

[Text]

we suggest, to recognize the difference between a speculator and a *bona fide* developer as we purport ourselves to be and act accordingly.

My last point, Mr. Chairman, is the depreciation allowances and we suggest that we do not think we, as a specific industry, should be burdened with disallowed depreciation allowances. We feel that a loss on one particular phase of one's operations should and could continue to be written off against a more profitable side. I do not think anybody goes into business with an intended or planned loss, not for long.

Some mention has been made of the professional individual who buys a residential property for the purposes of taking the depreciation, thereby avoiding personal income taxes. This might be something that might be considered as an abuse, but we suggest, Mr. Chairman, that this particularly in the smaller communities across this great land, provides an untold amount of residential housing units which might not be provided if the continuance of this device, if you will, were disallowed. We suggest that the professional man, the doctor or the like, who embarks on this road of sin, as somebody has suggested, perhaps that it soon catches up to him because profits start to come in and he has to keep buying to keep himself out of a taxable position. He thereby continues to provide housing accommodation, not at governmental expense and in the event of such a gentleman's demise, you collect it in estate taxes. Thank you, Mr. Chairman.

The Chairman: Thank you, Mr. Shipp. Does that complete the presentation?

Mr. Johnson: I want to have a word on the split tax rates or the proposal to abolish this and remind you that I have said we are an industry of small businessmen and the proposal to abolish the low rate on the first \$35,000 is one which would impose an enormous hardship on our industry where capital growth and equity in the business, as for our friends who appeared before us, is constantly reviewed by our friendly bankers where it is looked at for other purposes, not for bonding in our case, but by mortgage lenders who

[Interpretation]

n'est pas trop tard, nous le suggérons, pour reconnaître les différences entre un spéculateur et une personne qui est de bonne foi qui s'occupe d'aménagement car nous nous portons garants de le faire nous-mêmes.

Le dernier point que je veux faire remarquer, monsieur le président, concerne ces allocations pour amortissement et nous préconisons que nous ne devrions pas supporter, dans le cadre de notre industrie particulière ces déductions pour amortissement non approuvé, désapprouvé. Nous pensons qu'une perte au cours d'une étape particulière de l'exploitation devrait être et devrait continuer à être déduite de ce qui est obtenu à une étape peu profitable des opérations. Je ne crois pas que personne ait l'intention de se lancer dans les affaires en prévoyant ou en ayant l'intention de subir des pertes pendant longtemps.

On a parlé de cette personne professionnelle qui achète une propriété domiciliaire pour pouvoir obtenir l'amortissement et pour éviter ainsi l'imposition sur le revenu personnel. On peut considérer qu'il s'agit là d'une escroquerie mais nous pensons, monsieur le président, que cette opération particulière est située surtout dans des petites collectivités et dans notre grand pays l'établissement d'un nombre incalculable d'habitations résidentielles qui pourrait ne pas être créé si l'on empêchait, si vous le voulez, cette pratique. Nous pensons que le professionnel, le docteur ou quelqu'un de ce genre qui s'embarque sur cette voie du péché, comme quelqu'un l'a laissé entendre, il se retrouve rapidement dans une situation où il commence à faire des profits et s'il veut que ces derniers continuent à venir, il lui faut continuer à acheter pour ne pas se trouver lui-même dans une position où il lui faut acquitter des impôts. Par conséquent, il continue à fournir des logements qui ne sont pas au frais du gouvernement; et dans le cas de transfert par testament, vous récoltez ces impôts en impôts sur les biens transmis par décès. Merci, monsieur le président.

Le président: Merci, monsieur Shipp. Est-ce que ceci termine l'exposé?

M. Johnson: J'aimerais parler de la répartition des taux d'imposition ou de la proposition avancée afin d'abolir cette répartition et, comme je l'ai dit, en considérant que nous constituons une industrie composée de petites entreprises; cette proposition d'abolir le taux élevé sur les premiers \$35,000 est l'une de celles qui nuiraient énormément à notre industrie où la croissance du capital et le portefeuille d'actions qui, dans le cas de nos amis qui ont comparu devant nous, est continuellement examinée par des banquiers amis