

[Text]

In our industry we require one to two years' lead time to create the product. We are dealing in markets of uncertainty in terms of what the consumer's position will be and what interest costs will be. With this tax to be imposed additionally, it is truly a hardship on our ability to make the product more affordable—even to make it economically viable.

We propose, therefore, that an ideal situation would be to return to the earlier interpretation that we received from the government, which would be that the GST apply only to the material costs involved in the construction of the project. We recommend that the measure with respect to establishing market value be removed. If, however, that is impossible and it is deemed necessary to tax the market value as well, then a worst case—or best case—scenario would be that that particular step be deferred until the actual product has been resold from the original owner/developer. Presumably then, at least, people will be dealing in an economic environment of relative certainty and will be able to factor in the added cost of that taxation in the transaction of purchase and sale.

I might also mention this point. I am informed that there is intended to be an income tax credit that will benefit people in the low income earning bracket. I gather that this credit may result in as much as \$190 to a person earning, say, \$24,000 per year. It could be argued that that benefit will help offset some of the increased effect that the GST may have on rents. However, by this example you will see that the analyzed increase of rent required on that one-bedroom apartment of 650 square feet works out to \$55 per month, or \$670 per year. The \$190 assistance will be of little benefit there.

In addition, like some other consumers, landlords of residential apartments are not permitted to pass through to the consumer the GST cost on goods and services which he is required to incur in delivering the rent product to the tenant. That is probably something that the investment community can live with.

It is hoped that there will be some offsetting benefits through other savings vis-a-vis the reduction of FST on utilities and on other types of goods. Although we believe the GST will increase operating costs to some degree, we do not feel it is a significant item to argue over at this point.

We sincerely hope that this committee will give fair consideration to our brief. We recognize that this is an issue which is of as much concern to people such as ourselves, who have an objective to create affordable rental accommodation, as it is to the tenant community that we are attempting to service. Thank you, Mr. Chairman.

The Chairman: I will take the first five minutes because I am entitled to a question period, too. You have raised interesting points, some of which have not been presented previously to us. We will get into that deemed market value business in due course. First, let me say that you have not included the price of land in this analysis. There will now be a 7 per cent tax on that land. Will that not inflate your costs?

[Traduction]

Dans notre industrie, nous avons besoin de prévoir deux ans à l'avance la création du produit. Nous traitons sur des marchés incertains quant à la position du consommateur et les coûts d'intérêt. Avec l'imposition de cette taxe supplémentaire, il nous devient extrêmement difficile de créer un produit plus abordable, et même économiquement viable.

Par conséquent, nous pensons que la solution idéale serait de revenir à l'interprétation préalable que nous avons reçue du gouvernement, selon laquelle la TPS ne s'appliquerait qu'aux coûts matériels de la construction du projet. Nous recommandons que la mesure relative au calcul de la valeur marchande soit retirée. Mais si cela s'avérait impossible et que l'on juge nécessaire de taxer la valeur marchande également, la pire ou la meilleure solution, selon le cas, serait de reporter cette étape particulière jusqu'à ce que le produit réel soit racheté du propriétaire/promoteur original. On pourrait alors supposer que nous serions tout au moins dans un environnement économique de relative certitude et nous pourrions tenir compte du coût supplémentaire de cette taxe dans l'opération d'achat et de vente.

J'aimerais également mentionner un autre point. On m'a dit que l'on prévoit un crédit d'impôt sur le revenu au profit des gens à faible revenu. Je suppose que ce crédit pourrait donner environ 190 \$ pour une personne gagnant, par exemple, 24 000 \$ par an. On pourrait avancer que cet avantage contribuera à compenser l'effet à la hausse qu'aura la TPS sur les loyers. Mais avec cet exemple, vous verrez que l'augmentation de loyer requise sur un appartement d'une chambre de 650 pieds carrés revient à 55 \$ par mois, ou 670 \$ par an. L'aide de 190 \$ ne serait guère utile.

D'autre part, comme beaucoup d'autres consommateurs, les propriétaires d'appartements résidentiels ne peuvent pas transmettre au consommateur le coût de la TPS sur les produits et services qu'ils doivent payer en offrant le loyer au locataire. Le milieu de l'investissement peut certainement supporter cette situation.

On espère qu'il y aura certains avantages compensatoires grâce à d'autres économies comme la réduction de la taxe de vente fédérale sur les services publics et autres types de biens. Même si nous croyons que la TPS augmentera les coûts d'exploitation jusqu'à un certain point, nous ne pensons pas que cela soit suffisamment important pour en débattre pour le moment.

Nous espérons sincèrement que le comité tiendra compte de notre document. Nous nous rendons compte que c'est une question qui inquiète autant des gens comme nous, qui avons pour objectif de créer des logements locatifs abordables, que pour les locataires que nous essayons de desservir. Je vous remercie, monsieur le président.

Le président: Je prendrai les cinq premières minutes puisque j'ai droit à la période de questions aussi. Vous avez soulevé quelques points intéressants, dont quelques-uns ne nous ont jamais été présentés. Nous reviendrons à cette question de la valeur marchande réputée en temps voulu. Premièrement, j'aimerais dire que vous n'avez pas inclus le prix du terrain dans cette analyse. Il y aura maintenant une taxe de 7 p. 100 sur ce terrain. Cela ne va-t-il pas augmenter vos coûts?