

Impôt sur le revenu—Loi

de la SCHL ni celle du ministre chargé de la SCHL. Il est absolument indispensable d'offrir des solutions de rechange pour que s'exerce un certain contrôle sur cette spéculation immobilière immorale.

J'ai également demandé au ministre chargé de la SCHL d'aider les municipalités à constituer des réserves foncières. Il pourrait commencer dès aujourd'hui en acquiesçant à certaines demandes, par exemple à celle présentée il n'y a pas longtemps par le maire de Vancouver, et en réaffectant certains des fonds non utilisés dans le cadre du programme des subventions aux services communautaires. Il a refusé d'accorder au maire de Vancouver les 15 millions de dollars nécessaires à l'établissement d'une banque de terres, prétextant devoir attendre en mars qu'ait lieu une conférence sur l'immobilier avant de faire des projets ou de prendre une décision quelconque. Pourquoi devons-nous attendre d'obtenir les conseils des promoteurs immobiliers avant d'entreprendre ce qui, de toute évidence, s'impose, c'est-à-dire avant d'établir une banque de terres ou, mieux encore, un système de location à bail des terres publiques en vue de la construction de logements à prix raisonnable, destinés aux Canadiens.

Je voudrais exposer la position du parti néo-démocrate relativement à l'impôt sur les gains en capital, qui d'après nous doit faire partie d'une stratégie du logement et d'un programme économique national pour ce secteur. Dans un document de travail préparé par notre parti, on peut lire dans le chapitre traitant de l'impôt sur les gains en capital ce qui suit: «En ce moment, les gains en capital sont imposés à un taux de moitié inférieur à celui exigé pour les autres revenus, ce qui est contraire au principe d'équité fiscale—surtout que seuls les groupes ayant des revenus supérieurs peuvent réduire leur impôt de cette façon. Le document signale en outre que le Canada vient au dernier rang des pays membres de l'OCDE pour ce qui est de l'impôt réel exigé sur la fortune».

On y lit aussi que «des gains en capital déclarés au gouvernement en 1978, 52.8 p. 100 de la somme de 2.3 milliards de dollars en gains en capital déclarés par les particuliers provenaient de transactions foncières rentables; 67.6 p. 100 de la somme de 1.6 milliard de dollars en gains en capital déclarés par les sociétés provenaient également de transactions foncières».

Il est aisé de constater la grande importance du secteur couvert par l'impôt sur les gains en capital pour ce qui est du logement. Les auteurs du document de travail ajoutent ceci: «Puisque dans tous les cas, les résidences principales sont exemptées, et puisque ce régime a enrichi les quelque rares d'entre les Canadiens qui peuvent se permettre de spéculer en matières foncières, tout en réduisant à la pauvreté le reste de leurs concitoyens, qui de plus en plus se soient refuser l'accès à la propriété de maisons, le gouvernement devrait modifier l'impôt sur les gains en capital de façon à inclure tous les revenus tirés de la vente de propriétés foncières.» Bien sûr, nous sommes convaincus que les résidences principales devraient demeurer exemptes de ce genre d'impôt.

● (2150)

Monsieur le président, les Canadiens ne peuvent se contenter d'un refus. Notre parti non plus. Nous voulons savoir pourquoi le ministre refuse de majorer la taxe sur les gains en capital. Nous voulons savoir quelles solutions éventuelles il

propose afin de mettre fin à cette spéculation éhontée qui empêche les jeunes de s'acheter une maison.

Nous nous opposons également vivement à une autre politique fiscale dont j'ai parlé à maintes reprises à la Chambre et qu'on retrouve dans le bill C-54. Je veux parler du paragraphe 13 de l'article 20 des règlements concernant les MURB et l'allocation du coût en capital. Nous reconnaissons que nous avons grand besoin d'autres logements locatifs dans la plupart de nos villes. Personne ne le nie. Nous avons besoin de logements à loyer abordable pour les familles, les pensionnés, les personnes à revenus moyens et les petits salariés qui ne peuvent s'acheter une maison. Ils ne seront jamais en mesure de devenir propriétaires. Les statistiques révèlent que plus de la moitié des Canadiens devront toujours demeurer locataires. Nous devons adopter une solution positive pour offrir des logements convenables aux locataires. Les gens ont besoin d'un logement dont le loyer représente 25 p. 100 de leur revenu, et non 60 p. 100 comme c'est le cas de nombreux citoyens âgés et de personnes qui touchent des revenus fixes à l'heure actuelle.

Les gens ont besoin d'appartements convenables à louer, non du genre de logis dans lequel vivent bien des célibataires ou les économiquement faibles dans le cœur des villes, ces hôtels décrépis ou ces chambres qui sont facilement la proie des incendies et qui sont infestés de cafards. Ce genre de logement est une honte dans un pays comme le Canada. Nous ne devrions pas perdre de recettes fiscales en accordant des dégrèvements fiscaux comme l'a proposé cette année le ministre dans son budget au programme des immeubles locatifs à logements multiples. Nous demandons des logements à loyer raisonnable. Cela ne peut se faire que grâce aux programmes à but non lucratif qui s'imposent et que devraient financer le gouvernement fédéral, les municipalités de même que les provinces.

Le gouvernement fédéral a préféré proposer l'idée des immeubles locatifs à logements multiples, en réponse directe à la voracité des agents immobiliers, des promoteurs et des investisseurs qui veulent profiter de la crise du logement pour faire rapidement fortune. Je voudrais faire consigner un extrait d'un article écrit par Michael Valpy sur la question. Je sais qu'il s'est très bien documenté car nous l'y avons aidé. Voici ce qu'il écrit:

Quoi qu'il en soit, nous avons les MURB. Ce sont des immeubles résidentiels à logements multiples (des tours d'habitation, autrement dit) que les gens riches font construire.

Voici une explication simple de ce programme: les nantis investissent de l'argent dans la construction de ces édifices parce que la loi de l'impôt les autorise à déduire de leur revenu un pourcentage du coût total de ces édifices et non seulement une partie de leur investissement.

Il s'agit d'un pourcentage du coût total de l'immeuble. L'article dit encore ceci:

Ainsi, un médecin ou un avocat prospère gagnant \$100,000 par année décide de faire construire un MURB de \$500,000. Il prend une partie de cette somme dans ses propres économies et il emprunte le reste. En vertu de la disposition fiscale relative aux MURB, il peut chaque année déduire de son revenu 4 p. 100 du coût total de l'édifice, soit \$25,000. Cela signifie que l'impôt sur le revenu ne sera prélevé que sur 75 p. 100 de son revenu.

En outre, l'immeuble prend de la valeur, surtout s'il s'agit d'une tour d'habitation de luxe à loyers élevés, ce qui est le cas la plupart du temps.

Il ne s'agit pas de logements à la portée des gens de la classe moyenne. M. Valpy ajoute:

Après quelques années, le riche propriétaire vend son MURB et réalise un bénéfice substantiel (c'est ce que font beaucoup d'entre eux), après avoir gagné pas mal d'argent en profits sur son investissement et en exemptions fiscales.