études économiques

Selon les chiffres publiés par le [directeur parlementaire du budget](#) (DPB) pendant les élections fédérales de 2025, cet allègement devrait coûter au gouvernement un peu moins de 2 G\$ au cours des cinq prochains exercices (graphique 2). Toutefois, le [ministère des Finances](#) prévoit que les économies de taxes seront de 3,9 G\$ sur cinq ans. Cet écart pourrait être dû à une estimation plus généreuse du nombre de premiers acheteurs d'une habitation nouvellement construite admissibles.

**Graphique 2**  
L'élimination de la TPS devrait coûter environ 2 G\$ sur cinq ans

Incidence fiscale de l'élimination de la TPS pour les premiers acheteurs d'une maison neuve



Bureau du directeur parlementaire du budget et Desjardins, Études économiques

L'évaluation des coûts par le DPB ne tient pas compte des effets comportementaux, mais il est possible qu'une hausse modeste de la demande de la part des premiers acheteurs stimule la construction résidentielle. Même si le gouvernement renoncera aux revenus directs tirés de la TPS sur les ventes de propriétés

admissibles, l'activité économique plus large pourrait générer des revenus compensatoires, comme la TPS sur les dépenses de consommation connexes des nouveaux propriétaires.

### Avantages pour les acheteurs d'une propriété

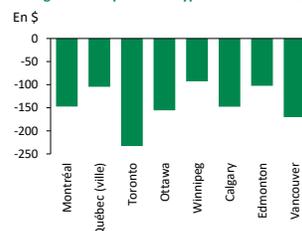
Lorsque les prix des maisons neuves incluent la TPS, les acheteurs peuvent ajouter la taxe au capital de leur prêt hypothécaire. L'élimination de la taxe de vente fédérale sur une maison de 1 M\$ pourrait se traduire par des économies d'environ 240 \$ par mois et une mise de fonds minimale légèrement moindre pour les acheteurs.

Mais tous les promoteurs ne fixent pas le prix des propriétés de cette manière. Certains annoncent un prix auquel s'ajoute la TPS, ce qui oblige les acheteurs à payer la taxe dès le départ. Dans ces cas, l'élimination de la TPS aidera les acheteurs potentiels à réduire les coûts à l'achat, ce qui les aidera à entrer plus rapidement sur le marché.

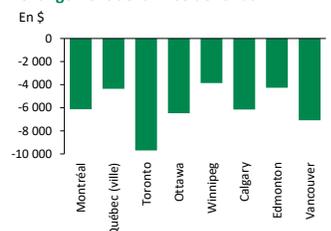
Selon l'[Indice d'abordabilité Desjardins \(IAD\)](#), pour une nouvelle propriété d'environ 670 000 \$, cet allègement entraînerait une légère amélioration de l'abordabilité, qui reviendrait alors au niveau de la fin de 2021. Mais cela s'applique seulement dans le cas de premiers acheteurs admissibles. L'incidence du remboursement de la TPS sera particulièrement visible dans les marchés à coût élevé comme Toronto et Vancouver, où le prix moyen d'une habitation dépasse le seuil de 1 M\$ (graphique 3).

**Graphique 3**  
Les économies devraient être les plus importantes pour les acheteurs à Toronto et à Vancouver

Changement du paiement hypothécaire mensuel\*



Changement de la mise de fonds\*



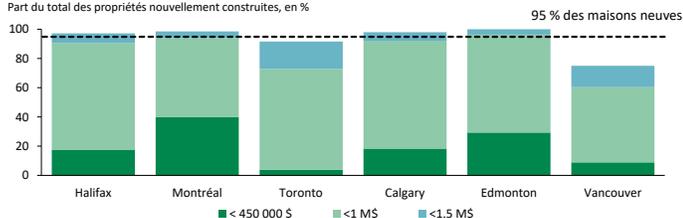
\* Suppose une mise de fonds de 20 % et un prix de vente des propriétés neuves similaire à celui des propriétés existantes.  
Association canadienne de l'immobilier, Statistique Canada, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Cette mesure est un ajout considérable au [remboursement de la TPS/TVH pour habitations neuves \(RHN\)](#) instauré en 1991, qui offre un remboursement de 36 % de la TPS aux propriétaires ayant acheté et habitant une propriété nouvellement construite. Le RHN est plafonné à 6 300 \$ sur un prix d'achat de 350 000 \$ ou moins, et progressivement éliminé jusqu'à un prix d'achat de 450 000 \$. Lorsque ce rabais a été mis en place, le [gouvernement fédéral](#) estimait que plus de 95 % des constructions neuves seraient admissibles, afin de ne pas constituer un obstacle à l'abordabilité. Mais en 2022, moins d'un logement neuf sur quatre était admissible.

La nouvelle mesure proposée vise à tenir compte de la hausse des prix des propriétés, mais restreint les avantages aux acheteurs d'une première habitation. Faire passer le seuil à 1 M\$ signifie que près de 85 % des nouvelles constructions devraient être admissibles au remboursement de 100 % de la TPS due. L'application partielle du rabais sur les propriétés valant jusqu'à 1,5 M\$ signifie que les avantages pourraient toucher au moins 95 % des constructions neuves dans la plupart des grands centres – légèrement moins à Toronto (92 %), mais seulement 75 % à Vancouver (graphique 4). Pour la suite, la nouvelle politique pourrait être indexée suivant la hausse des prix des propriétés afin d'éviter l'érosion de ses effets au fil du temps, ce qui serait particulièrement important dans les villes les moins abordables du Canada. Mais cela signifierait une perte de revenus qui entraînerait une augmentation du coût fiscal.

#### Graphique 4 Les propriétés admissibles au remboursement de la TPS sont moins nombreuses à Vancouver

Unités absorbées par niveaux de prix, 2024  
Part du total des propriétés nouvellement construites, en %



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Comme mentionné précédemment, la hausse prévue de la demande de propriétés nouvellement construites pourrait stimuler davantage de projets de construction. Cette progression de l'offre pourrait contribuer à atténuer la pénurie chronique de logements dans plusieurs villes canadiennes. Mais comme nous l'avons déjà souligné, l'industrie fait encore face à de nombreux défis, notamment les coûts de financement et de construction élevés, le vieillissement de la main-d'œuvre, le pessimisme des constructeurs d'habitations, les délais réglementaires persistants et la guerre commerciale en cours.

#### Conséquences imprévues de la nouvelle mesure d'allègement de la TPS

Bien que la réduction de la TPS semble avantageuse pour les acheteurs potentiels, et peut-être aussi pour les constructeurs, certains effets inattendus pourraient survenir. Un pouvoir d'achat accru pourrait être partiellement annulé par les constructeurs, les fournisseurs de matériaux et les travailleurs s'ils exigent plus pour leurs produits et services en réaction à la mesure. Cela pourrait diluer certains des bénéfices escomptés, surtout dans les marchés en surchauffe.

Le remboursement de la TPS pourrait aussi créer des distorsions comportementales sur le marché de l'habitation. Si les acheteurs potentiels d'une première propriété s'attendent à ce que la demande accrue fasse grimper les prix, ils pourraient se précipiter pour conclure des contrats d'achat avant que ces augmentations minent la valeur relative du rabais. Cela pourrait se traduire par une hausse temporaire des ventes de maisons neuves, suivie d'une baisse lorsque la demande refoulée sera épuisée. De plus, si les développeurs anticipent une augmentation du pouvoir d'achat des acheteurs admissibles, ils pourraient ajuster à la hausse leurs stratégies d'établissement des prix en prévente.

Si la politique vise à améliorer l'abordabilité, elle pourrait à court terme faire grimper les prix ou comprimer les stocks, du moins temporairement, si elle n'est pas jumelée à des mesures de soutien du côté de l'offre pour augmenter considérablement le nombre et le rythme des nouvelles constructions. Cela dit, le moment est peut-être idéal pour mettre en œuvre le remboursement de la TPS pour les premiers acheteurs. [Les préventes de copropriétés sont actuellement faibles](#), particulièrement dans des marchés de l'habitation autrefois effervescents comme celui de Toronto, et tout rebond potentiel de la demande aurait comme effet d'éponger les stocks excédentaires plutôt que d'alimenter une nouvelle hausse des prix. De plus, comme la remise ne s'applique ni aux acheteurs à répétition ni aux investisseurs, la hausse de la demande pourrait être assez légère pour avoir peu d'incidence sur les prix.

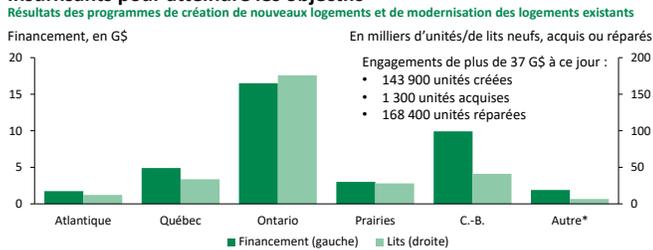
Néanmoins, afin d'atténuer le risque que la demande dépasse l'offre, le remboursement de la TPS pour les acheteurs d'une première propriété devrait être jumelé à d'autres mesures liées à l'habitation – en particulier celles qui visent à simplifier l'octroi de permis, à investir dans des pratiques novatrices, à pallier la pénurie de main-d'œuvre qualifiée et à assouplir les politiques de zonage – afin de stimuler le nombre et le rythme des nouvelles constructions. Le programme électoral du Parti libéral du Canada prévoit d'autres mesures à cet égard, comme la simplification des codes du bâtiment nationaux afin d'accélérer les approbations et l'investissement dans les maisons préfabriquées. Les Études économiques de Desjardins aborderont ce sujet plus en détail dans un prochain rapport.

#### L'exemption de TPS en contexte

Le nouveau rabais sur la TPS s'arrime à un plus grand éventail de politiques fédérales, passées et actuelles, ayant pour but d'accroître l'offre de logements et d'améliorer l'abordabilité. La [Stratégie nationale sur le logement \(SNL\)](#) du Canada, lancée en 2018, est un plan de 115 G\$ qui s'étend sur plus de dix ans et qui englobe une vaste gamme de politiques individuelles. À la fin de 2024, un peu plus de 60 G\$ avaient été dépensés ou attribués. Parmi les résultats, mentionnons plus de 156 000 propriétés qui ont été construites ou que l'on s'est engagé à construire, ainsi que la protection de plus de 354 000 logements sociaux communautaires. Environ 60 % des fonds alloués ont servi à

la construction de nouveaux logements ou à la modernisation de l'offre de logements existants (graphique 5). La SNL s'est intensifiée en 2024 avec le [Plan du Canada sur le logement \(PCL\)](#), qui prévoit des interventions immédiates et à grande échelle pour accroître rapidement l'offre de logements et leur abordabilité.

### Graphique 5 Les programmes de la SNL visant l'offre seront probablement insuffisants pour atteindre les objectifs



SNL : Stratégie nationale sur le logement; \* Comprend les territoires et les projets couvrant plusieurs régions. Gouvernement du Canada et Desjardins, Études économiques

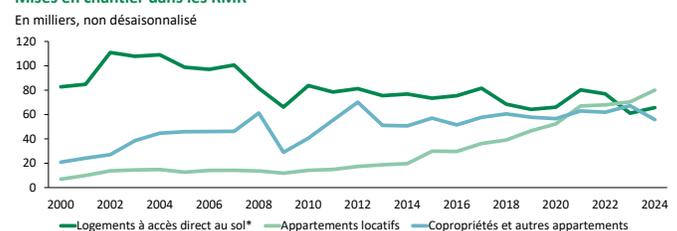
D'autres programmes dans le cadre de la SNL visent à améliorer l'abordabilité, comme l'[Incitatif à l'achat d'une première propriété](#). Toutefois, le programme maintenant arrivé à échéance est loin d'avoir atteint ses objectifs. Des engagements de financement de 1,25 G\$ ont été pris sur une période de cinq ans, de 2019-2020 à 2023-2024, pour aider jusqu'à 100 000 acheteurs d'une première propriété au moyen de prêts hypothécaires avec participation. En fin de compte, c'est bien en deçà de 500 M\$ qui ont été dépensés sur les 25 540 demandes approuvées.

D'autres programmes visent à accélérer le rythme de construction résidentielle, comme le [Fonds pour accélérer la construction de logements \(FACL\)](#) de 2023. Au total, 4,3 G\$ ont été engagés en deux rondes pour financer des administrations locales qui acceptent d'assouplir les pratiques de zonage restrictives, de réduire les formalités administratives excessives et de s'attaquer aux processus désuets qui ralentissent la construction résidentielle et augmentent les coûts pour les constructeurs. À ce jour, le programme, qui n'accepte plus de nouvelles demandes, a accéléré le développement de près de [115 000 logements](#). Comme pour tous les programmes, il peut être difficile de déterminer si les nouveaux logements sont entièrement attribuables à l'aide gouvernementale ou s'ils auraient été construits de toute façon. Une analyse des initiatives liées au FACL dans cinq municipalités de la [Colombie-Britannique](#) a révélé que seulement 17 % des unités étaient entièrement attribuables au programme, tandis que 36 % des initiatives n'étaient pas encouragées par le financement. Les initiatives financées restantes ont généralement commencé avant le lancement du FACL, mais avaient des composantes soutenues par le programme. Un examen des [projets financés par le FACL à Toronto](#) révèle également que plusieurs d'entre eux étaient

en cours avant le lancement du programme. Et, peut-être plus préoccupant encore pour un programme visant à accélérer la construction résidentielle, plusieurs projets étaient en retard sur leur échéancier, la Ville n'atteignant que 15 des 23 jalons prévus avant la fin de 2024.

En 2023, le gouvernement fédéral a annoncé le retrait de la [TPS sur la construction d'immeubles locatifs pour stimuler l'offre](#) à long terme. Les mises en chantier de ce type de logements ont continué de s'accroître, mais en partie au détriment de la construction de copropriétés (graphique 6).

### Graphique 6 La construction d'appartements locatifs continue de dépasser la construction de copropriétés



\* Maisons individuelles détachées, jumelées et en rangée; RMR : région métropolitaine de recensement. Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Selon sa plateforme électorale, le nouveau gouvernement fédéral a l'intention de stimuler la construction de 250 000 logements supplémentaires par année par rapport aux niveaux actuels de construction résidentielle dans le secteur privé. Cependant, [notre étude](#) de l'an dernier a révélé que les cibles antérieures – et beaucoup moins ambitieuses – du gouvernement fédéral étaient irréalistes. Les barrières réglementaires ainsi que les contraintes de main-d'œuvre, de matériaux et de financement sont tous des obstacles auxquels il faudra faire face.

### Conclusion

Le plan fédéral visant à éliminer ou à réduire la TPS sur les propriétés nouvellement construites valant jusqu'à 1,5 M\$ pour les acheteurs d'une première habitation représente une aide bienvenue dans le contexte des défis d'abordabilité persistants du Canada. Le rabais pourrait réduire les coûts à l'achat, faciliter l'accès à la propriété des jeunes acheteurs et potentiellement stimuler l'activité de construction. Le succès de cette politique dépendra toutefois de la manière dont elle s'arrimera aux autres mesures pour stimuler l'offre et accélérer la mise en marché des propriétés. Pour bâtir un marché de l'habitation plus résilient et plus inclusif, les interventions liées à l'abordabilité doivent miser sur les deux parties de l'équation, soit les acheteurs et les constructeurs, et tous les paliers de gouvernement doivent ramer dans la même direction.