

porter à se soustraire à l'obligation de prendre des décisions lorsque celles-ci sont acceptables.

Dans le cadre de l'économie canadienne hautement sensibilisée et complexe, il est impossible de rejeter les méthodes fiscales en vigueur depuis de nombreuses années et d'introduire une nouvelle philosophie fiscale, sans que cela ne cause de graves perturbations dans le domaine commercial comme dans le domaine financier. En ce qui concerne le domaine immobilier, particulièrement dans le cas des promoteurs les plus importants comme la Trizec, la sécurité ou tout au moins une sécurité relative, est une absolue nécessité pour la bonne marche des affaires, car les projets qui nécessitent de gros investissements de capitaux ne peuvent être amortis convenablement avant longtemps. Si on adopte une structure fiscale incohérente, les sociétés immobilières seront obligées, sauf si elles escomptent toucher des bénéfices à court terme, de restreindre leurs activités et de ne pas suivre le développement normalement prévu dans leur secteur de l'économie.

## II. APPLICATION GÉNÉRALE DE CERTAINES DISPOSITIONS

Sauf en ce qui concerne les sections consacrées aux individus, aux sociétés de fiducie etc. on peut dire que toutes les parties du Livre blanc entrent d'une manière ou d'une autre dans cette seconde catégorie. Les points suivants semblent toutefois se rapporter plus particulièrement à la Trizec, bien que comme nous l'avons déjà fait remarquer, ces points soient aussi très importants pour tout le public assujéti à l'impôt.

### a) *Gains en capital—Généralités.*

Dans presque tous les pays occidentaux, aux États-Unis en particulier, les systèmes fiscaux ont déjà eu le mérite de prévoir des applications différentes aux revenus normaux et à la plus ou moins value du capital. Les divergences constatées à cet égard dans le Livre blanc amèneront une diminution des fonds disponibles nécessaires à l'accroissement du développement canadien.

Un principe actuel, généralement accepté, et auquel la Trizec souscrit, veut que les gains en capital soient assujétiés à un impôt d'une sorte ou d'une autre. Cependant, comme dans la plupart des pays occidentaux, il a été établi une distinction entre l'impôt sur le revenu en général et l'impôt sur l'accroissement du capital, et que cette distinction se traduit par un taux d'impôt moins élevé pour ce dernier, la Trizec recommande énergiquement que le Canada ne se retranche pas de la communauté internationale des investisseurs par l'adoption des mesures préconisées dans le Livre blanc.

Il est hors de doute, que si l'impôt sur les gains en capital est promulgué dans la forme proposée, l'avenir du marché immobilier sera gravement compromis. Il n'est pas nécessaire de rappeler au Comité le facteur très élevé de risque que comporte tout projet de promotion immobilière et que si le gain en capital envisagé après un certain temps doit être imposé comme un revenu ordinaire, il y aura beaucoup moins de raisons d'accepter ce risque. A une époque où il est possible de réaliser sans risques, des bénéfices substantiels en prêtant de l'argent à des gouvernements ou à des unités industrielles, il paraîtra infiniment moins souhaitable de faire à gros risques des investissements importants, ne devant rapporter que des bénéfices égaux ou inférieurs, surtout si on retire à l'investisseur la possibilité de réaliser une augmentation de capital bénéficiant d'un taux d'impôt moins élevé qu'un revenu ordinaire.

Il n'est pas très convaincant de réfuter ces objections en affirmant que les pertes en capital seront entièrement déductibles lors du calcul de l'impôt, car les personnes qui sont concernées de façon permanente par le développement du marché immobilier ne négocieront pas en temps normal leurs pertes. Il résulte de ce qui précède, que la possibilité d'une perte en capital est moins élevée pour ces personnes que celle d'un gain en capital. Bien que la faculté de pouvoir déduire du revenu les pertes en capital soit un complément nécessaire au calcul de l'impôt sur les gains en capital, celui-ci n'élimine cependant pas les effets défavorables sur la disponibilité du capital investi dans le but de réaliser les bénéfices prévus ainsi que le montant maximum des gains personnels. En outre, dans le cas des investisseurs non résidents, la disponibilité d'une telle perte constituerait normalement un bénéfice inutile, du fait que ces investisseurs ont rarement au Canada l'occasion de réaliser une augmentation équivalente de leurs revenus afin de compenser cette perte.

### b) *Gains en capital—Date d'estimation.*

Le concept visant à fixer la valeur à la date de l'estimation sera inmanquablement une source d'injustices pour les contribuables. Même si on laisse dans l'ombre la difficile question consistant à savoir comment il faut établir les valeurs dans un domaine aussi dynamique que celui de la promotion immobilière, on doit reconnaître à regret que les sociétés comme la Trizec ont actuellement un actif dont la valeur est inférieure au montant. Sauf en ce qui concerne le secteur limité de certains titres de créance, le Livre blanc ne comprend aucune disposition visant à laisser le calcul du gain en capital s'effectuer à son montant le plus élevé ou à sa valeur au jour de l'estimation. En conséquence, lors de la vente ultérieure des biens, l'impôt sur les gains en capital s'appliquera à la différence entre la valeur à la date de l'estimation et le montant de la vente réalisée, même si du point de vue