

[Texte]

to compute the value? Is not this sort of attention to having a time at which you can compute the value a consideration?

Mr. Cranker: Let us take the example of an apartment building where you may have six floors, three of which are finished. You give occupancy of the apartment building to the first three floors when the top three are not completed. As I understand it now, you would pay the GST on the fair market value at that time. You have three floors that you can put a substantial amount of money in later and never pay GST.

Mr. Murray: I am not sure that it would be substantially completed at that stage but I will take it on the facts. But to go back to your point, to maybe take it further, are we really saying that what ought to happen is that the tax ought to be paid on the *pro rata* value as the building is completed?

Take your example of the three floors; I will change it for you. Let us say it is 24 floors and the only thing that is missing is that they did not finish the laundry room. They never put a laundry room in, and the tax is payable on the fair market value at the time of completion. The builder says he will pay the tax as soon as he gets it completed; he just has not gotten around to completing it.

I think yours is a good point, but the suggestion that what ought to happen is that tax ought to be paid on the fair market value at the time of substantial completion and then thereafter as additional completion occurs, additional taxes ought to be payable on the—

Mr. Cranker: I suppose from the point of view of a lawyer and an accountant, it is a tax loophole that we might not necessarily like closed. But we point out that there is a potential for some escaping of taxes.

• 1010

The Chairman: We understand that one. Tax renovation.

Mr. Cranker: In section 194 at the bottom of page 14 is a situation where the supplier of real property indicates to the perspective purchaser that the property is exempt. In other words, its tax has already been paid on the self-supply rule or for some other reason. Therefore, no GST will apply on that particular transaction.

If this is wrong, section 194 says that the supplier shall be deemed to have collected the tax. Our concern is that there may be some liability on the part of the recipient, the person who purchases. The legislation says:

except where the recipient knew or ought to have known that the supply was not an exempt supply

If a builder tells him it is exempt, how can a purchaser be assured that there is no tax liability? Certainly it is a big issue for him.

[Traduction]

la valeur? Ne doit-on pas tenir compte de ce genre de chose lorsqu'on fixe une date au calcul de la valeur?

M. Cranker: Prenons par exemple un immeuble à six étages dont trois ne sont pas terminés. Vous livrez les appartements des trois premiers étages alors que ceux des trois étages supérieurs ne sont pas terminés. Si j'ai bien compris, il vous faudrait payer la TPS sur la juste valeur marchande à ce moment-là. Vous avez trois étages dans lesquels vous pouvez investir des sommes importantes par la suite sans jamais acquitter la TPS.

M. Murray: Je ne crois pas qu'à ce moment-là l'immeuble serait en grande partie achevé, mais je m'en tiendrai aux faits. Pour revenir à votre question, et la pousser un peu plus loin, faudrait-il que la taxe soit payée au *pro rata* de la valeur au moment où l'immeuble est terminé?

Prenez votre exemple des trois étages; je vais le modifier un peu pour vous montrer les choses. Disons qu'il s'agisse de 24 étages et que la seule chose qui ne soit pas terminée soit la salle de lavage. Cette salle ne sera jamais terminée, et la taxe est payable sur la juste valeur marchande au moment de l'achèvement des travaux. Le constructeur peut dire qu'il va payer la taxe dès qu'il aura terminé, qu'il n'a simplement pas encore pu le faire.

Je crois que vous avez soulevé là une question intéressante, et il faudrait proposer que la taxe soit payée sur la juste valeur marchande au moment où les travaux sont en grande partie achevés et un supplément de taxe serait alors versé dont le montant serait proportionnel au degré d'achèvement des travaux.

M. Cranker: J'imagine que du point de vue d'un avocat ou d'un comptable, c'est une échappatoire fiscale que nous n'aimerions pas nécessairement voir disparaître. Mais elle présente en effet une possibilité d'échapper à la taxe.

Le président: Il s'agit de rénovations fiscales.

M. Cranker: L'article 194 au bas de la page 14 s'applique au cas où le fournisseur d'un immeuble déclare à l'acquéreur éventuel que l'immeuble peut être exonéré; autrement dit que la taxe a déjà été versée pour une raison quelconque. Donc, la TPS ne serait pas d'application sur cette transaction.

Si la déclaration est erronée, aux termes de l'article 194, le fournisseur est réputé avoir perçu la taxe. Or il est à craindre que l'acquéreur risque également d'être tenu pour responsable. En effet, la loi dit ce qui suit:

sauf si l'acquéreur savait ou aurait dû savoir qu'il ne s'agissait pas d'une telle fourniture.

Si l'entrepreneur assure l'acquéreur que l'immeuble est exonéré, comment ce dernier peut-il s'assurer que tel est bien le cas, car ce serait pour lui un gros problème?