

Québec, le 26 mai 2025

Monsieur Simon Jolin-Barrette
Leader parlementaire
Édifice Pamphile-Le May
1^{er} étage, bureau 1.39
1035, rue des Parlementaires
Québec (Québec) G1A 1A4

Cher collègue,

La présente donne suite à la question écrite au Feuilleton de l'Assemblée nationale, du 29 avril 2025, dans laquelle la députée de Sherbrooke, M^{me} Christine Labrie, demande au ministre des Finances de répondre à la question suivante :

- Est-ce que le ministre des Finances évalue la possibilité de hausser le seuil de juste valeur marchande déterminant l'admissibilité au remboursement partiel de la TVQ pour les propriétaires d'une maison neuve ou ayant fait l'objet de rénovations majeures, afin d'améliorer les conditions d'accès à une première résidence dans le contexte actuel de crise du logement?

Une mesure évaluée dans le cadre de l'examen des dépenses fiscales

Au cours de la dernière année, le ministère des Finances a procédé à un examen des dépenses fiscales du gouvernement. Cet examen incluait les mesures relatives au régime de la taxe de vente du Québec et plus spécifiquement le remboursement accordé aux acheteurs d'habitations résidentielles neuves.

Le Québec fait face à une crise de l'habitation. Le gouvernement doit donc choisir les bons leviers afin d'améliorer les conditions d'accès à une première résidence, et afin de permettre aux Québécois d'avoir accès à un logement répondant à leurs besoins à un coût raisonnable.

Or, il a été estimé que la bonification du remboursement de la TVQ pour les acheteurs d'une habitation neuve aurait un faible impact à court terme sur les mises en chantiers, en raison notamment des coûts de construction élevés. La mesure aurait plutôt eu pour effet de rembourser la TVQ payée pour des immeubles qui auraient tout de même été construits.

De plus, afin d'améliorer les conditions d'accès à une première propriété, le gouvernement a préféré mettre en place différentes mesures ciblées visant spécifiquement les premiers acheteurs plutôt que d'offrir une réduction de taxe s'appliquant uniquement sur les habitations neuves et à l'ensemble des acheteurs, incluant ceux qui sont déjà propriétaires et qui ont profité de la montée des prix de l'immobilier au cours des dernières années.

Finalement, dans le contexte de la crise de l'habitation, le gouvernement considère plus adéquat de miser sur une aide directe à ceux ayant de la difficulté à payer leur loyer, ainsi que sur des investissements directs qui permettront d'augmenter plus rapidement l'offre de logements disponibles.

Ainsi, à la suite de l'examen des dépenses fiscales, il a été décidé de ne pas modifier cette dépense fiscale.

Plusieurs nouvelles mesures fiscales visant les premiers acheteurs

Au cours des dernières années, le gouvernement a mis en place plusieurs mesures fiscales afin d'améliorer les conditions d'accès à une première résidence.

Depuis 2018, un crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation est offert et procure un allègement fiscal aux personnes qui acquièrent une première résidence principale. Ce crédit d'impôt a été doublé en 2022 et cette aide fiscale atteint dorénavant 1 400 \$.

En 2023, le gouvernement du Québec a harmonisé son régime fiscal avec celui du gouvernement fédéral afin de permettre aux acheteurs québécois d'une première habitation admissible de profiter du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP).

Cette mesure permet de diminuer largement l'impôt à payer par les Québécois qui économisent dans le but de faire l'acquisition d'une première habitation, en permettant une déduction dans le calcul du revenu pour un montant pouvant atteindre une limite à vie de 40 000 \$. Sous réserve de certaines conditions, les retraits du CELIAPP sont non imposables pour l'achat d'une première habitation.

En 2024, le gouvernement a encore une fois harmonisé son régime fiscal avec celui du gouvernement fédéral en ce qui a trait à la bonification du régime d'accession à la propriété (RAP), en haussant le montant maximal des retraits admissibles effectués après le 16 avril 2024 pour le faire passer de 35 000 \$ à 60 000 \$.

Alors que le remboursement partiel de la TVQ aux acheteurs d'une habitation neuve est offert à tous les acheteurs d'une habitation neuve, les nouvelles mesures fiscales offertes visent spécifiquement les premiers acheteurs et sont offertes pour l'ensemble des habitations. Elles permettent donc d'offrir une aide mieux ciblée à ceux pour qui l'accès à la propriété est souvent le plus difficile.

Ensemble, il est prévu que le CELIAPP et le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation offriront en 2025 une aide totale de 192,9 millions de dollars afin de faciliter l'achat d'une première habitation.

Des investissements ciblés afin d'augmenter le nombre de logements et de soutenir l'accès aux logements des ménages à faible revenu

Au cours des dernières années, le gouvernement a décidé d'investir de façon ciblée dans le logement social et abordable, puisque ces mesures sont susceptibles d'augmenter plus rapidement le nombre de logements construits au Québec et de venir rapidement en aide aux ménages à faible ou à moyen revenu ayant de la difficulté à se loger.

Ainsi, depuis l'automne 2018, le gouvernement a annoncé des investissements de 6,9 milliards de dollars afin de soutenir l'accès au logement d'ici 2029-2030.

De ce montant, près de 1,7 milliard de dollars est prévu en 2025-2026, dont :

- plus de 1,1 milliard de dollars pour la réalisation de logements sociaux ou abordables;
- 233 millions de dollars afin d'aider les ménages à payer leur loyer à travers les programmes Allocation-logement et Supplément au loyer;
- 321 millions de dollars pour différentes mesures visant notamment l'adaptation et la rénovation résidentielles, le maintien du parc de logements sociaux ou encore la bonification du crédit d'impôt pour la solidarité.

À l'aide de ces investissements, le gouvernement poursuit son soutien aux ménages qui en ont le plus besoin et entend réaliser son objectif de livrer plus de 23 000 nouveaux logements d'ici 2029.

Je vous prie d'agréer, cher collègue, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Eric Girard