

[Texte]

Ms David: We now flip to page 22, to subclause 254.(6). Glenn has a comment on the new housing rebate.

Mr. Cranker: The legislation provides that, rather than the purchaser paying the tax and then waiting for the government to provide a rebate, it can be received immediately, through the builder, in that the builder reduces the sale price by the amount of the rebate.

The problem with this particular section is that, when the builder does that, he may incur some liability for the tax. You will remember that the housing rebate is limited to the situation in which the buyer will use the house as a principal residence for either his wife or his former spouse. So, if the builder has a unit, and if a buyer says the person with him is his ex-wife, and if he requests that the housing rebate be deducted from the price, and if the builder says he will do that, but if it then turns out that the person is not the buyer's ex-wife or his current wife, will the builder be on the hook for the rebate that was improperly given?

The way the legislation reads, the answer to that question is yes, and I think that is perhaps putting too much responsibility on the builder. Since the builder may or may not give the rebate, the most cautious approach, if you are advising the builder on what he should do, is to have the taxpayer pay the tax directly to the government and to wait for the government to sort out the rebate.

So we would suggest that there should be some mechanism whereby the builder can be assured, prior to granting the credit, that the person is entitled to receive it.

Mr. Murray: This is a classic parallel to subclause 70.(3). It is an in-use situation, in which the only person who knows who is going to use the residence is the purchaser, and I agree with the comment that, by due care and diligence in taking the certificate, the builder ought to be exonerated from further liability. The example illustrates the distinction that liability depends upon the next step in the chain.

Ms David: Turn to page 25, section 273. Cathy has a quick point to make on joint venture elections.

Ms McCutcheon: On the election point, we recognize that flexibility was put into the system with respect to oil and gas or the natural resource joint ventures. We think that flexibility should be broadened to cover any joint ventures or, at the very least, real estate situations, because that is another very obvious area in which it may be preferable and easier for everyone to have the operator pay the tax.

The Chairman: When IPAC was here yesterday, they suggested that the operator of a joint venture be automatically designated as the taxpayer, unless an election was made to the contrary. Would you go along with that suggestion?

[Traduction]

Mme David: Nous passons maintenant à la page 22 de notre mémoire relativement au paragraphe 254(6) qui porte sur les remboursements pour les habitations neuves. C'est Glenn qui vous en parlera.

M. Cranker: D'après la loi, les acheteurs, après avoir payé la taxe ne doivent pas attendre que le gouvernement leur verse un remboursement, le montant pouvant être touché immédiatement sous forme de ristourne accordée par le constructeur sur le prix de vente.

Or en pareil cas, c'est le constructeur qui risque de devenir responsable du versement de la taxe. Le remboursement n'est en effet accordé que lorsque l'acheteur utilise la maison comme résidence principale pour son épouse ou pour son ancienne épouse. Si un acheteur prétend acquérir un logement pour son épouse ou son ancienne épouse et obtient ainsi le remboursement du constructeur, et s'il s'avère par la suite qu'il a menti, le constructeur sera-t-il tenu de verser à l'État le remboursement indûment accordé?

C'est ce qui est prévu dans le texte actuel du projet de loi et je trouve que c'est imposer une responsabilité trop lourde aux constructeurs. Puisque c'est aux constructeurs de décider s'ils accordent ou non le remboursement, la meilleure chose à faire, à notre avis, c'est de faire payer la taxe par l'acheteur qui se fera ensuite rembourser par l'État.

Il faudrait donc prévoir des dispositions permettant aux constructeurs de s'assurer que l'acheteur a effectivement droit au remboursement.

M. Murray: Ceci est une analogie parfaite avec le paragraphe 70(3). En l'occurrence, seul l'acheteur sait qui va réellement utiliser le logement et je trouve donc raisonnable que pour autant que le constructeur se soit entouré des précautions d'usage dans l'obtention du certificat, il devrait être exonéré de toute responsabilité.

Mme David: Nous passons maintenant à la page 25 de notre exposé relative à l'article 273 et c'est Cathy qui a quelques mots à vous dire au sujet du choix concernant les coentreprises.

Mme McCutcheon: Une certaine latitude est prévue dans cet article relativement à l'exploitation de pétrole ou de gaz naturel ou à l'exploitation de gisements minéraux en copropriété. Cette latitude devrait être étendue à toutes les coentreprises et certainement aux opérations immobilières, car il est évident que dans ce cas il est préférable que ce soit l'inscrit qui paie la taxe.

Le président: L'IPAC a proposé hier que l'inscrit d'une coentreprise soit automatiquement tenu de verser la taxe à moins qu'une décision ait été prise en sens contraire. Êtes-vous d'accord avec cette proposition?