

Impôt sur le revenu

Les députés d'en face ont posé ces jours derniers à la Chambre des questions au ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au sujet notamment du programme de construction de logements à but non lucratif qui permet d'offrir des logements à prix abordable à une certaine catégorie de consommateurs. Le programme coûte très cher, car il ramène l'intérêt à 2 p. 100. Je ne pense pas qu'il y ait un pays dans le monde qui ait les moyens de fournir des logements au taux d'intérêt de 2 p. 100 à la population en général. Par conséquent, le programme des IRLM a effectivement stimulé la construction de logements, mais il a en général coûté très cher, et une bonne partie des immeubles ainsi construits étaient des immeubles en copropriété qui ne répondaient pas aux besoins du secteur locatif ni des localités où la situation du logement à louer était pitoyable, où les taux d'occupation étaient très élevés; même si les dispositions relatives aux IRLM étaient en vigueur, les investisseurs ou les constructeurs ne s'en sont pas prévalus. Quelles que soient leurs raisons, ils n'ont pas voulu construire là où la demande était forte. C'est, bien sûr, pour cette raison que le gouvernement a appuyé la construction de logements locatifs à prix modique à l'aide d'une subvention de lancement qui lui a donné la possibilité de choisir l'emplacement de ces immeubles et d'exercer un certain contrôle sur leur prix, et par le fait même sur les loyers. Je reconnais, monsieur le président, qu'il s'agissait d'un compromis.

• (1730)

Comme je l'ai signalé, le programme de construction d'immeubles résidentiels à logements multiples constituait véritablement une interprétation de cette partie de la loi par les constructeurs. Un débat a fait rage, et le gouvernement n'a su quelle décision prendre à quelques reprises. Je prétends que l'éphémère gouvernement conservateur a fait de même, puisque, sauf erreur, dans le budget du ministre conservateur des Finances, on ne prévoyait pas que cette disposition continuerait de s'appliquer pour les immeubles résidentiels à logements multiples. Il s'agissait d'une question complexe. Tout dépendait des objectifs gouvernementaux à l'époque et de l'ordre de priorités du gouvernement.

M. Clarke: Monsieur le président, je ne peux que sourire lorsque le ministre me dit que le gouvernement était contre l'annulation de la déduction de frais d'intérêt en décembre 1979 et qu'il est maintenant en faveur de cette mesure.

M. Cosgrove: Je pourrais en dire autant de vous.

M. Clarke: Le ministre a parlé d'inventaire. Je lui demande de se reporter à la page 39 de ce projet de loi où, sous la rubrique «Exceptions», on lit:

(3.4) Le paragraphe (3.1) n'a pas pour effet de priver d'une déduction dans une année d'imposition

a) une corporation dont l'entreprise principale était tout au long de l'année, la location à bail, l'aménagement pour la location à bail ou la vente (ou une combinaison de ces activités) de biens immeubles dont elle était propriétaire à une personne avec laquelle la corporation n'avait aucun lien de dépendance, ou pour le compte d'une telle personne; ou

Cet alinéa est assez éloquent. Les sociétés ou particuliers qui aménagent pour la location à bail des biens immeubles n'a le droit de déduire ni l'argent investi ni les biens en voie d'aménagement. Dans le cas d'une société, il s'agirait donc de biens amortissables. Je souhaiterais que le ministre explique au comité comment il est possible de distinguer entre une société dont la location à bail est le domaine d'activité principal et un

particulier dont c'est aussi l'activité principale? Pourquoi y a-t-il des principes aussi divergents dans ce qu'on appelle la loi de l'impôt?

M. Cosgrove: Je dois répondre que nous ne sommes jamais sûrs, au début d'un projet de construction, s'il s'agira d'immeubles en co-propriété ou d'immeubles locatifs. Certains promoteurs essaient de retarder leur décision le plus possible. Par exemple, en présentant leur projet aux planifications, les promoteurs indiqueront que le projet pourrait être vendu ou loué. Je ne connais pas tous les facteurs qui entrent en jeu dans ce type de décision, mais, de toute évidence, elle dépend en partie de la situation du marché. C'est sur ces considérations que le promoteur se base pour décider de vendre la propriété ou de la garder pour la louer. Il ne prend pas sa décision au départ. Par conséquent, il a le choix de conserver la propriété et de la vendre plus tard ou de la garder comme immeuble de rapport.

M. Clarke: Monsieur le président, je voudrais illustrer mon problème et expliquer ce que j'ai à redire contre cette distinction. Prenons le cas d'une société qui n'a jamais vendu de biens immobiliers. Elle a de longs antécédents, disons 10 ou 20 ans, d'investissement dans les immeubles locatifs. Par conséquent, il n'y a pas de doute, en vertu de cet article, que son domaine principal d'activité pendant toute l'année est la location à bail de biens immobiliers qu'elle possède. Si elle décide de construire un nouvel immeuble, elle aura le droit de déduire le coût de l'emprunt qu'elle fera pour construire. Toutefois, si nous prenons un particulier, dans un cas identique, qui décide en 1983 de construire un immeuble locatif, ce particulier n'aura pas le droit de considérer les intérêts comme des frais.

Je voudrais savoir comment, en vertu de la loi de l'impôt, on peut faire la différence entre ce particulier et une société qui se livre exactement au même genre d'activité?

M. Cosgrove: Monsieur le président, les fonctionnaires me font savoir qu'une analyse de ceux qui ont demandé à profiter de cet article montre que le particulier ou la société qui y aurait droit en vertu de l'alinéa 3(4) aurait la location immobilière comme principal domaine d'activité. Elles ne se servent pas de cette disposition comme paravent fiscal. Il s'agit d'entreprises légitimes qui ne considèrent pas cet article comme un moyen de fraude fiscale ou comme un moyen d'obtenir un dégrèvement d'impôts. C'est leur seul domaine d'activité; elles n'ont pas d'autres activités produisant des revenus dont elles pourraient déduire ces frais.

M. Clarke: Monsieur le président, le ministre donne à nouveau des explications, mais je ne suis toujours pas satisfait. Je ne crois pas qu'il soit utile pour moi ou pour le comité de continuer, mais d'après ce que dit le ministre, un particulier est traité injustement par rapport aux sociétés, même s'il fait exactement la même chose. Je le répète, c'est une preuve du manque de rigueur des principes du gouvernement. Depuis des décennies, on considère que toute dépense effectuée pour produire des recettes est déductible de l'impôt. Dans ce cas-ci, on empêche un particulier de déduire les intérêts. Le ministre peut-il dire au comité quelles sont les statistiques sur la déduction des coûts annexes? Quel genre de déduction le gouvernement envisage-t-il en moyenne au titre de l'aménagement de logements locatifs résidentiels?