

[Text]

being GST, the government will now require that the developer/owner determine market value and pay GST on it.

When this legislation was first announced, we phoned Ottawa via the toll free line and asked for clarification on how this was intended to work. The information we got at that time was, "No, don't be concerned, because the GST will apply to your costs only, not to market values," which is easily substantiated by the expenses that one incurs in developing the project.

We thought that that was not an unfair treatment. That seemed reasonable to us because the offset is quite equitable with the reduction of the FST. However, as events have unfolded, we find now that, in addition to paying on the costs, we will have to pay GST on the deemed market value. We have not been told exactly how that market value is to be arrived at, but we assume it is economic value.

If we carry on down the scenario, we have a net income figure which is \$1,390,134. Assuming that most investors would want an 8 per cent return, capitalizing that net income figure by 8 per cent results in a project value in excess of \$17 million. Therefore, we would have to apply the GST to that \$17 million value, take out input credits on the actual GST paid through the course of construction and then bear the cost of that difference and remit it to the government.

It is our understanding that the government's position was that it did not anticipate that the GST would generate additional revenues out of rental accommodation, nor did the government anticipate that tenants would be affected by the GST through their rents. But the reality is that the developers today cannot even make projects on a conventional basis work as rentals in regions like Vancouver, and I am sure Toronto and other major urban centres are no different. Therefore, the increased effect of these costs must translate into higher rents.

Two concerns result from that. One is the ability to pass that through in today's market with the expectation that even wealthy tenants will be willing, able and prepared to pay it. Secondly, if that does not happen, then the construction does not happen and there is no inventory, increasing the pressures on the tenant community for accommodation.

If the GST is implemented and we are able to achieve those rents, it will set new plateaus of rental levels, which will also have a corresponding effect of encouraging the rents in less costly apartments to rise to new levels, presuming that there are comparative qualities to these types of properties. The issue really is the question of being able even to create the product today at a rental that makes sense.

In order that this can happen, for instance, in the programs in which we are involved, we require federal and provincial government subsidies in the form of 5 per cent interest reduction in current financing costs. We were predicting that we could have achievable rents six months ago prior to the current downturn in the economy, but today we are quite uncertain about that. We really have little choice but to continue on with the objective, and hope that things will improve.

[Traduction]

vant du promoteur/propriétaire de calculer la valeur marchande et de payer la TPS sur cette valeur.

Lorsque ce projet de loi a été annoncé pour la première fois, nous avons téléphoné à Ottawa au moyen de la ligne sans frais et avons demandé des éclaircissements sur le fonctionnement de cette taxe. On nous a dit alors de ne pas nous inquiéter car la TPS ne s'appliquerait qu'aux coûts et non à la valeur marchande, ce qui se justifie facilement compte tenu des dépenses qui sont engagées dans la construction d'un projet.

Nous pensons qu'il s'agissait d'un traitement assez juste. Cela semblait raisonnable car la compensation est assez équitable avec la réduction de la taxe de vente fédérale. Mais avec la suite des événements, nous voyons maintenant qu'en plus de payer sur les coûts, nous devons payer la TPS sur la valeur marchande réputée. On ne nous a pas dit exactement comment cette valeur marchande est calculée, mais nous supposons qu'il s'agit de la valeur économique.

Si nous poursuivons le scénario, on arrive à un chiffre de revenu net de 1 390 134 \$. En supposant que la plupart des investisseurs aimeraient un rendement de 8 p. 100, la capitalisation du revenu net par 8 p. 100 donne une valeur dépassant 17 millions de dollars pour le projet. Par conséquent, il nous faudrait appliquer la TPS à cette valeur de 17 millions de dollars, sortir les crédits sur intrants sur la TPS payée au cours de la construction puis assumer le coût de cette différence et la verser au gouvernement.

Nous croyons comprendre que le gouvernement ne prévoyait pas que la TPS donnerait des revenus supplémentaires sur les logements locatifs ni que les locataires seraient touchés par la TPS par leur loyer. Mais la réalité est que les promoteurs aujourd'hui ne peuvent même pas entreprendre des projets traditionnels de logements locatifs dans des régions comme Vancouver, et je suis sûr que cela n'est pas différent à Toronto et dans d'autres grands centres urbains. Par conséquent, l'effet de ces coûts devra se répercuter sur les loyers.

Cela crée deux problèmes. Le premier est la capacité d'introduire cela dans le marché d'aujourd'hui en espérant que même les riches locataires seront prêts à payer et en mesure de le faire. Deuxièmement, si cela ne se produit pas, il n'y a pas de construction et il n'y a pas de logement, et les locataires trouveront plus difficilement un logement.

Si la TPS est mise en œuvre et si nous obtenons ces loyers, nous arriverons à un nouveau plafond des taux de location, ce qui aura l'effet correspondant d'encourager l'augmentation des loyers dans les appartements moins coûteux, en supposant que ce genre de logement présente des qualités comparables. La question est donc réellement d'être en mesure de créer le produit aujourd'hui à un taux de location raisonnable.

Pour ce faire, par exemple, dans les programmes auxquels nous participons, nous avons besoin de subventions des gouvernements fédéral et provinciaux sous la forme d'une réduction des intérêts de 5 p. 100 sur les coûts financiers actuels. Nous avions prévu de réaliser nos loyers, il y a six mois avant la tendance à la baisse de l'économie, mais aujourd'hui, nous n'en sommes plus sûrs. Nous n'avons guère d'autre choix que de poursuivre l'objectif et espérer que les choses s'améliorent.