

[Text]

**The Chairman:** You are looking at approximately \$60 per month as an increased cost that eventually will be passed on to the tenant, then?

**Mr. Weber:** Yes.

**Senator Poitras:** I would like to have an explanation of these figures. You have talked about the saving on the FST and about self-assessment.

**Mr. Weber:** Yes.

**Senator Poitras:** Where did you get that information and how does it work? Could you explain that?

**Mr. Weber:** Yes. Upon completion of a newly-constructed rental apartment building, and this is information we received from Peat Marwick—

**Senator Poitras:** Do you have a letter to that effect?

**Mr. Weber:** Yes, although I do not have it with me.

**Senator Poitras:** Could you give a copy of it to the clerk?

**Mr. Weber:** I would be happy to, senator. We are advised that we will be required to establish the current market value of the product and to pay the GST at the rate prescribed, 7 per cent, on that.

**Senator Poitras:** How will you do that?

**Mr. Weber:** That is a very good question, sir. What we have done in this example is to assume that, in today's investment community, an investor in a rental apartment building would expect an 8 per cent return on his investment. Therefore, what we have done is capitalized the net operating income, this being the income after payment of expenses but before debt service, by that 8 per cent factor to arrive at a market value.

**Senator Poitras:** That is, considering that every unit is rented?

**Mr. Weber:** Yes, that is correct. That is a good point. By typical appraisal approaches there is a variety of ways in which value can be established. The provincial assessment authority in British Columbia, for instance, uses its discretion depending upon the circumstances. We do not know at this point the specifics as to what the regulations will require, but this is the best information we have been given at this point.

**Senator Poitras:** I would first like our researchers to inform us whether they have the same interpretation of this matter as Peat Marwick. Secondly, what would you suggest as a way to solve this? Do you think that this should be done only when the property is sold? What would be your suggestion for an amendment to the regulations?

**Mr. Weber:** My suggestion, with a view to stimulating and encouraging the investment in pure rental accommodation, would be to forego the GST on the market value altogether and simply to apply the GST to the actual costs of development.

If, however, it is not possible to forego it, then at least we should withhold the effect of the GST on that market value until the actual sale transaction of the property takes place, in

[Traduction]

**Le président:** Ce serait donc environ 60 \$ par mois d'augmentation des coûts qui seront finalement transmis au locataire?

**M. Weber:** Oui.

**Le sénateur Poitras:** J'aimerais avoir une explication de ces chiffres. Vous avez parlé d'économiser sur la taxe de vente fédérale et d'autoévaluation.

**M. Weber:** Oui.

**Le sénateur Poitras:** Où avez-vous pris cette information et comment cela fonctionne-t-il? Pourriez-vous l'expliquer?

**M. Weber:** Oui. Une fois la construction d'un appartement locatif terminée, et c'est une information que nous avons reçue de Peat Marwick—

**Le sénateur Poitras:** Avez-vous une lettre en ce sens?

**M. Weber:** Oui, bien que je ne l'aie pas avec moi.

**Le sénateur Poitras:** Pourriez-vous remettre une copie au greffier?

**M. Weber:** Avec plaisir, monsieur le sénateur. On nous a dit que nous aurions à fixer la valeur marchande courante du produit et de payer la TPS au taux prescrit de 7 p. 100.

**Le sénateur Poitras:** Comment le ferez-vous?

**M. Weber:** Voilà une très bonne question, monsieur. Dans cet exemple, nous avons supposé que dans le milieu de l'investissement actuel, un investisseur qui investit dans un immeuble-appartements de location s'attendrait à un rendement de 8 p. 100. Par conséquent, nous avons capitalisé le revenu d'exploitation net, c'est-à-dire le revenu après paiement des dépenses mais avant le service de la dette par ce facteur de 8 p. 100, pour arriver à la valeur marchande.

**Le sénateur Poitras:** Et c'est en supposant que ce logement est loué?

**M. Weber:** Oui, c'est exact. C'est un point important. En utilisant diverses solutions d'évaluation typique, il existe un certain nombre de moyens de fixer la valeur. Les responsables de l'évaluation provinciale en Colombie-Britannique, par exemple, agissent selon les circonstances. Nous ne savons pas pour le moment quels seront exactement les règlements, mais c'est la meilleure information que nous avons eu jusqu'à présent.

**Le sénateur Poitras:** J'aimerais d'abord que nos chercheurs nous disent s'ils ont la même interprétation de cette question que Peat Marwick. Deuxièmement, que suggérez-vous pour résoudre ce problème? Pensez-vous que cela devrait être fait uniquement lorsque la maison est vendue? Quelles modifications aux règlements suggérez-vous?

**M. Weber:** Je proposerais, pour stimuler et encourager l'investissement dans les logements uniquement locatifs, d'abandonner la TPS sur la valeur marchande et de l'appliquer simplement aux coûts réels de la construction.

Mais s'il est impossible de la supprimer, nous pourrions au moins différer l'effet de la TPS sur la valeur marchande jusqu'à ce que la vente réelle ait vraiment eu lieu, auquel cas,