

*Droit fiscal*

**M. Lambert (Edmonton-Ouest):** Le ministre se berce d'illusions s'il espère favoriser l'offre de terrains à aménager ou forcer les spéculateurs sur le marché foncier. En fin de compte, au moment de la vente du terrain, à un prix plus élevé par suite de l'aménagement, tous les frais qui ont fait bouler de neige au fil des années s'ajoutent aux frais d'inventaire. Où est donc alors la différence? En fin de compte, le prix est toujours plus élevé. Il se peut qu'il y ait des gains en capital. Les frais d'inventaire sont toujours déduits au moment de calculer les gains en capital aux fins de l'impôt sur le revenu. Qu'obtient-on? Beaucoup de travail, le grand jeu et de nombreuses personnes facilement satisfaites, et pourtant, le chiffre total demeure le même.

● (2140)

**M. Gilbert:** Madame le président, je dois féliciter le ministre des Finances pour cet article. Je suis certain qu'il a tout comme beaucoup d'entre nous, fait l'expérience de la spéculation foncière au Canada. Il est prouvé hors de tout doute par la Société centrale d'hypothèques et de logement, et non par des sociétés et des études privées, que dans les principales villes du pays comme Halifax, Montréal, Toronto, Winnipeg, Regina, Calgary et Vancouver, cinq ou six grandes sociétés foncières ont la haute main sur les terrains. Ce sont-là des preuves établies par la SCHL, et je suis certain que le ministre d'État chargé des Affaires urbaines ne me contredira pas. Il connaît bien sa situation et il a essayé de faire débloquent une partie de ces terrains afin que leurs prix baissent et qu'on puisse y bâtir.

J'entends encore le député de York-Centre et d'autres adresser au ministre, lors de la deuxième lecture, des plaidoyers larmoyants pour que l'on autorise ces dépenses. Ces spéculateurs de tout le pays ont spolié le public d'une énorme fortune en jouant sur le prix des terrains et ils ont réussi à profiter des dispositions prévoyant la déduction de ces frais et à ne payer que des impôts dérisoires, quand encore ils en payaient. La vue des bilans de sociétés comme Cadillac à Toronto me déprime, en particulier lorsque je vois qu'elles ont réalisé des millions de dollars de profit sans payer un cent d'impôt.

Je dois féliciter le ministre pour cet article, et j'aimerais voir le ministre d'État chargé des Affaires urbaines se lever pour lui manifester aussi son appui. Peut-être pourrait-il donner un aperçu de ce qui pourrait se passer si l'on remettait sur le marché une grande partie de ces terrains dans tout le pays. Le ministre se préoccupe de cette situation. Il se rend compte que sa réputation est en jeu. Il est au courant de la diminution de 17 p. 100 du nombre de mises en chantier en 1974, et il a annoncé que l'objectif de 1975 était de 210,000 mises en chantier. Il se rend compte, j'en suis certain, que cet objectif sera difficile à réaliser. Le ministre vient de prendre une des mesures qui permettront d'alléger le problème. C'est à mon avis un pas qu'il fallait franchir, et j'aimerais que le ministre explique à la Chambre les répercussions qu'aura cette mesure législative.

**M. Rodriguez:** Avant de louer le ministre, j'aimerais éclaircir un point. Je l'ai entendu expliquer la nature et l'objectif de l'article en question; j'ai ensuite écouté le député d'Edmonton-Ouest. Je me demande si, par cet arti-

cle, le ministre ne repousse pas les déductions jusqu'au moment où le terrain est mis sur le marché, au lieu de laisser les propriétaires du terrain déduire les coûts chaque année? Ne leur permet-il pas d'accumuler ces coûts, pour qu'ils puissent les déduire lorsque le terrain est mis sur le marché? Le ministre nous dirait-il si ce n'est pas en fait ce qui se passe? Ces gens peuvent-ils, au moment de la vente, déduire les coûts accumulés?

**M. Turner (Ottawa-Carleton):** Ils récupèrent les coûts lorsqu'ils vendent le terrain. Mais, comme ils ne peuvent faire jouer la déductibilité tant qu'ils possèdent le terrain, il est plus probable qu'ils le vendront. Il s'agit des coûts que les affaires entraînent normalement, et je veux parler des frais de détention, mais ils ne sont déductibles du revenu imposable que lorsque le terrain est mis sur le marché.

**M. Rodriguez:** Je voudrais demander au ministre, si, en fait, le terrain prend de la valeur, si bien qu'au moment de la vente, le propriétaire peut amortir tous les coûts.

**M. Turner (Ottawa-Carleton):** Oui et non, cela dépend; mais puisque le coût de détention, représenté par les intérêts et les taxes, n'est pas déductible, cela incite les promoteurs à mettre le terrain sur le marché.

**M. Stevens:** Madame le président, il est vraiment très intéressant d'entendre les observations des membres du NPD. C'est un excellent exemple de la façon dont ces gens parlent de choses qu'ils ne connaissent pas. Il faut bien le constater, si dur cela soit-il, l'article n'attrapera pas le spéculateur, comme le prétend le ministre. Il n'attrapera pas non plus les démons dont parle le NPD. Il attrapera le constructeur relativement modeste; et c'est lui qui construit au Canada 90 p. 100 des maisons. Le ministre des Finances n'est sûrement pas naïf au point de croire ses conseillers lorsqu'ils prétendent que, les taxes n'étant pas imputées aux frais de détention des terrains, les constructeurs vont soudainement les vendre. C'est une vaste blague. Les choses ne vont pas se passer ainsi.

La plupart des promoteurs ne conservent pas leurs terrains parce qu'ils le veulent, mais à cause des tracasseries administratives à tous les échelons du gouvernement. Les gouvernements n'ont pas tendance à offrir des terrains à bâtir et si l'on veut laisser entendre que, parce que quelqu'un détient 50 ou 100 acres pour pouvoir les aménager plus tard...

**Une voix:** Il ne s'agit pas là du petit constructeur.

**M. Stevens:** D'accord, prenons l'exemple d'un homme qui possède 10 acres.

**Une voix:** Pourquoi pas un seul.

**M. Stevens:** Le député veut-il faire un discours?

**M. Stollery:** Le député permet-il une question? J'aimerais entendre ce qu'il a à dire à propos des terrains de stationnement municipaux de Toronto qui appartiennent au plus important propriétaire foncier du Canada. Tous ces terrains servent au stationnement et le gouvernement a dû utiliser des dispositions des lois fiscales pour empêcher le propriétaire d'amortir ses coûts de détention de ces terrains pendant que leur valeur augmente. J'aimerais connaître l'opinion du député à ce sujet.