

investissements sur un marché où le revenu a une tendance à la baisse.

Certains individus veulent assurer la permanence de leur organisation et poursuivent des entreprises dans lesquelles ils se sont déjà engagés dans le simple but de retenir leur personnel. Il est très difficile d'organiser une entreprise rentable et il est très facile de la voir se désintégrer; c'est pourquoi plusieurs entrepreneurs sont prêts à subventionner leur entreprise en poursuivant leurs travaux de construction.

Voilà donc les raisons principales. Si la chose peut vous intéresser, monsieur le président, ou si elle peut avoir quelque intérêt pour les membres du Comité, je pourrais mettre l'exposé de ce phénomène d'inversion à votre disposition; mais, pour vous épargner du temps, il serait peut-être souhaitable que quelqu'un le lise et l'étudie, s'il le juge à propos. Le document en question a environ quatre pages, mais il couvre le sujet de façon satisfaisante.

M. Stikeman: Estimez-vous que ce phénomène serait accentué par les propositions du Livre blanc, monsieur Magee?

M. Magee: Cela ne fait aucun doute. Si le Gouvernement estime qu'il faut modifier les déductions pour frais d'immobilisation, ce sera un autre dur coup porté contre la mise en valeur des habitations à louer dans notre pays.

M. Stikeman: Estimez-vous que, pour conserver leurs placements, les gens continueraient à accepter une tendance à la baisse du revenu des investissements?

M. Magee: Non, je ne crois pas. Je crois que vous vous êtes rendu compte que plusieurs grands entrepreneurs se contentent d'observer les développements à l'heure actuelle. Il y a encore une bonne demande pour des habitations et, comme il y a pénurie dans le secteur de l'offre, vous verrez que l'escalade des loyers se poursuivra de façon dramatique. A mon avis, on n'a pas encore été témoin d'une véritable escalade des loyers.

M. Stikeman: Vous parlez seulement des placements dans les habitations à louer?

M. Magee: La même chose s'applique aux nouvelles habitations. A l'heure actuelle, le prix d'une nouvelle maison à Toronto se situe à environ \$42,000.

Le sénateur Beaubien: Monsieur Magee, serait-il utile selon vous que le Gouvernement déclare que, s'il doit y avoir des changements dans la déduction pour frais d'immobilisation, ce changement ne touchera pas les édifices actuels ou ceux qui sont en construction?

M. Magee: Ce serait sans doute souhaitable, monsieur le sénateur, mais le problème n'en sera pas réglé pour cela, parce qu'il y a

encore pénurie de logements au Canada et nous aurons besoin à l'avenir d'un plus grand nombre de logements si la population du pays doit continuer à augmenter.

Le président: Y a-t-il à Toronto beaucoup de projets entrepris en commun que le Livre blanc se propose d'éliminer? Si j'ai bien compris, le Livre blanc propose qu'une propriété coûtant \$50,000 ou plus est une entité distincte et votre dépréciation ou vos rattrapages sont calculés en fonction de ce montant. Y a-t-il beaucoup d'entreprises où l'on procéderait par catégorie?

M. Magee: Oui, monsieur le président. L'institut des sociétés publiques d'immeubles touchera ce sujet un peu plus tard. Cet organisme possède de l'expérience dans ce domaine et je ne me propose pas de l'aborder. On fait vraiment preuve de discrimination en tant que l'investisseur en immeuble est en cause. Je crois que M. Stikeman l'a déjà dit. Ce projet d'une catégorie de \$50,000 s'applique à l'investisseur en immeubles, mais il ne s'applique pourtant pas à Loblaw's ou à Imperial Oil, dans le cas de ses stations de service, ou à toute autre société qui emploie la propriété immobilière pour se créer d'autres revenus et qui, d'après le Livre blanc, ont le droit d'incorporer cette activité immobilière à l'ensemble de leur avoir et d'établir leur dépréciation sur l'ensemble de leur activité.

Le président: Supposons que j'achète une propriété au coût de \$100,000. Comment pourrais-je être touché autrement par les propositions du Livre blanc autrement que par la réduction possible des déductions pour frais d'immobilisation?

M. Magee: Il y a la question du rapport de vos pertes et le nombre de vos propriétés acquises comme placement. Ces deux facteurs font que le plein flot d'argent ne se produit pas immédiatement. Et il y a le danger de subir des pertes à cause des taxes. En ce qui a trait aux maisons individuelles, s'il vous arrive de subir des pertes, le Livre blanc laisse entendre qu'aucune perte ne serait déductible, mais il propose en même temps de vous taxer sur les gains de capital.

Le président: Le fait qu'on n'accorde aucune déduction pour la perte découle sans doute du fait que c'est la déduction pour les frais d'immobilisation qui crée cette perte.

M. Magee: C'est aux maisons d'habitation que je me référais, monsieur le président.

Le président: Oui, naturellement. Le problème ne se présente pas si l'on est propriétaire de la maison. C'est des maisons à louer qu'il est question et c'est ces maisons que le Livre blanc vise, n'est-ce pas?

M. Stikeman: Oui, vous avez raison, monsieur le président. La perte dont vous avez