

(i) the purchase and sale of houses would be inhibited;

(ii) the total number of homes available for purchase would be reduced;

(iii) an administrative burden would be placed both on taxpayers and on the Department of National Revenue.

(c) In the alternative, if such gains are to be taxed, an amount of \$2,500 plus a minimum home improvement allowance of \$150 for each year of occupancy should be allowed. In addition, rollover provisions similar to those in force in the United States should be adopted.

2. Changes in tax treatment of income derived from real estate:

(a) the proposal to restrict the use of capital cost allowance, interest and tax expenses, and to create separate classes for each building that costs \$50,000 or more, is discriminatory and inequitable when applied to companies in the real estate business.

(b) Any advantage that real estate companies may get from capital cost allowance and interest charges and expenses, are short-run advantages and are available to any capital-intensive industry. In fact, such advantages at best merely offset the market bias against capital-intensive industries.

(c) The Royal Commission on Taxation recommended that the present capital cost allowance system be continued and this recommendation should, in our submission, be adopted.

(d) The United States' approach to the taxation of income derived from real estate has remained, even after implementation of the Tax Reform Bill, at least as generous as the existing Canadian approach. With respect to residential real estate, the United States' approach is still clearly more favourable than the existing Canadian law, and is very much more favourable than the approach proposed by the government.

(e) The United States' Tax Reform Bill distinguished between individuals and corporations and limited the availability to individuals of real estate as a tax shelter. Similar limitations were not considered necessary in the case of corporations.

3. The deemed realization every five years of holdings of shares in Canadian widely-held corporations:

(i) l'achat et la vente des maisons en seraient entravés;

(ii) le nombre de maisons à vendre en serait réduit;

(iii) les contribuables et le Ministère du revenu se verraient imposer un fardeau administratif.

(c) Si de tels profits devraient être imposés, on devrait accorder une exonération de \$2,500 plus un montant minimum de \$150 par année d'occupation. De plus, il faudrait adopter le principe du «roulement» comme il existe aux États-Unis.

2. Modifications du régime fiscal des revenus provenant de l'immobilier:

(a) La restriction de l'application de l'allocation de coût en capital, des intérêts et des taxes et la création de catégories distinctes pour les immeubles de \$50,000 ou plus est discriminatoire et inéquitable pour les sociétés immobilières.

(b) Les avantages que pourraient retirer les sociétés immobilières de l'allocation de coût en capital, des charges d'intérêts et autres frais ne sont que limités et existent pour toutes les industries à forte capitalisation. En fait, ces avantages compensent à peine l'influence du marché sur les industries à forte capitalisation.

(c) La Commission royale sur la fiscalité a recommandé que le système actuel de l'allocation de coût en capital soit maintenu et nous adoptons cette recommandation dans notre mémoire.

(d) Aux États-Unis, le régime d'imposition des revenus, découlant de l'immobilier est au moins aussi généreux que le système canadien actuel, même depuis l'adoption de la loi sur la réforme fiscale américaine. En ce qui concerne les résidences, ce régime est nettement plus favorable que le régime canadien et, à fortiori, que celui que propose le Gouvernement.

(e) La loi sur la réforme fiscale aux États-Unis tient compte de la distinction entre les individus et les sociétés et limite aux individus l'investissement immobilier comme «abri» fiscal. Ces limitations n'ont pas paru nécessaires dans le cas des sociétés.

3. Réalisation théorique, tous les cinq ans, des actions majoritaires des sociétés canadiennes «ouvertes»: