

Droit fiscal

j'estime que le gouvernement avait toute faculté de présenter le projet de loi plus tôt, mais qu'il a choisi de ne pas le faire.

A la rentrée, en janvier, il aurait pu donner la priorité à ce projet sur les autres pour qu'on ait le plus de temps possible pour le débattre. Le gouvernement ne l'a pas fait. En fait, une fois le débat entamé, le gouvernement a traité pendant trois jours d'autres sujets plutôt que de poursuivre l'étude du bill.

Comme vous le savez sans doute, monsieur le président, malgré la longue période qui s'est écoulée depuis le 18 novembre, le ministre des Finances vient tout juste de déposer environ quarante amendements au bill. Avec tout le respect que je lui dois, si le gouvernement persiste à présenter des mesures législatives si imparfaites et remplies de tant d'erreurs évidentes qu'il doive les modifier avant de les faire adopter, il ne peut certes pas nous en vouloir d'étudier avec soin ce qu'il nous présente.

Des voix: Bravo!

M. Stevens: Si nous voulions faire uniquement de la politique, je pourrais peut-être accepter l'observation faite par un des ministériels, qui a demandé pourquoi nous ne pouvions pas laisser passer cette mesure législative et en accepter les lacunes—parce qu'il y a des lacunes—quitte à remettre à plus tard nos reproches au gouvernement. Mais, à titre de députés, notre devoir me semble être d'agir dans l'intérêt des Canadiens.

Mlle MacDonald (Kingston et les Îles): Monsieur le président, j'aimerais faire quelques remarques sur les paragraphes 2) et 3) de l'article 7, qui, sauf erreur, mettent en application la section (12) de la motion de l'impôt sur le revenu. Cette disposition signifie, selon moi, que les frais fixes pour une terre devant être mise en valeur ne seront pas déductibles d'un autre revenu, mais seront considérés au moment de la vente du terrain seulement.

Comme l'a fait remarquer le député de York-Simcoe hier soir, et comme je l'ai moi-même signalé à la Chambre lors de la deuxième lecture du bill, il se peut que cette mesure oblige bien des petits promoteurs à se retirer des affaires. Or, ces petits promoteurs représentent environ 90 p. 100 de l'industrie tout entière. En fait, ce sont eux qui bâtissent la plupart des maisons au Canada. C'est pourquoi le gouvernement, qui semble vouloir augmenter le nombre de terrains sur le marché pour stimuler la construction domiciliaire, pourrait très bien, au contraire, la ralentir, en rendant les conditions de survie difficiles aux entrepreneurs. L'objectif est admirable, mais les moyens sont très discutables.

Nous avons demandé au ministre des Finances s'il allait établir une distinction entre les spéculateurs fonciers qui achètent et revendent les terrains sans les aménager et les promoteurs immobiliers qui s'occupent eux-mêmes d'une bonne partie des travaux de construction. Le ministre a dit hier soir qu'il a étudié très sérieusement la question, mais qu'il trouve cette distinction très difficile à faire. J'aimerais demander au ministre pourquoi il trouve cela aussi difficile. Ou alors le gouvernement refuse-t-il tout simplement de faire la distinction entre les spéculateurs et les promoteurs? J'aimerais poser cette question au ministre

[M. Stevens.]

des Finances et aussi à son collègue le ministre d'État chargé des Affaires urbaines, qui a peut-être un point de vue différent sur la question.

Le ministre le sait certainement, cette mesure pénalisera bien des petits promoteurs qui doivent supporter les frais fixes des terrains, non pas parce qu'ils refusent de les vendre, mais parce qu'ils doivent attendre longtemps avant que leurs plans ne soient approuvés et que les terrains sur lesquels ils veulent construire soient viabilisés.

● (1410)

En moyenne, deux à cinq ans peuvent s'écouler entre le moment où le promoteur fait sa demande de construction à la municipalité, et celui où on lui en accorde la permission et lui assure les services de viabilité nécessaires à la construction. Le ministre nous dirait-il si le bill contient déjà une disposition, ou encore s'il compte y en ajouter une, qui permette aux promoteurs qui ont déjà fait une demande de planification et de viabilité, de déduire les frais de détention attribuables aux terrains en jeu comme ils ont pu le faire jusqu'ici?

J'aimerais que le ministre nous éclaire sur un autre point: les mesures proposées par le bill permettront-elles aux promoteurs d'imputer les frais de détention des terrains au revenu de leur vente? Autrement dit, une fois le présent article adopté, ils ne pourront pas défalquer les frais de détention des terrains non mis en valeur, mais au moment de leur vente, pourront-ils le faire et, si oui, d'un seul coup? Si non, alors vraisemblablement la plupart des promoteurs imposeront à l'acheteur des maisons le fardeau des centaines de milliers de dollars que leur coûtera la mesure, de sorte que les gains que pense réaliser le ministre en disposant de plus de fonds de terre sur le marché s'envoleront dans cinq ans d'ici à cause de la montée des prix des terres et des maisons.

Les remarques du ministre des Finances hier soir me donnent à entendre que le coût total de conservation des terrains sera imputable sur son impôt au moment de leur vente. S'il en est ainsi, quel avantage procure sa politique? Les grands lotisseurs profiteront quand même des privilèges fiscaux; la seule différence c'est qu'ils en bénéficieront un peu plus tard. Les exploités seront les petits lotisseurs qui ne peuvent pas se permettre d'attendre l'abattement d'impôt à cause de leurs problèmes de liquidités et bon nombre se verront peut-être forcés d'abandonner les affaires.

Pourtant, en tant qu'entrepreneurs et constructeurs ce sont eux qui fournissent le plus d'habitations au pays. Ils représentent 90 p. 100 de l'industrie. Mais ce ne sont pas eux qui détiennent la majeure partie des fonds de terre destinés à la construction de logements. Comme les chiffres de la SCHL l'indiquent, cinq ou six entreprises géantes de lotissement possèdent le gros des terres de la périphérie des centres urbains au Canada. Elles disposent des ressources financières qui leur permettent de résister aux pressions qui s'exercent pour la mise sur le marché des terrains car elles peuvent se permettre d'attendre de les revendre pour bénéficier de l'abattement fiscal. Il semblerait, monsieur le président, que ce soit là le but que se donne cette mesure. Ce n'est certes pas une situation que nous voulons encourager.