

économique, la transaction a causé une perte ou un gain inférieur. En ce qui concerne ce point précis, la Trizec propose respectueusement, que tous les actifs à la date de l'estimation servent de base au calcul de l'impôt sur le gain en capital équivalent à la valeur ou au coût récapitulatif le plus élevé et sans qu'aucun gain ou perte soit reconnu avant que le coût récapitulatif ne soit établi.

*c) Gains en capital—sociétés publiques, sociétés privées et la règle de réestimation de cinq ans.*

Bien que la Trizec soit une société publique canadienne et que par définition elle doit bénéficier du tarif le plus bas en ce qui concerne l'impôt sur les gains en capital des actions, elle s'oppose à la distinction établie entre les sociétés publiques et les sociétés privées, au refus de différencier les gains en capital à long terme de ceux à court terme en leur accordant des taux différents d'imposition ainsi qu'à la règle de réestimation de cinq ans énoncée dans les articles 3.33 et suivants. Quels que soient les avantages fiscaux dont pourraient bénéficier la Trizec de même que d'autres sociétés publiques en raison des avantages accordés aux actionnaires pour les gains en capital et les dividendes, la Trizec ne pense pas pouvoir appuyer le principe de règlements plus onéreux appliqués aux sociétés privées et aux entreprises individuelles, car elle considère que ce principe porte de façon générale préjudice aux petites entreprises et à toute l'économie.

Des sociétés comme la Trizec ne peuvent fonctionner que dans un climat économique sain. Si les petites entreprises et les petites sociétés immobilières sont lésées (si on leur retire, par exemple, le tarif d'imposition le plus bas pour la tranche d'imposition inférieure), ce dommage sera à la longue ressenti même par des sociétés comme la Trizec. Celle-ci pourrait renoncer de même que ses actionnaires aux avantages consentis aux sociétés publiques et se déclarer prête à être imposée de la même façon que toutes les autres sociétés et les autres actionnaires au Canada en ce qui concerne les pertes et les gains réalisés et sans qu'aucune distinction soit établie entre sociétés publiques et sociétés privées. Elle ne souhaite pas, de même que ses actionnaires, être, par ailleurs, affectée par un règlement artificiel comme la règle de réestimation de cinq ans qui vise à ce que les actionnaires payent un impôt supplémentaire sans avoir en réalité réalisé une perte ou un gain.

La faculté d'appliquer aux gains en capital un taux d'imposition moins élevé que celui qui est appliqué au revenu annuel, constitue de l'avis de la Trizec, un des facteurs principaux de stimulation de l'investissement. Une part importante des affaires immobilières au Canada appartient à des sociétés privées ou à des entreprises individuelles; les possibilités de développement de celles-ci dépendront des perspectives de gains en capital. Appliquer aux sociétés privées et aux

entreprises individuelles un taux plus élevé d'imposition sur les gains en capital que celui qui est appliqué aux actions des sociétés publiques négociées en bourse, paraît à la Trizec, constituer une négation complète des réformes de base préconisées par le Livre blanc. La mise en chantier de projets nouveaux de développement immobilier est hasardeuse pour les petits entrepreneurs. Elle comporte de gros risques même lorsque les meilleures conditions sont réunies et il s'écoule un laps de temps relativement long avant que ces projets ne deviennent rentables. Le plein tarif de l'impôt sur les gains en capital ne stimulera guère les investissements dans ce cas, surtout si l'on tient compte du fait que ces personnes pourraient investir des fonds dans les sociétés publiques et obtenir des actions à hauts dividendes, cela en ne payant qu'un impôt sur les gains en capital de moitié inférieur à celui payé par les sociétés privées.

C'est pourquoi la Trizec s'oppose à ce que des distinctions artificielles soient établies entre sociétés publiques et sociétés privées de même qu'aux différents tarifs d'impôts appliqués aux gains en capital, aux pertes en capital et aux dividendes de leur actions respectives, car i) les raisons qui font qu'une société est publique ou privée, et la distinction faite entre ces deux genres de sociétés ne peuvent expliquer les différences de traitement, ii) la plupart des petites entreprises et des entreprises de promotion immobilière sont des sociétés privées ou des entreprises individuelles qui ne doivent pas être imposées pour leurs gains en capital, plus lourdement que des sociétés publiques habituellement plus importantes et plus opulentes, iii) accorder un avantage au boursier pour les actions des sociétés publiques, alors que normalement celui-ci n'apporte aucune contribution au fonctionnement de ces sociétés, et cela au détriment du particulier qui gère sa propre entreprise soit directement, soit sous forme de société privée, constituerait une violation du concept général de réforme présenté dans le Livre blanc. La Trizec recommande donc que soit suivie la voie traditionnelle, tout comme dans les autres pays, et d'imposer les gains en capital sans établir de distinction entre les différents types d'entreprises, leurs actifs et leurs actions. On ne devrait établir une distinction qu'entre les gains réalisés à court terme et ceux réalisés à long terme.

*d) Gains en capital—Réalisation estimée sur la non-résidence.*

La Trizec s'oppose énergiquement à la proposition de l'article 3.40 du Livre blanc et au principe de la réalisation estimée sur les gains en capital des personnes qui quittent le Canada. L'économie canadienne et le niveau de vie au Canada ont largement bénéficié par le passé du libre passage des Canadiens à l'étranger et de l'immigration au Canada de ressortissants d'autres pays. La mise en application de l'article 3.40 du Livre