

[Text]

The Blenkarn committee recognized the merits of the argument on the one side, but I am not sure what the rationale was for treating the other part differently.

Senator Simard: Did I hear the witness say that the additional tax load comes to about \$10 million the first year for the whole industry and \$70 million in year five?

The Chairman: Yes. It basically goes up to \$70 million.

Senator Simard: That is the departmental estimate, is it?

The Chairman: Yes. It included the real estate industry as a whole, not just the home builders. It is \$10, \$20, \$30, \$50 \$70 million.

Senator Simard: It is \$70 million in year five alone?

The Chairman: Yes.

Senator Simard: Well, \$10 million does not seem to be that much money for the whole industry. Even \$70 million is not that much in the scheme of things.

Mr. Godfrey: But we are taking a broad term. One of the problems in some of the proposals that are designed and some of the statements made about the real estate industry is that you are averaging in a dangerous way different activities that cannot be appropriately averaged.

In terms of the increased revenue from the home building side of it I cannot tell you what it is. I can tell you that I do not think there will be much under the proposals as presently designed, so it may be that other sectors will be bearing the burden more heavily.

Senator Simard: Did you offer any comments on other avenues that the government should be contemplating, or did you say that that was not your job? In terms of your own sector, how would you suggest the government could match the revenue by changing this policy but yet not go with capitalization of interest, which is the main concern?

Mr. Godfrey: I am not sure that, with the capitalization change, they will be getting any increased revenue from our sector of the industry.

The Chairman: What Senator Simard is asking you to do is take on faith their basis. Have you a suggestion to offset, in year five, your proportion of the \$70 million forgone? According to your estimates, even if they are wrong, obviously they have forgone something. What are you suggesting to offset that in terms of your industry?

Mr. Godfrey: What we have suggested is that, in terms of the ability to capitalize, the principal activities of the taxpayer should be devoted to the development of land for resale or buildings for residential, commercial and industrial use. That is a tighter definition.

[Traduction]

Le Comité Blenkarn a reconnu les mérites de cet argument sur un plan, mais j'ignore sur quoi il s'est fondé pour traiter l'autre plan différemment.

Le sénateur Simard: Le témoin a-t-il dit que la charge fiscale supplémentaire pour toute l'industrie s'élève à environ 10 millions de dollars la première année et à 70 millions la cinquième année?

Le président: Oui, elle s'élève à 70 millions de dollars. Son estimation...

Le sénateur Simard: Vous parlez de l'estimation du Ministère, n'est-ce pas?

Le président: Oui. Cette estimation portait sur l'ensemble du secteur immobilier, et non seulement sur les constructeurs d'habitations. Les recettes fiscales représentent sur cinq ans 10, 20, 30, 50 et 70 millions de dollars.

Le sénateur Simard: Elles s'élèvent à 70 millions uniquement pour la cinquième année?

Le président: C'est exact.

Le sénateur Simard: Eh bien, il semble que 10 millions de dollars ne constituent pas un montant très considérable pour tout le secteur. Même 70 millions de dollars n'est pas un montant très élevé dans ce cas-ci.

M. Godfrey: Mais nous parlons de façon générale. Un des problèmes que présentent certaines propositions qu'on a avancées et certaines déclarations qu'on a faites au sujet du secteur immobilier, c'est qu'on réunit des activités différentes pour établir des moyennes, ce qui n'est pas logique.

Je ne peux vous dire quelles recettes fiscales supplémentaires proviendraient de la construction d'habitations. Je ne crois pas qu'elles seront élevées si les propositions actuelles sont adoptées, de sorte que d'autres secteurs risqueront de supporter un fardeau fiscal plus lourd.

Le sénateur Simard: Avez-vous proposé d'autres solutions au gouvernement, ou avez-vous dit que ce n'était pas à vous de le faire? Comment, à votre avis, le gouvernement pourrait-il puiser le même montant de recettes dans votre secteur, tout en modifiant sa politique, sans toutefois exiger la capitalisation des intérêts, ce qui constitue votre principale préoccupation?

M. Godfrey: Je ne suis pas certain qu'avec cette modification il puisse puiser des recettes supplémentaires dans notre secteur.

Le président: Ce que le sénateur vous demande, c'est d'accepter l'argument du gouvernement. Avez-vous une proposition qui compenserait, la cinquième année, votre proportion des 70 millions à laquelle le gouvernement renoncerait? Selon vos estimations, même s'il fait erreur, il renonce évidemment à des recettes. Que proposez-vous pour compenser cette perte de recettes fiscales dans votre secteur?

M. Godfrey: Nous avons proposé que, aux fins de la capitalisation, les principales activités du contribuable soient consacrées à la mise en valeur de terrains pour leur revente ou à la construction d'immeubles pour usage résidentiel, commercial et industriel. Cette définition est plus restreinte.