

M. Gleave: ... que à l'heure actuelle, si vous confiez à un courtier en immeubles de Saskatoon une bonne terre, une bonne terre à blé, comme il y en a dans cette région, il vous conseillera, s'il connaît la propriété, de ne pas la mettre en vente. Dans ces circonstances, comment pourriez-vous, à l'heure actuelle, déterminer la juste valeur marchande quand les valeurs sont présentement réduites? Dans trois ans, ces valeurs auront peut-être changé et, il y a trois ans, elles étaient très différentes. Je fais remarquer au comité que la juste valeur du marché est une mauvaise base pour déterminer la valeur le jour de l'évaluation.

L'hon. M. Benson: Monsieur le président ...

M. le vice-président: A l'ordre. Est-ce que le ministre invoque le Règlement?

L'hon. M. Benson: Je voudrais simplement noter que dans le cas où une personne aurait acheté une terre voici quatre ans et où la valeur marchande de cette terre aurait diminué à moins de la valeur qu'elle avait lors de l'achat, pour ensuite augmenter, on ne tiendrait pas compte à l'avenir, lors du calcul des gains en capital, de cette augmentation pour autant qu'elle n'excéderait pas le prix précédent.

M. Gleave: Monsieur le président, je ne pense pas que nous puissions résoudre cette question, car nous ne semblons pas être sur la même longueur d'onde.

Une voix: Dieu merci!

M. Gleave: Je voudrais faire remarquer—et ce le plus sérieusement du monde—que la méthode proposée par le gouvernement pour déterminer la valeur d'un patrimoine agricole est absolument douteuse. Je dois dire que je suis bouleversé et très inquiet en entendant un ministre en exercice dire qu'il s'agit là d'une méthode sûre pour la détermination de la valeur d'un patrimoine agricole. J'ai la certitude que les députés siégeant de ce côté-ci de la Chambre, et qui sont des cultivateurs et savent combien ces valeurs peuvent fluctuer, nourriront d'aussi vives appréhensions que moi.

Des voix: Bravo!

M. Gleave: Les méthodes d'évaluation des propriétés leur inspireront des inquiétudes. Je ne peux que demander qu'on veuille bien changer de méthodes et se mettre à tenir compte de la véritable valeur en fonction du rendement et de l'évaluation. Qu'on ajoute autre chose à l'évaluation, au nom du ciel, sinon on créera de vraies difficultés au secteur agricole du Canada.

L'hon. M. Benson: Permettez que je réponde à la question, monsieur le président. Je trouve plutôt étonnant qu'un député de l'opposition dise que le prix de vente d'un bien, ou le montant auquel il correspond maintenant ne représente pas la valeur de ce produit ou de cet article.

M. Gleave: Le ministre n'en connaît pas la valeur. Personne ne la connaît.

L'hon. M. Benson: Qu'il s'agisse d'une maison, ou de tout autre article, sa valeur marchande à ce moment donné est celle qu'on peut en obtenir à ce moment là, le montant qu'on peut tirer de sa vente.

L'hon. M. Stanfield: Mais la valeur peut être dépréciée.

M. Korchinski: Monsieur le président, j'ai écouté avec beaucoup d'intérêt les propos du député de Saskatoon-

Biggar et je conclus qu'il est assurément sur la bonne voie.

M. Mahoney: Mais pas dans le bon parti.

M. Korchinski: Nonobstant ce que le ministre des Finances a dit, on ne peut absolument pas tenir pour précise la valeur reconnue aux biens agricoles au jour de l'évaluation, si on utilise la méthode proposée. Celle-ci fera l'objet de contestations et de discussions et la question traînera devant les tribunaux pendant des années. Le ministre devrait se préparer à reconnaître qu'il y a un rapport entre la valeur établie et la valeur marchande aux fins de l'évaluation. Quelle que soit la formule en vigueur, elle devrait tirer parti de ces facteurs fondamentaux pour évaluer les biens. Dans le cas de ma terre, par exemple, un quart de section ne vaut pas autant que le quart voisin. On ne peut absolument pas dire que ce quart devrait être évalué au même titre que l'autre. Je propose donc qu'il y ait un rapport entre les valeurs établies et les valeurs marchandes du moins aux fins de l'évaluation. L'évaluateur devrait songer à un multiple de la valeur établie le jour de l'évaluation.

• (9.20 p.m.)

L'hon. M. Benson: Si vous voulez bien me permettre de définir la juste valeur marchande ...

M. le vice-président: A l'ordre, s'il vous plaît. La présidence ne peut guère permettre au ministre ou aux députés de procéder ainsi. A moins qu'un député ne pose une question au ministre ou au secrétaire parlementaire, il vaut mieux laisser le député terminer ses observations ou au moins exposer son raisonnement avant de donner une explication. Ce serait plus utile pour les travaux du comité qu'une intervention. La procédure normale serait plus utile au comité.

M. Korchinski: Merci, monsieur le président, je serai bref. Je tiens à faire remarquer au ministre qu'à moins de trouver une formule précise, il y aura force litiges, arguments et dépenses superflues qu'aucun citoyen ne devrait avoir à payer pour sauver la face du ministre ou du ministère qui n'est pas disposé à fixer le montant. Ils sauraient de cette façon le prix qu'ils doivent payer quand les biens sont vendus.

Il est totalement erroné d'utiliser la même méthode qu'à la Division de l'impôt; selon cette méthode, une propriété a la même valeur qu'une autre située dans la même région. J'ai déjà dit que je possédais des terres dans une section. Vous n'allez pas me dire que deux quarts de terres dans une même section ont la même valeur. Il faut tenir compte de certains facteurs comme les tracés de routes, une irrigation et une pente convenables, une meilleure configuration et une meilleure productivité. Certaines terres produisent plus que d'autres, ce que le ministère ne sait pas. Celui-ci demande seulement au représentant agricole ce qu'il pense. Autrement dit, il accepte son opinion. Un individu peut mieux apprécier sa terre qu'un représentant agricole, mais le ministère accepte en théorie la valeur établie par celui-ci.

Je n'ai peut-être pas saisi le point, mais d'après moi le député de Saskatoon-Biggar a prétendu qu'une formule s'impose. Il faudrait l'établir avant que nous nous lancions dans des arguments, dans des litiges et dans des dépenses inutiles. C'est déjà assez pénible d'avoir à acquitter un impôt plus tard. Qui tient à engager la lutte contre le gouvernement avec tous les moyens dont il dispose? Parce qu'ils n'ont pas les ressources nécessaires, les