

[Text]

want to find something which does not seem to discriminate in favour of one particular group of people.

Mr. Shipp: I do not think it is in their own favour in as much as, upon their demise, their estates have grown so substantially that with the estate taxes having just been revised last year, the government is getting an ever increased tax bite then because their estates have grown. So, I think you are getting the gain in direct proportion to the tax-free ride that the individual may have enjoyed.

The Chairman: I want to take in one other area very briefly. You made some comments about the distinction between the speculator and the developer and I think you felt it would be possible to recognize the distinction. I am not too sure how and I wondered if you had any thoughts to that different tax treatment there should be for the speculator rather than the developer?

Mr. Shipp: I would suggest the gentlemen here with me would support my suggestion on this, that the developer is one who acquires land and sees it through to the manufactured process. Now, for the laymen perhaps, if I may suggest that what I mean by the manufacture process, is buying farm lands, going through the official plans of the municipality, following that land through with the development of trunk sewers and what not to the stage of getting a registered plan with the zoning on the land, arranging for the financing and the bonding that enables you to get registration of that plan, putting in the underground services, the paved roads and either building upon the land yourself or selling off the lots and for the parcels of commercially zoned land or apartment zoned land at that time. In other words, a firm such as ours, as Mr. Johnson's firm, as Keith's firm, as the three of us represented here, I think we all carry the flag as land developers as apart from speculators that, "I think there is a new road coming through here; I think there is a new something going here, so we will buy this land" and option the land in a great many cases. This is where a lot of the abuses have come in the high cost of fringe land around the developing

[Interpretation]

ments, il n'y a pas de doute qu'il nous faut trouver un moyen qui n'établisse pas une discrimination, qui ne favorise pas un groupe particulier de gens.

M. Shipp: Je ne crois pas que ces stipulations soient en la faveur lorsqu'on les considère sous cet aspect qu'au moment de la dérogation par testament des propriétés, ainsi ces dernières ont alors pris une grande importance elles seront taxées fortement depuis la révision qui a été faite l'an passé de l'impôt sur les biens transmis par décès. Le gouvernement les impose de plus en plus; et par conséquent, je crois que vous obtenez là un bénéfice qui est en proportion directe avec cette exemption d'imposition dont la personne a pu profiter.

Le président: J'aimerais aborder un autre secteur très brièvement. Vous avez apporté certaines remarques au sujet de la distinction qui s'établit entre un spéculateur et un agent, une personne qui s'occupe de l'aménagement des terrains de constructions et je pense qu'à votre idée il était possible d'établir cette distinction. Je ne suis pas très sûr de la façon dont on pourrait établir cette distinction et je me demande si vous avez envisagé des moyens qui permettraient d'imposer différemment le spéculateur par rapport aux personnes qui s'occupent de l'aménagement des terrains, des constructions domiciliaires etc?

M. Shipp: Je dirais que le témoin qui m'accompagne ici serait d'accord avec moi pour dire que la personne qui s'occupe d'aménagements, de constructions domiciliaires est celle qui achète des terrains et s'occupe de l'exploitation jusqu'à ce que le produit fabriqué sorte. D'un autre côté, je dirais—pour le bénéficiaire du profane peut-être—que ce que j'entends par le procédé de fabrication c'est le processus qui va depuis l'achat des terrains en passant par l'établissement des plans officiels des municipalités pour continuer par l'aménagement des sections de canalisation, d'égoûts et tout le reste jusqu'à l'étape de l'obtention d'un plan enregistré, l'établissement du zonage des terrains, la prise des mesures financières et l'obtention de sûreté qui vous permettent d'enregistrer ce plan, l'établissement des services souterrains, l'asphaltage des routes et soit la construction sur les terrains que vous faites vous-même ou la vente des parcelles, des lots ou des terrains constituant des zones commerciales ou des appartements à cette époque. En d'autres termes, une entreprise telle que la vôtre, telle que l'entreprise de M. Johnson ou de M. Keith's ou l'entreprise en somme des trois témoins qui sont ici, constitue une de ces entreprises d'aménagement des terres de