

Residential Property Tax Relief in Ontario, par R.M. BIRD ET N.E. SLACK. ONTARIO ECONOMIC COUNCIL, UNIVERSITY OF TORONTO PRESS, 1978, 188 p.

Gilles Gauthier

Volume 54, Number 3, juillet–septembre 1978

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/800789ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/800789ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (print)

1710-3991 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Gauthier, G. (1978). Review of [*Residential Property Tax Relief in Ontario*, par R.M. BIRD ET N.E. SLACK. ONTARIO ECONOMIC COUNCIL, UNIVERSITY OF TORONTO PRESS, 1978, 188 p.] *L'Actualité économique*, 54(3), 418–420.
<https://doi.org/10.7202/800789ar>

Residential Property Tax Relief in Ontario, par R.M. BIRD et N.E. SLACK. ONTARIO ECONOMIC COUNCIL, UNIVERSITY OF TORONTO PRESS, 1978, 188 pages.

L'étude de Bird et Slack devait examiner l'incidence et les effets de deux programmes du gouvernement de l'Ontario qui avaient comme objet de soulager le fardeau de ceux qui paient l'impôt foncier sur les immeubles résidentiels (maisons ou appartements) dans les diverses villes de l'Ontario ; soit le programme du crédit sur l'impôt foncier de 1972 et le programme de la stabilisation de la taxe foncière de 1973. L'étude devait conclure sur le degré de succès des programmes par rapport à leur objectif.

De fait, l'on semble s'être égaré un peu dans les méandres de la discussion théorique avec les études empiriques qui l'accompagnent sur le rôle de la taxe foncière dans un système fiscal (l'Ontario en particulier) ainsi que sur l'incidence de la taxe foncière elle-même. Seulement 52 pages du texte traitent des deux programmes gouvernementaux.

L'on devine que les deux auteurs ont un penchant pour la nouvelle école de pensée qui met de plus en plus en doute la théorie selon laquelle l'impôt foncier est une taxe régressive qui touche plus sévèrement les couches sociales les plus démunies. De plus, ils affirment que le fardeau de la taxe foncière a diminué avec les années et non pas augmenté, ce qui implique que c'est le fardeau perçu dont on entend parler et qui guide les politiques gouvernementales et non le fardeau réel.

En Ontario la taxe foncière, en 1974, comprend seulement 35% du revenu brut des gouvernements locaux (43% en 1969). Alors que les revenus venant de l'impôt foncier augmentent de 38% en chiffres absolus de 1969 à 1974 et de 26% per capita, le rendement per capita tombe si l'on tient compte des changements de prix. Par exemple, pour le secteur résidentiel, une augmentation de 35% per capita devient -7%. De plus, comme le revenu a augmenté durant cette même période l'impôt foncier passe de 4% à 2.8% du revenu personnel. L'augmentation du fardeau serait donc fictive.

Il semble qu'il existe une discrimination dans cet impôt foncier :

- 1) le résidentiel est sous-évalué par rapport au commercial et à l'industriel ;
- 2) la maison d'appartements est surévaluée par rapport à la maison individuelle ;
- 3) les terrains sont sous-évalués partout ;
- 4) les vieux bâtiments sont sous-évalués par rapport aux neufs ;
- 5) les unités résidentielles louées à valeur basse sont surévaluées par rapport aux unités à valeur élevée.

La réforme proposée en 1976, qui doit imposer une évaluation marchande uniforme, ne fera que consacrer cette discrimination par un système de taux multiples.

La discussion des auteurs sur l'incidence de la taxe foncière tourne autour de la position de la théorie traditionnelle comparée à la théorie « nouvelle ».

La théorie traditionnelle considère que l'impôt sur le sol est automatiquement capitalisé et assumé par le propriétaire parce que l'offre est fixe, tandis que l'impôt sur le bâtiment peut être transféré aux consommateurs des services fournis par le bâtiment en question. Les conclusions dépendent de l'élasticité de l'offre et de la demande, de la longueur de la période considérée (court terme et long terme), de l'optique considérée (tout le système ou des changements marginaux).

Bird souligne qu'aussi longtemps que l'on fait une analyse économique d'équilibre partiel (1 ville) l'on peut se servir de cette théorie, mais que de fait l'impôt foncier existe dans un système municipal, provincial et fédéral et que, par conséquent, l'approche d'équilibre général est la seule valable.

La théorie « nouvelle » affirme que ce sont les propriétaires qui paient les taxes, que la répercussion sur les consommateurs ne se fait pas : l'impôt foncier diminue le rendement de ceux qui détiennent le capital et par conséquent, est progressif. L'offre de capital est considérée comme inélastique.

L'étude ne fait qu'augmenter l'incertitude en ce qui concerne l'incidence de l'impôt foncier que l'on considère comme probablement régressif pour les classes inférieures de revenu et proportionnel ou progressif pour les autres.

Une longue analyse méthodologique est faite d'une dizaine d'études empiriques faites au Canada montrant bien que la plupart des conclusions sont dérivées automatiquement des hypothèses théoriques de départ (« *They simply clothe particular theoretical assumptions in quantitative garb* », p. 54).

Finalement, on admet que l'on ne sait pas beaucoup de choses sur le sujet, mais ce que l'on sait c'est que l'impôt foncier n'est pas régressif de façon significative.

Les auteurs font l'historique du crédit d'impôt foncier (il y a aussi un crédit pour la taxe de vente, et pour les personnes âgées). Il semble que la province d'Ontario assumerait une partie du coût d'une taxe municipale (pour la rendre moins régressive) en la faisant administrer par le gouvernement fédéral ! En le rendant moins régressif, le crédit devrait permettre aux municipalités d'utiliser plus intensivement l'impôt foncier.

Pour l'impôt foncier la formule de base est $C = K + 0.1H - 0.02Y$
où :

C : crédit.

K : le plus petit entre \$180. et H .

H : a) impôt foncier pour le propriétaire.

b) 20% du loyer pour le locataire.

Y : revenu imposable.

mais le crédit maximum (comprenant la taxe de vente et le montant pour personnes âgées) est de \$500. L'on critique le fait d'utiliser le revenu imposable comme mesure de capacité de payer, l'on montre que le locataire est très généreusement traité, que la formule avantage les régions où l'impôt foncier est élevé, et qu'il n'y a pas de co-assurance qui restreindrait

les hausses futures de taxes s'il n'y a pas de répercussion. Le crédit semble plus efficace pour transférer de l'argent aux personnes âgées quels que soient leurs revenus et rend l'impôt foncier plus progressif, si l'on suppose que le bénéficiaire garde le crédit pour lui. Si l'on tient compte de l'élasticité d'offre et de demande, il est possible que le crédit soit capitalisé i.e. se retrouve dans les mains du propriétaire. Il n'y a donc pas de conclusions nettes et claires. Les montants d'argent se promènent sans que l'on sache où ils aboutissent.

Le programme de stabilisation de l'impôt foncier comprenait 3 sections :

- 1) subside per capita ;
- 2) subside d'égalisation des ressources : l'Ontario versait un subside en fonction de l'écart de l'évaluation per capita de la municipalité avec l'évaluation moyenne de la province (\$10,000 en 1972, 50% de l'écart avec un maximum de 20% du total de l'impôt foncier) ;
- 3) subside général de support : ce subside allait de 2 à 6% (1972) et variait de façon inversement proportionnelle avec l'accroissement de dépenses de la municipalité. Depuis 1975, le subside était simplement de 6% quelle que soit la hausse des dépenses.

Ce programme n'est pas analysé profondément par Slack et Bird ; ils affirment cependant que ce programme a fait augmenter les dépenses locales mais comme l'augmentation aurait été moindre que le montant des subsides, les taux de taxation auraient diminué.

Qu'en retire-t-on finalement ? Probablement seulement le fait que le mythe de la régressivité de l'impôt foncier en prend un dur coup, et que les prémisses sur lesquelles les deux programmes ont été conçus étaient assez faibles.

Gilles Gauthier