

*Droit fiscal*

entièrement ou en partie quelque 13,200 unités de logement.

De 1966 à 1971, la Cadillac a réalisé des gains nets d'environ \$62,968,000. Parce que la Cadillac réussit mieux que la plupart des autres sociétés à se servir des échappatoires que contiennent les lois fiscales du Canada, elle a payé pendant cette période le montant infime de \$20,506 en impôts.

J'aimerais consigner au compte rendu des chiffres concernant un autre promoteur, soit la Markborough Properties, Ltd., à propos de laquelle les députés de Kingston et les Îles et de York-Simcoe sont si inquiets. La Markborough Properties est en train d'aménager 3,000 acres au nord de Toronto, dans la région de Mississauga-Streetsville, pour un projet qu'on appellera Meadowvale. En outre, cette société compte aménager un projet résidentiel qui s'appellera soit Brimley Wood, soit Brimley Forest, à Agincourt-Nord. La Markborough n'a payé aucun impôt sur le revenu ni au gouvernement fédéral ni au gouvernement provincial entre 1966 et 1970. Pendant cette période, elle a réalisé des gains nets de 12.1 millions de dollars. S'agit-il là de petits promoteurs qui ont besoin de notre protection?

Les gros promoteurs réussissent à ne pas payer d'impôts à cause des échappatoires importantes que contiennent actuellement les lois fiscales. La représentante de Kingston et les Îles, qui est devenue le porte-parole du parti conservateur à ce sujet, ne connaît peut-être pas tous les subterfuges qu'emploient les gros promoteurs. Par exemple, un promoteur peut former une autre société dont il perçoit des intérêts, des frais fixes, des taxes municipales, et ainsi de suite; ces frais sont déduits des bénéfices ou du revenu tiré des propriétés. Ainsi, le promoteur ne doit payer que peu d'impôt, ou pas du tout. En outre, par le passé, cette méthode a permis aux promoteurs de vendre les terrains plus chers.

Le ministre d'État chargé des Affaires urbaines connaît le problème et a essayé d'inciter les gros promoteurs à mettre sur le marché une partie des terrains qu'ils détiennent dans les agglomérations urbaines.

**M. Stevens:** Vous blaquez pour sûr!

**M. Gilbert:** Mais nous ne pourrions y réussir que si nous supprimons les échappatoires que des promoteurs comme Cadillac, Bramalea, Markborough et tous les autres ont utilisées pour déduire les frais de détention et les taxes municipales du revenu et des bénéfices, et éviter de payer des impôts.

J'approuve l'amendement apporté à la loi de l'impôt sur le revenu. Actuellement, cinq ou six gros promoteurs détiennent à eux seuls les terrains autour des grandes villes. Si nous voulons abaisser le prix des terrains, il importe de constituer des banques foncières. Bien que le gouvernement fédéral lui-même se soit engagé dans cette voie, il n'a pas jusqu'ici rencontré beaucoup de succès. Dans les grandes villes, les terrains de première qualité demeurent encore entre les mains de cinq ou six gros promoteurs, comme c'est le cas depuis une dizaine d'années. Le bill à l'étude vise à faire cesser cet état de choses.

Le ministre d'État chargé des Affaires urbaines s'était fixé l'objectif de 210,000 maisons; il ne l'atteindra que si nous supprimons les échappatoires fiscales et si nous obligeons les grandes sociétés à vendre leurs propriétés. Si elles ne peuvent plus déduire de leur revenu les intérêts ou les taxes municipales, elles n'auront aucun avantage à garder leurs propriétés. Elles n'échapperont plus à l'impôt, elles en paieront au contraire sur les bénéfices et sur le

revenu. Si le ministre d'État chargé des Affaires urbaines veut atteindre son objectif de 210,000 mises en chantier pour 1975, il faut apporter cette modification à la loi de l'impôt sur le revenu.

Hier soir, le ministre des Finances a déclaré qu'un particulier, propriétaire, ne pouvait déduire de son revenu les intérêts ou les taxes municipales. Pourquoi accorder aux gros promoteurs un avantage que l'on refuse aux propriétaires d'une maison? La suppression de ces privilèges aurait pour résultat un abaissement du coût des terrains, ce que j'approuve. C'est probablement le coût élevé du terrain qui joue actuellement le rôle le plus important dans le prix du logement; c'est pourquoi j'ai été si vexé d'entendre les députés de Kingston et les Îles, de York-Centre et de York-Simcoe prendre partie pour les promoteurs aux dépens du propriétaire canadien moyen. Si nous ne pouvons abaisser le prix des terrains et supprimer les échappatoires fiscales, il est inutile de parler de la subvention de \$500 accordée aux acheteurs d'une première maison. Voilà ce que le ministre des Finances va faire.

Je félicite le ministre des Finances pour les dispositions qu'il a prises à cet effet dans le bill C-49. Je n'aime pas ce qu'il a fait à l'égard des sociétés pétrolières; mais je le félicite d'avoir bloqué les échappatoires que la loi ouvrait aux promoteurs immobiliers. Il avait des raisons évidentes de le faire. Ses services et le ministre d'État chargé des Affaires urbaines ont dû lui expliquer ce qui se passe à la périphérie de nos grandes villes: cinq ou six promoteurs ont la main-mise sur l'ensemble des terrains. Il sait que le gouvernement fédéral doit s'occuper de constituer de grandes réserves de terrains; c'est la seule façon d'abaisser le prix des terrains dans tout le pays.

J'ai donc été extrêmement surpris par les propos du député de Kingston et les Îles. Elle a certainement des idées modernes en matière sociale. Mais sur le plan économique, c'est être rétrograde que de défendre la véritable extorsion qui se pratique sur le simple citoyen par le gonflement du coût des maisons. Elle n'a sûrement pas manqué d'adhérer au principe fondamental, si souvent défendu par les membres de son parti, comme d'ailleurs par tous les partis, suivant lequel l'accession à la propriété est un droit fondamental du citoyen et doit être reconnue à tous les Canadiens. Chaque citoyen a le droit à sa maison, et à un prix raisonnable. Pour que cet avantage devienne un droit fondamental, il faut faire baisser le prix d'un des principaux éléments responsables de la cherté du logement. Cet élément, c'est le prix des terrains. Je trouve vraiment choquant, à cette heure de la journée, le plaidoyer larmoyant du député de Kingston et les Îles sur ce point.

● (1430)

**M. Cafik:** Monsieur le président, je n'avais pas l'intention d'intervenir à ce stade. Je m'étais déjà clairement expliqué sur la question dont nous discutons actuellement.

Je partage certaines des inquiétudes du député de Kingston et les Îles à propos des répercussions sur les petits entrepreneurs. Je dois dire que je ne vois rien dans les remarques du député de Broadview qui puisse montrer que l'attitude que j'ai adoptée visait à protéger les gros entrepreneurs. Bien au contraire, monsieur le président. L'un des principaux effets de cette mesure, sera de contribuer à écarter les petits entrepreneurs qui n'ont pas les liquidités suffisantes pour tenir assez longtemps et conserver leur place dans l'industrie de la construction.