

**La fixation des loyers, la fiscalité des propriétaires
et la rentabilité de l'immobilier**

**MYTHES ET RÉALITÉS
DE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS LOCATIFS**

Martin Poirier
et
Martin Petit

Février 2004

5. CRITIQUE DE LA GRILLE DE CALCUL POUR LA FIXATION DES LOYERS

5.1 Cadre législatif du régime de fixation

Selon le cadre législatif en vigueur, le propriétaire peut de plein droit maintenir les conditions du bail inchangées lors de sa reconduction (Régie du logement, 2003b). La fixation du loyer intervient seulement lorsqu'un propriétaire introduit une demande à la Régie suite à un refus d'augmentation de loyer du locataire lors du renouvellement du bail. Lors du renouvellement du bail, le locataire ne peut formuler une demande de fixation de loyer à la Régie pour son logement même si une baisse de dépenses de son propriétaire justifierait une réduction de son loyer. Techniquement, le calcul en fixation de loyer demandé par un propriétaire peut donner un résultat négatif²¹. En réalité, une telle baisse du loyer demeure très peu probable à obtenir pour un locataire dans la mesure où les propriétaires cherchent à augmenter le prix de leurs loyers et non l'inverse. Toutefois, il arrive parfois que certains propriétaires demandent la fixation sans avoir pris la précaution de vérifier le résultat du calcul. Le seul cas où un locataire peut demander la fixation de son loyer intervient lors de la conclusion d'un nouveau bail si celui-ci prévoit un loyer plus élevé que le plus bas montant payé dans les douze derniers mois.

Toutefois, il est clair que des locataires auraient droit à des baisses de loyers dans certains cas. Par exemple, lorsque la ville de Granby a annoncé une baisse de taxes foncières de 40% en 2000, les propriétaires n'ont simplement pas introduit de demandes suite au refus de hausse de loyer de leur locataire, évitant un résultat de fixation négatif reflétant la baisse de leurs coûts d'exploitation dans ces loyers (Gingras, 2000). Les prix du gaz naturel et du mazout, qui ont connu d'importantes fluctuations au cours des dernières années, pourraient notamment occasionner d'importantes baisses de coûts d'exploitation pour les propriétaires.

Le régime actuel, en permettant une hausse des loyers lorsque les coûts sont à la hausse mais en ne permettant pas de baisse des loyers lorsque ces coûts sont à la baisse, défavorise les

²¹ Voir à cet effet le jugement de la Régie du logement du Québec du 1^{er} avril 1993 dans la cause Sojolin Ltée v. Jacques Parent, demande # 31 920302 033 V 921105.

locataires et permet aux propriétaires de conserver des hausses de loyer obtenues dans le passé et qui ne seraient plus justifiées.

5.2 Réparations et améliorations majeures

La méthode de fixation des loyers prévoit une augmentation du loyer pour couvrir les dépenses majeures de réparation et d'amélioration. Le rendement est basé sur le taux d'intérêt moyen accordé sur les certificats de placements garantis pour un terme de cinq ans, auquel on ajoute une prime de 1 %. Pour l'année 2003, la Régie a donc accordé un rendement de 4,9 %, soit le taux des certificats de placements pour 2002 (3,9 %) plus la prime.

Le propriétaire reçoit donc, selon cette mécanique, le rendement autorisé par la Régie pour les années futures où il demeurera en possession de l'immeuble. Lorsque l'immeuble sera vendu, le propriétaire devrait récupérer son investissement puisque l'augmentation des loyers se reflétera dans le prix de vente de l'immeuble.

La méthode actuelle avantage les propriétaires à trois égards :

1) Elle ne tient pas compte de l'impact fiscal des dépenses majeures non capitalisées

Dans le calcul des revenus nets de location, le fisc fait la distinction entre les **dépenses courantes** et les **dépenses en capital**. Les dépenses courantes visent la réparation ou l'entretien d'un bien immobilier²² et sont déductibles entièrement l'année où elles sont engagées. Les dépenses en capital, quant à elles, sont engagées dans le but de faire un ajout ou une amélioration à un bien. La déduction ne s'effectue pas l'année où la dépense est engagée mais elle est étalée sur plusieurs années ; la déduction annuelle est calculée en fonction du taux d'amortissement applicable (4 %) et du solde à amortir (voir la section 4.2 portant sur la déduction pour amortissement).

²² Le fisc précise la notion de dépense courante en ajoutant que « tant qu'on ne crée pas un bien nouveau, qu'on n'accroît pas la valeur normale du bien et qu'on ne remplace pas un bien disparu par un autre, il s'agit de réparation et d'entretien visant à ramener le bien à sa valeur normale. » À titre d'exemple, le remplacement de fenêtres par de nouvelles fenêtres de qualité égale répond à la définition de dépense courante (IN-100 (2001-12))