

a day-to-day basis, acquiring only those lands upon which they propose to build immediately; the acquisition of lands on an orderly basis, several years before they are required, is a characteristic feature of modern real estate development and one which results in substantial reduction in over-all costs of operation, to the benefit of the consumer. The very substantial carrying costs incurred in respect of holding such lands obviously reduce the developer's ability to pay taxes.

It would be absurd, in our view, to impose the same tax upon a developer with, say, \$100,000 of net rental income, who does not have any other activities, as on another developer who has the same amount of rental income, but who is paying \$50,000 per year in interest and realty taxes on land held for future sale.

The proposal in the White Paper is obviously based upon the accounting principle of matching revenues and expenditures. However, it should not be assumed that in all cases the carrying charges on land held for resale should be capitalized, rather than deducted currently, under generally accepted accounting principles. Capitalization of such charges is permitted only if the cost of the land, including capitalized carrying charges, does not exceed the net realizable market value, and it should never be assumed that such carrying costs are automatically reflected in an enhanced fair market value.

In any event, there are factors which should be taken into account for tax purposes which are ignored for accounting purposes. As the Royal Commission on Taxation states in Vol. IV at page 220, "The concept of income for tax purposes has unique characteristics which are frequently at variance with accounting concepts." Taxation of annual income on the basis of ability to pay is more clearly imposed when carrying charges on land are deducted currently.

### C) *Transitional Provisions*

It is implied in paragraph 4.79 of the White Paper that, if a closely-held corporation holds land for resale, the value of which at the commencement of the new tax system exceeds its cost, and if this land is sold after the commencement date, only the corporate tax on that portion of the profit which exceeds the value of the land on the commencement date will be regarded as creditable against the income tax liability of the shareholders. It seems petty to

sensée, à notre avis. Nos membres ne peuvent administrer leurs affaires au jour le jour et ne se porter acquéreurs que des terrains sur lesquels ils ont l'intention de construire immédiatement; l'acquisition ordonnée de terrains plusieurs années avant que l'on s'en serve constitue l'une des caractéristiques de la construction immobilière moderne, et comme elle se traduit par une réduction substantielle des frais généraux d'exploitation, elle revient finalement à l'avantage du consommateur. Les frais obligatoires très onéreux encourus du simple fait de la possession de ces terrains rendent manifestement le constructeur moins apte à payer ses impôts.

Il serait absurde, à notre avis, d'exiger d'un constructeur dont le revenu net de location serait de, disons \$100,000, et qui ne s'adonnerait à aucune autre activité, un impôt égal à celui que l'on percevrait d'un autre constructeur dont le revenu de location serait le même, mais qui devrait verser \$50,000 par année en intérêts et en taxes foncières sur un terrain qu'il a l'intention de revendre.

La proposition du Livre Blanc, de toute évidence, a pour fondement le principe comptable de l'équilibre entre les revenus et les dépenses. Il ne faudrait pas présumer, cependant, qu'on devrait dans tous les cas capitaliser les frais obligatoires des terrains retenus pour la revente plutôt que de les déduire au fur et à mesure selon les principes comptables généralement acceptés. La capitalisation de ces frais obligatoires capitalisés, n'excède pas le revenu net réalisable sur le marché, et on ne devrait jamais présumer que ces frais obligatoires se reflètent automatiquement en une valeur marchande équitablement accrue.

A toute éventualité, certains facteurs dont on devrait tenir compte pour fins d'impôts sont ignorés pour des raisons de comptabilité. Comme le déclare la Commission royale d'enquête sur la fiscalité, volume IV: «L'idée que l'on se fait des revenus pour fins d'impôts comporte des caractéristiques uniques qui diffèrent parfois des conceptions comptables.» La taxation du revenu annuel en tenant compte de l'aptitude à payer se détermine plus clairement lorsque les frais obligatoires d'un terrain sont déduits au fur et à mesure.

### C) *Dispositions à l'égard de la transition*

Le paragraphe 4.79 du Livre blanc laisse entendre que dans le cas où une corporation fermée garderait pour la revente un terrain dont la valeur excéderait le prix au début du nouveau régime fiscal et où le terrain serait revendu une fois le nouveau régime en vigueur, seul l'impôt de corporation de la partie du bénéfice excédant la valeur du terrain le jour de l'entrée en vigueur du régime serait considérée comme donnant un crédit sur l'impôt sur le revenu des actionnaires. Il