

[Text]

**The Chairman:** I cannot feel sorry for people who make business mistakes, because I have made them all of my life.

**Mr. Cullingworth:** That comes back to the cashflow problem. We needed to move the property to generate cash.

**Mr. King:** At page 5 of our letter, we refer to the next stage in the development process, that being the construction period and the costs incurred during that construction period.

That is somewhat technical. Without going into the full details of it, we in fact have conceded the principle, and we do agree with the white paper that, notwithstanding past practices and past advantages, the costs that are incurred whilst one is constructing a new development should form part of the capital cost of that development. We agree that such costs should not be capable of being written off in the year in which they are incurred, but rather should go into that capital cost pool, thus being eligible for capital cost allowance treatment in the future.

Having conceded the principle, we do have some problems with the white paper in terms of how that principle is to be implemented.

There are a couple of areas that, for equity and simplicity, we feel the department should clarify. For example, when the first tenants go into a new building, the building may not in fact be completed. It may not be completed for financial statement purposes; it may not be completed even for income tax purposes. Nevertheless, miscellaneous or incidental rentals from those initial tenants may be accruing to the landlord, and owner, and under the rules as they are now written, such miscellaneous and incidental revenue would in fact be taxable in the year in which it was received, without any opportunity for charging appropriate costs against that revenue in the same year.

We believe that this should, and can, be corrected without causing problems for the underlying principle of capitalization.

**The Chairman:** You believe it should be corrected in what way?

**Mr. King:** If the principle is that all costs associated with the construction and development of a property should be capitalized, we believe that during that period any incidental revenue received, rather than being taxable in the period in which it is received, should in fact be credited against the project and brought back into income over the effective life of the property.

Either that, or allow some portion of the costs which one would otherwise be required to be capitalized to be written off against that revenue.

**The Chairman:** Can the period involved be fairly lengthy?

**Mr. King:** It can be up to three years, for certain very large projects.

**The Chairman:** And it may be, for example, that in a market such as exists in Toronto, the first six floors may be occupied while construction of the rest of the building continues.

[Traduction]

**Le président:** Je n'éprouve aucune compassion pour les gens qui commettent des erreurs en affaires, car j'en ai moi-même commises toute ma vie.

**M. Cullingworth:** Cela me ramène au problème de liquidités. Nous devons vendre les terrains pour obtenir des liquidités.

**M. King:** À la page 5 de notre lettre, nous mentionnons l'étape suivante du processus, c'est-à-dire la période de construction et les frais engagés pendant cette période.

Cette question est un peu technique. Sans vouloir entrer dans les détails, nous acceptons le principe que—et nous sommes d'accord avec les auteurs du Livre blanc—nonobstant les pratiques et les avantages du passé, les frais engagés pendant la construction d'un nouveau projet immobilier devraient faire partie du coût d'immobilisation de ce projet. Nous convenons que l'on ne devrait pas pouvoir passer ces frais en charges dans l'année pendant laquelle ils ont été engagés, mais qu'ils devraient plutôt faire partie des coûts d'immobilisations, ce qui permettrait un amortissement fiscal.

Ayant accepté ce principe, nous ne sommes pas d'accord avec la façon dont les auteurs du Livre blanc proposent de l'appliquer.

Par souci d'équité et de simplicité, il y a quelques points que le Ministère devrait clarifier. Par exemple, lorsque les premiers locataires entrent dans un nouvel immeuble, ce dernier n'est peut-être pas encore terminé. Il n'est peut-être pas terminé aux fins des états financiers, voire aux fins de l'impôt sur le revenu. Néanmoins, le logeur et propriétaire peut toucher des loyers divers ou accessoires auprès de ces premiers locataires et, selon les règles actuelles, ces revenus seraient en fait imposables au cours de l'année pendant laquelle ils ont été touchés, sans qu'on puisse imputer les frais appropriés à ces revenus pendant la même année.

Nous croyons que cette situation doit et peut être corrigée sans nuire au principe sous-jacent de la capitalisation.

**Le président:** Que proposez-vous?

**M. King:** Si l'on part du principe que tous les frais associés à la construction et à la mise en valeur d'un bien immobilier doivent être capitalisés, nous estimons que, au lieu d'être imposables au cours de la période pendant laquelle ils ont été touchés, tous les revenus accessoires devraient en fait être crédités au projet et ajoutés au revenu pendant la durée de vie productive du bien.

Une autre solution serait de permettre de déduire de ces revenus une partie des frais qu'on serait autrement tenu de capitaliser.

**Le président:** Cette période peut-elle être assez longue?

**M. King:** Elle peut aller jusqu'à trois ans, pour certains très gros projets.

**Le président:** Et il pourrait arriver, par exemple, que sur un marché comme celui de Toronto, les six premiers étages soient occupés pendant que la construction du reste de l'immeuble se poursuit.