

parlé est cette perte qui se situe au delà du \$50,000 en déduction des frais d'immobilisation. Vous perdez cette déduction, mais vous en obtenez une jusqu'à concurrence de \$50,000. Nous traitons de cette question aux pages 9, 10 et 11 de notre mémoire, et M. Magee vous a exposé à peu près la même chose.

Le nœud du problème est que cette partie de l'article 5.17 du Livre blanc, qui établit la distinction entre la propriété immobilière acquise en vue d'un revenu additionnel et la propriété immobilière acquise à toute autre fin (en limitant le coût d'immobilisation, pour chaque entreprise, à \$50,000 et en empêchant la globalisation des biens, comme Loblaw dans le domaine des loyers) contribuerait à décourager les placements qui pourraient être consacrés à la construction d'immeubles destinés à la location et à diriger les placements vers d'autres secteurs du domaine immobiliser. Les actions des sociétés immobilières qui se consacrent aux placements immobiliers à loyer subiraient également le même effet.

Le sénateur Phillips (Rigaud): Dans quelle mesure les loyers augmenteraient-ils?

M. Stikeman: Je ne suis pas en mesure de répondre à cette question.

Le sénateur Phillips (Rigaud): J'ai été surpris de voir que le secteur privé contribue... Quel est donc le pourcentage?

M. Strung: Cinquante-sept pour cent.

Le sénateur Phillips (Rigaud): Oui, 57 p. 100 du montant total. Il y a deux problèmes au sujet des déductions de frais d'immobilisation. Le premier est causé par ce commentaire du Livre blanc où l'on laisse entendre qu'il sera abordé en temps et lieu. C'est un des problèmes qu'on remet à demain, une déclaration ambiguë. Personne ne sait où cela va nous mener. Je suppose que le Gouvernement doit attendre pour voir quelle suggestion lui sera faite. Il y a déjà eu des réactions sérieuses à cette attitude du Gouvernement et cette observation du Livre blanc a créé un climat d'incertitude. Le Comité est impuissant à faire quoi que ce soit, sinon d'entendre les opinions des intéressés. Il est illogique de dire que l'on prendra une décision à l'avenir, parce que cela ne fait que créer un climat d'incertitude. Personne n'a la moindre idée de ce que le Gouvernement a l'intention de faire, si ce n'est qu'il y a possibilité qu'on élimine complètement les déductions pour frais d'immobilisation.

L'effet déséquilibrant de cette observation du Livre blanc ne fait aucun doute, mais nous ne pouvons rien y faire.

Quant à l'autre problème mentionné dans le mémoire, les effets discriminatoires sont très évidents et ne laissent aucun doute. C'est le seul genre d'investisseur qui est l'objet d'un traitement discriminatoire en ce qui a trait à la déduction des frais d'immobilisation. Ayant dit cela, je ne crois pas que l'opinion publique sera soulevée du fait qu'on fait preuve de discrimination envers les investisseurs, à moins qu'on ne puisse faire un rapprochement entre cette discrimination et les conséquences dommageables de cette discrimination sur les taux des loyers.

Le président: Je voudrais bien savoir ce que seront ces conséquences.

M. Strung: Si vous vous reportez à l'Annexe «A», vous verrez qu'on y indique que les loyers devraient augmenter d'un taux allant jusqu'à 16.4 p. 100 pour compenser l'investisseur.

Le président: La Figure «A» se trouve à la dernière page.

M. Strung: Il faut tout d'abord dire que nous traitons de la valeur d'une propriété plutôt que de l'augmentation du revenu des loyers.

Le président: Tenons-nous-en à cette question, parce que j'estime que c'est là le clou de votre exposé.

M. Strung: On a laissé de côté la question de l'hypothèque sur cet immeuble en particulier aux fins de simplifier les choses. La propriété a été vendue au prix de \$73,000 et le revenu net après les dépenses, mais avant la déduction de la dépréciation, a été de \$56,183. Cela laisse entendre que l'investisseur a reçu un profit de 7.7 p. 100 avant de faire les déductions de rattrapage.

Ce profit a été moins élevé en réalité car, si on lui accordait, par exemple, même 2½ p. 100 de dépréciation sur 60 ou 65 p. 100 des \$73,000, qui est le coût de l'immeuble, son revenu net ne serait alors que de 5 ou 5.6 p. 100, ou quelque chose de cet ordre.

L'investisseur était prêt à accepter ce plus bas taux de revenu en partie à cause des déductions pour frais d'immobilisation.

Si l'on élimine cette allocation, l'investisseur insisterait pour qu'on lui accorde un taux d'intérêt concurrentiel. Cette incitation ayant disparu, l'investisseur se dirait: «Si je peux faire un profit de 10½ p. 100 sur des premières hypothèques sans avoir à me soucier d'administration et jouir du plus haut degré de liquidité, je réaliserai de plus grands profits que si je devenais propriétaire et en même temps je ne cours aucun risque, du moins pas autant de risques que si je devenais propriétaire. Je voudrais donc un ou deux pour cent de plus pour mon placement