

3. Proceeds on the sale of depreciable property in excess of the original cost should be included in income, except that proceeds of less than \$5,000 from bona fide separate disposals may be credited to the asset class instead of being included in income. (Vol. 4 pg. 241)
4. Averaging provisions for terminal profits on disposal of all assets in a class would no longer be necessary. (Vol. 4 pg. 241)
5. Provision should be made for an interim claiming of a terminal loss to the extent that the unclaimed cost in any class exceeded the original cost of the remaining assets. (Vol. 4 pgs. 241,242)
6. The capital cost allowance system should be broadened to cover "nothings". (Vol. 4, pg. 243 ff.)
3. La partie du produit de la vente d'un bien amortissable qui excède le prix d'achat doit être ajoutée aux revenus; seules les réalisations de moins de \$5,000 qui relèvent de la vente d'un élément isolé peuvent être portées au crédit de la catégorie correspondante au lieu d'être ajoutées aux revenus. (Vol. 4, par. 241)
4. Les dispositions d'étalement des profits finals lors de la cession de tous les biens d'une catégorie ne seraient plus nécessaires. (Vol. 4, par. 241)
5. Il devrait y exister des dispositions pour réclamation intérimaire de perte finale dans la mesure où le coût non réclamé, dans une catégorie, excéderait le coût original des biens conservés. (Vol. 4, pars. 241-242)
6. Le principe de l'allocation de coût en capital devrait être élargi et prévoir les «éléments incorporels.» (Vol. 4, par. 243 ff)

#### Submission

The recommendations summarized in paragraphs 1 and 4 of The Proposal, above, are clearly both equitable and necessary. However, 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 clearly discriminatory and inequitable when applied to companies in the real estate business.

There may be justification for these proposals in the case of a taxpayer who acquires real estate primarily as a tax shelter. However, in the case of a company in the business of earning income from the sale and rental of real estate, buildings are capital assets in the same sense that machines are in a manufacturing business. To require such companies to treat losses resulting from C.C.A. or interest or tax expenses differently from other companies is clearly discriminatory.

The argument can be made that while a real estate company is expanding and acquiring additional buildings through construction or sale, its capital cost allowances and interest charges and expenses will be more than enough to offset income from other operations. This may be accurate but it is also true of any expanding capital-intensive industry. The problem lies not in the existing rules but rather in the fact that in most capital-intensive industries and particularly in the real estate industry, the net income return on investment is very low while the company is expanding and spending money on capital assets.

#### Commentaire

Les recommandations ci-dessus, résumées aux paragraphes 1 et 4 du Livre Blanc, sont justes et nécessaires. Mais réduire l'application de l'allocation de coût en capital, des intérêts et des taxes et créer des catégories distinctes pour les immeubles de \$50,000 ou plus serait une mesure discriminatoire et inéquitable à l'endroit des sociétés immobilières.

Ces mesures pourraient peut-être se justifier dans le cas d'un contribuable qui achèterait un bien immobilier pour se prémunir contre le fisc. Mais, dans le cas des sociétés immobilières qui tirent leurs revenus de la vente et de la location, les immeubles sont des éléments d'actif au même titre que les machines dans une industrie manufacturière. Exiger pour ces sociétés un régime différent est nettement discriminatoire.

On pourrait soutenir qu'une société immobilière qui s'agrandit en acquérant de nouveaux immeubles, soit en les construisant soit en les achetant, pourrait largement balancer ses revenus grâce à l'allocation de coût en capital, aux charges d'intérêts et autres frais. Mais cela est vrai aussi de toute industrie à forte capitalisation qui se développe. La difficulté ne réside pas dans les règles existantes mais plutôt dans le fait que les industries à forte capitalisation, en particulier l'immobilier, ont un rendement net sur investissement très faible lorsqu'elles se développent et doivent acquérir des éléments d'actif.