

m) *Les déclarations consolidées*

Comme la plupart des sociétés imposées au Canada, la Trizec pâtira de l'absence des déclarations consolidées. Il y a toujours eu des inégalités au sein des sociétés canadiennes et l'on a plusieurs fois tenté de rétablir l'équilibre entre les sociétés bénéficiaires et les sociétés déficitaires au sein de chaque groupe. On aurait pu éviter toutes ces difficultés en prenant des dispositions permettant les déclarations consolidées. Ce n'est pas une compensation pour une société que de pouvoir choisir d'être imposée comme une société en nom collectif en vertu des articles 4.19 à 4.23 du Livre blanc. D'autre part, l'article 5.22 du Livre blanc est trop strict car une société doit remplir beaucoup de conditions avant de pouvoir être imposée comme une société en nom collectif et il y aura de moins en moins de filiales reliées à des sociétés comme la Trizec, en mesure de faire ce choix. Même si on ne tient pas compte de la nécessité d'attirer des capitaux extérieurs pour financer les opérations des filiales de la Trizec, il ne faut pas oublier que les sociétés publiques et privées de prêts et d'hypothèques ont de plus en plus tendance à exiger une participation en actions, à titre de gratification en quelque sorte, ce qui empêchera beaucoup de ces filiales d'être imposées comme des sociétés en nom collectif. La Trizec recommande que l'on introduise dans la loi une disposition permettant les déclarations consolidées, puisque c'est là un système très bien accepté sur le plan comptable et fiscal, dans la plupart des pays étrangers.

III. L'APPLICATION AU CAS PARTICULIER DE TRIZEC DE DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) *L'application de l'article 5.17*

Il est très important pour Trizec de savoir si les dispositions limitatives de l'article 5.17 du Livre blanc seront applicables aux sociétés immobilières en général. En effet, on ne sait pas si les sociétés immobilières auront le droit de déduire des gains provenant de l'exploitation d'une propriété les pertes causées par l'exploitation d'une autre propriété. Si le Livre blanc recommande ce principe, il va réellement à l'encontre du concept fondamental de la Loi canadienne sur l'impôt sur le revenu selon lequel chaque contribuable doit payer un impôt sur toutes ses pertes ou tous ses gains nets, chaque année. Les auteurs du Livre blanc pensent, semble-t-il, que les déficits sont en quelque sorte provoqués afin de priver le gouvernement de son revenu fiscal. La Trizec tient à faire remarquer au Comité qu'il n'y a aucune raison de faire une distinction entre les opérations immobilières et les autres et que les pertes devraient pouvoir être déduites des autres revenus du contribuable, particulièrement lorsque ce contribuable travaille dans l'immobilier. Les auteurs du Livre blanc proposent, à l'article 5.17, d'interdire la déduction des pertes imputables à l'allocation du coût en capital ou à la déduction des

intérêts ou des impôts sur les biens, ce qui semble, dans les circonstances actuelles, injustifié pour tous les contribuables et porterait préjudice à certains secteurs d'activités au Canada.

b) *L'allocation du coût en capital—Le concept de l'échappatoire*

La Trizec s'oppose aux dispositions de l'article 5.17 du Livre blanc portant sur l'allocation du coût en capital. Tout d'abord, l'idée contenue dans cet article semble totalement fautive dans la mesure où l'amortissement déductible aux fins de l'impôt est traité «d'échappatoire». On oublie que l'amortissement ou l'allocation du coût en capital ne sont que la compensation d'un investissement en capital fait par le contribuable et que les avantages que comporterait l'échappatoire sont, en fait, compensés par le très gros risque d'investissement en capital qu'a pris le contribuable. Comme nous l'avons déjà dit, c'est un très grand risque à courir que d'investir dans l'immobilier et si l'investissement ne doit rapporter aucun bénéfice ou aucun avantage comme par exemple, les obligations du gouvernement, il est inutile de le faire. Si l'on prive les sociétés immobilières des capitaux investis par les particuliers et par les sociétés travaillant dans un autre secteur, en voulant supprimer cette soi-disant échappatoire, le pays se trouvera privé de capitaux d'investissement nécessaires à son expansion et, en même temps, les sociétés immobilières les plus prospères qui n'ont pas besoin de capitaux d'investissement extérieurs jouiront d'un monopole. Il semble que dans ce domaine un sentiment d'irritation envers les allègements fiscaux a poussé les auteurs du Livre blanc à faire une recommandation dont les effets nocifs dépassent de loin les avantages que pourrait comporter la suppression de l'échappatoire.

c) *L'allocation du coût en capital—La règle des \$50,000.*

Afin de supprimer toutes les échappatoires dont pourraient se servir les sociétés immobilières, on propose, à la fin de l'article 5.17 du Livre blanc, de créer une catégorie séparée de biens pour chaque immeuble locatif d'un coût de \$50,000 ou plus. Sans tenir compte des autres biens amortissables au Canada, les auteurs du Livre blanc font peser de lourdes restrictions sur les biens immobiliers et n'ont supprimé aucune des restrictions applicables aux sociétés qui, comme la Trizec, travaillent dans ce secteur. Sur le plan économique, cette proposition est sans fondement. Tout d'abord, tous les immeubles locatifs ne se déprécient pas à la même vitesse et, en raison de plusieurs facteurs économiques et autres, certaines propriétés perdent de la valeur alors que d'autres en prennent. Selon le Livre blanc, on ne peut vendre sans être frappé d'impôts que les immeubles qui ont perdu de la valeur; par conséquent, les propriétaires possédant des biens rémunéra-