

L'absence de planification stratégique de l'impôt foncier risque

de nuire au rendement des actifs

« L'impôt foncier est la plus importante dépense d'exploitation ayant une incidence sur les propriétés commerciales, mais c'est un domaine souvent négligé comme occasion d'éclairer la prise de décisions stratégiques en matière d'investissement. »

Par suite du récent cycle à la hausse du marché de l'immobilier commercial (IC), la valeur des propriétés et les décaissements d'impôts fonciers atteignent des niveaux records. Comme l'industrie de l'IC continue d'attirer des capitaux à des niveaux records, la concurrence pour les actifs disponibles et les attentes pour la performance des actifs existants n'ont jamais été aussi élevées. L'impôt foncier est la plus importante dépense d'exploitation ayant une incidence sur les propriétés commerciales, mais c'est un domaine

souvent négligé comme occasion d'éclairer la prise de décisions stratégiques en matière d'investissement. Contrairement à la plupart des coûts d'exploitation, les taxes ne peuvent pas être négociées ou abaissées au moyen de contrats, mais il existe des processus de gestion établis. Une approche proactive de la gestion de l'impôt foncier présente une opportunité importante pour les entreprises qui cherchent à obtenir une plus grande valeur des actifs et de meilleurs rendements de leurs portefeuilles.

De nombreuses entreprises de l'IC croient avoir des stratégies adéquates de planification de l'impôt foncier, mais un sondage du Groupe Altus a révélé que la plupart de ces entreprises ne gèrent pas leur impôt foncier comme elles le feraient pour d'autres dépenses d'exploitation. Les trois quarts (75%) des plus de 200 cadres supérieurs de la fiscalité et de la fiscalité immobilière de l'IC interrogés décrivent leur

gestion de l'impôt foncier comme étant réactive et purement ou largement opérationnelle et axée sur la réduction des coûts. Sachant que les ventes d'investissements d'actifs se sont chiffrées l'an dernier à 515 milliards de dollars US au Canada et aux États-Unis, on calcule que 165 milliards de dollars d'actifs de l'IC, dont 9 milliards de dollars d'actifs de l'IC canadien, risquent d'être sous-performants en raison de l'absence de planification stratégique de l'impôt foncier.

Quand on compare le niveau d'analyse que l'industrie de l'IC applique généralement à l'examen et au contrôle des coûts de gestion immobilière, on constate le peu d'attention accordée à l'élément de la ligne d'imposition. Puisque seulement 25% des cadres interrogés intègrent directement la gestion de l'impôt foncier dans leur stratégie d'investissement et leur processus décisionnel, il en résulte un risque accru de sous-performance au niveau du portefeuille et de l'actif.



Par Terry Bishop, vice-président exécutif, Groupe impôt, Est du Canada – au Groupe Altus

L'industrie de l'IC s'efforce d'élaborer une stratégie en matière d'impôt foncier

Opérationnelle

75 %

des entreprises interrogées décrivent leur gestion de l'impôt foncier comme **purement ou principalement opérationnelle et axée sur la réduction des coûts**



Stratégique

25 %

des entreprises interrogées **incorporent la gestion de l'impôt foncier directement dans leur stratégie d'investissement et prise de décision**

Les cadres de l'IC reconnaissent l'opportunité

73 %

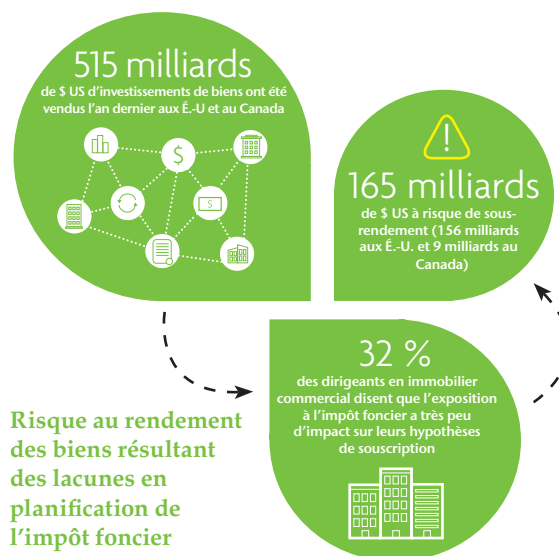
des répondants disent que leurs entreprises pourraient prendre de meilleures décisions d'investissement par une meilleure planification de l'impôt foncier

« Disposant de nombreux moyens d'ajouter une valeur tangible aux actifs et d'augmenter leur bilan, comment se fait-il que seulement 25 % des cadres intègrent la gestion de l'impôt foncier directement dans leur stratégie d'investissement et dans leur prise de décisions? »

L'impôt foncier est souvent considéré comme une dépense fixe déterminée par les hypothèses du marché et du gouvernement. Le manque d'analyse des données fiscales historiques ou repères a amené l'industrie à adopter une norme consistant à appliquer un facteur de croissance statique, généralement de 3%, à l'impôt foncier lors de la budgétisation et de la souscription. Or, une évaluation globale de la souscription et des opérations antérieures de l'industrie montre que la plupart des hypothèses de croissance de la taxe foncière sont inexactes, car les taxes ne progressent généralement pas à des taux constants. Cela entraîne un risque important de prévision de l'impôt foncier inexact, qui à son tour érode la valeur.

Bien que la fréquence et l'exhaustivité des examens d'évaluation cherchant à identifier les possibilités d'appel varient d'une entreprise à l'autre, les efforts pour comprendre le passif d'impôt d'un portefeuille par rapport à un ensemble concurrentiel ou comparable de propriétés sont moins courants. Il est important que les propriétaires sachent où se situe leur propriété par rapport aux propriétés concurrentes à des fins de location et d'aliénation et puissent demeurer concurrentiels en offrant une « réduction du coût de la taxe foncière » aux locataires ou acheteurs potentiels.

De plus, une approche proactive de l'analyse et de la gestion fiscales peut apporter aux entreprises un avantage hautement stratégique dans leur prise de décisions en matière d'investissement, et contribuer directement aux questions quoi, où, quand et comment les actifs sont achetés, vendus et gérés. Les informations fiscales de repère peuvent fournir des informations essentielles sur la performance des investissements actuels et futurs et ajouter une valeur tangible aux actifs. Même si ces informations peuvent répondre à ces questions, 21% des entreprises interrogées ont déclaré avoir recours à une analyse améliorée de l'impôt foncier, incluant une méthode d'étalonnage, pour identifier l'exposition de leur portefeuille par rapport au marché et 32% ont déclaré que l'exposition à la taxe foncière a très peu d'incidence sur leurs hypothèses en matière de souscription. Disposant de nombreux moyens d'ajouter une valeur tangible aux actifs et d'augmenter leur bilan, comment se fait-il que seulement 25 % des cadres intègrent la gestion de l'impôt foncier directement dans leur stratégie d'investissement et dans leur prise de décisions?



Bien que l'absence de processus fiscaux rigoureux semble être l'un des principaux obstacles à une approche plus stratégique, l'accès aux données et leur utilisation sont un autre facteur critique. Quelque 83 % des répondants estiment que leur entreprise dispose de suffisamment d'informations fiscales et(ou) d'instruments de mesure fiscaux adéquats pour optimiser leurs décisions en matière de souscription et de stratégie d'investissement, mais le groupe Altus a découvert que le manque d'outils et de ressources est un facteur clé affectant la stratégie de souscription et d'investissement. L'enquête a révélé trois principaux obstacles qui empêchent généralement les entreprises d'utiliser leurs données, dont l'une est que les données fiscales proviennent de diverses sources, y compris les autorités fiscales, les rapports de recherche, les abonnements aux données de marché ainsi que les consultants et les pairs de l'industrie, ce qui entraîne des incohérences dans les formats et les rapports, et 39 % des entreprises ont indiqué que l'absence de formats normalisés constituait un obstacle à l'utilisation des données de l'impôt foncier. Un autre obstacle est que les données doivent être correctement agrégées, vérifiées et analysées afin que les entreprises puissent en extraire des informations significatives. Or, 52 % des entreprises interrogées ont déclaré qu'elles n'avaient pas les outils nécessaires pour faciliter la saisie et l'analyse des données. Enfin, les entreprises doivent se doter de professionnels de la fiscalité compétents et novateurs qui comprennent les complexités des données fiscales foncières et qui sont en

Principales lacunes

- 41 %** n'examinent que périodiquement les évaluations à la recherche de possibilités d'appel
- 56 %** n'incorporent pas leurs retours d'impôt foncier dans leurs évaluations courantes
- 52 %** n'ont pas les outils nécessaires pour analyser les données de l'impôt foncier
- 44 %** n'ont pas l'expertise et les ressources pour identifier les sources de données sur l'impôt foncier

mesure d'extraire des informations significatives, et 44 % des répondants ont indiqué qu'un manque d'expertise ou de ressources internes capables d'identifier les sources de données fiscales foncières constituait un facteur d'inhibition à leur gestion de l'impôt foncier.

On reconnaît de plus en plus le rôle essentiel que la taxe foncière doit jouer dans la gestion d'actifs et la stratégie de portefeuille. D'ailleurs, 73 % des répondants ont reconnu d'emblée que des améliorations à leur analyse de la planification fiscale aideraient à une meilleure prise de décisions. En procédant à des investissements adéquats dans le processus et la technologie donnant une meilleure visibilité à la croissance fiscale, aux risques et aux possibilités d'économiser, l'opportunité de permettre à la fiscalité immobilière de jouer un rôle plus stratégique dans la prise de décisions d'investissement est significative.

La mise en œuvre de prévisions proactives est essentielle pour maximiser la performance de l'actif et, à mesure que les valeurs foncières et les évaluations fiscales continuent d'augmenter, les entreprises perdent de plus en plus d'argent quand elles ne gèrent pas leur impôt foncier de manière proactive. Le maintien d'un examen annuel de toutes les nouvelles évaluations foncières ou des évaluations au milieu du cycle de vie, l'adoption de rapports normalisés pour tous les types d'actifs et l'analyse comparative d'une propriété contre elle-même et des actifs similaires dans leur portefeuille sont des mesures que les entreprises peuvent prendre pour s'assurer que l'impôt foncier joue un rôle plus stratégique dans la prise de décisions d'investir. Sans aucun doute, ces étapes peuvent avoir un impact énorme en bout de ligne.