

## Droit fiscal

● (1440)

Si un tel principe était étendu à toutes les entreprises en général, la plupart d'entre elles se trouveraient en difficulté. Encouragez le ministre des Finances à le faire, et toutes les entreprises vont se faire jouer ce genre de tour.

**M. Saltsman:** Excellente suggestion.

**M. Stevens:** Méfions-nous. Le résultat net sera la hausse du prix des maisons. Il n'y a pas moyen de l'éviter. Le ministre le sait et quand il dit que les frais sont payables une fois le terrain et la maison vendus, sans révéler que le constructeur doit ajouter au prix de vente les \$2,000 de frais fixes par terrain, il n'expose pas honnêtement tous les faits. On a nommé divers promoteurs. Comme je l'ai déjà dit, les dix plus grands promoteurs au Canada, ceux que le député de Broadview se plaît à nommer, construisent à eux tous moins de 10 p. 100 de toutes les maisons au pays.

**Une voix:** Quelle bêtise!

**M. Stevens:** Le député dit que c'est de la bêtise. Il a parlé de Cadillac. Je voudrais qu'il nous dise combien de maisons Cadillac a construites dans la dernière année d'imposition. Cadillac a construit 2,000 maisons en tout—2,000 en 1973 sur un total de 268,000 construites au Canada. Il s'acquitterait mieux de ses devoirs, s'il s'appliquait à exposer des faits au lieu de débiter des balivernes pour les faire consigner au hansard.

Le député d'Ontario nous dit qu'il faudrait bien trouver le moyen de venir en aide au petit entrepreneur à cette étape de la mise en valeur. Moi, je dis que de tels moyens existent indubitablement. Ainsi, pourquoi le ministre des Finances n'annonce-t-il pas que les constructeurs—ceux-là même que nous voulons aider—pourront déduire de leurs revenus certaines dépenses qu'ils auront encourues en construisant les maisons. Quel mal y aurait-il à modifier la loi de façon à préciser que, quels que soient ses gains nets provenant de ces habitations, il pourrait déduire du revenu de la vente de ces maisons ses frais de détention de ses terrains en stock? Cela servirait notamment à rassurer le député de Spadina qui, hier soir s'inquiétait du sort de ses amis qui possèdent des terrains de stationnement dans le centre-ville de Toronto.

Le fait est que tout constructeur doit consacrer 5 années à se constituer un inventaire de terrains. Il n'est certes que juste d'autoriser le promoteur à déduire les frais de détention de ces terrains. Si, je le répète, nous voulons éviter que les gros promoteurs et les grandes compagnies accumulent des profits indus, nous devons établir un plafond et décider qu'au-delà d'une certaine limite, les frais de détention ne sont plus déductibles.

On pourrait améliorer la mesure de bien des manières si le ministre insensible voulait vraiment aider le consommateur et l'acheteur de maison.

**M. Guay (Saint-Boniface):** Maintenant, vous avez tout gâché!

**M. Stevens:** Le comité est, je crois, disposé à réserver l'article 7. Je voudrais proposer que cet article soit réservé et qu'avant d'y revenir, le ministre y repense pour voir s'il serait possible, grâce à un amendement, de s'assurer que les petites entreprises de construction ne soient pas lésées par cette disposition. Si celle-ci est conçue pour arrêter le spéculateur, pour mettre plus de terrains sur le marché, qu'on ne fasse pas marche arrière, ce qui compliquerait encore un problème déjà presque insoluble pour le

[M. Stevens.]

secrétaire d'État chargé des Affaires urbaines. Que l'article soit réservé à la condition que le ministre y ajoute un amendement susceptible, nous l'espérons, de satisfaire nos demandes.

**M. Saltsman:** Monsieur le président, je ne crois pas que cet article du bill devrait être reporté. Je suis bien prêt à l'appuyer parce que je crois qu'il sera bénéfique. Je ne crois pas qu'il s'agisse là d'un changement catastrophique. En fait, dans une certaine mesure, je comprends la position du député de York-Simcoe. Il est peut-être réactionnaire, mais il est logique. Il souligne que le régime fiscal comporte une foule de moyens de déduire les pertes subies dans un secteur des profits réalisés dans un autre.

Par exemple, les centres commerciaux se sont développés et ont pris de l'expansion grâce à un parti qu'ils ont pu tirer de la politique fiscale. Ils imputent les pertes résultant de mauvaises opérations, la valeur des stocks non liquidés, en d'autres termes, sur les bénéfices réalisés dans les secteurs plus profitables. De cette façon, ils obtiennent une jolie subvention de l'État pour l'expansion d'opérations non rentables. Cela se fait un peu partout dans l'économie.

Mais est-ce parce qu'une telle situation existe qu'on peut dire, comme le député le laisse entendre, que la proposition contenue dans l'article à l'étude devrait s'appliquer également à toute l'industrie. Peut-être. Peut-être ne devrions-nous pas permettre ces défalcatons. Je vois le député hocher la tête. Il n'est pas prêt à devenir un conservateur libéral.

Je ne sais pas si cette disposition fera baisser le prix du terrain pour l'acheteur d'une maison. J'en doute beaucoup. Je ne crois pas qu'aucune des mesures fiscales que nous avons prises jusqu'à maintenant ait eu pour conséquence de faire baisser le prix des terrains pour le dernier acheteur. Mais le projet de loi a au moins le mérite de nous assurer que même si nous ignorons si le prix aux consommateurs sera moins élevé, ce prix n'augmentera pas et que le gouvernement touchera certains revenus qui pourront servir à la construction de logements sociaux et comblera certaines lacunes dans le marché de l'habitation, tel que nous le connaissons aujourd'hui. Cela en soi en vaut la peine.

● (1450)

J'ai écouté avec beaucoup d'attention les députés qui ont parlé des problèmes des petits lotisseurs par opposition aux gros, et soutenu que nous devrions agir de façon plutôt bienveillante à l'égard des petits spéculateurs par opposition aux gros. Quelle est la différence? Un spéculateur reste un spéculateur, sa taille n'y change pas grand-chose. Le petit spéculateur n'a tout simplement pas eu l'occasion de nous rouler autant que le gros spéculateur, mais il est engagé sur une pente ascensionnelle et ce projet de loi contribuera à lui donner un élan de sorte qu'il accédera éventuellement à la noble catégorie des gros. Il n'est encore qu'un artisan et ne nous exploite qu'un tout petit peu, et d'après certains il a droit à une certaine considération. Je n'aimerais pas avoir un avocat qui me défende de cette façon devant les tribunaux.

**M. Turner (Ottawa-Carleton):** Gilbert le ferait.

**M. Saltsman:** Non, le député de Broadview est excellent avocat et ses clients sont tous innocents. Je ne vois vraiment pas comment on peut faire une distinction dans la loi entre le petit et le gros spéculateur. Prenons, par exemple, la question des terrains: quiconque a une propriété, peu