

residence, have to convince officials of the Department of National Revenue that the valuations are valid. Valuations are not scientific and undoubtedly disputes will arise. This places a heavy onus on the taxpayer and a significant strain on the administrative facilities of the Department of National Revenue.

For these reasons, it is submitted that gains realized on the sale of principal residences should be exempt from tax.

In the alternative, if the government is unwilling to completely exempt such gains, then they should be taxed but only after deducting an amount of \$2,500 plus a minimum home improvement allowance of \$150 for each year of occupancy. 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

The Proposal

1. A person who inherits property would for tax purposes inherit the tax cost of that property to the deceased. (5.17)
2. A taxpayer would be prohibited from deducting from other income a loss from holding property if that loss is created by (a) capital cost allowance, (b) a deduction of interest, or (c) a deduction of property taxes. (5.17)
3. A separate depreciation class would be created for each rental building that costs \$50,000 or more. (5.17)
4. Taxpayers will be permitted at any time to write a class of assets down to the aggregate cost of the assets of that type still on hand and this type of write-down would be required of corporations in any year in which control of the corporation changes hands. (5.18, 5.19)

Proposals of the Royal Commission on Taxation

1. The basic system of capital cost allowances for depreciable assets and general level of rates should remain unchanged. (Vol. 4 pg. 240)
2. Capital cost allowance deductions should not be permitted for assets before they are put into use. (Vol. 4 pg. 240)

auprès des représentants du Ministère du revenu national au moment de la vente de leur maison. Les expertises n'ont pas un caractère absolu et il est probable que des contestations s'élèveront. Ce serait imposer une nouvelle charge au contribuable et au personnel administratif du Ministère.

C'est pourquoi nous proposons que la plus-value qui se dégage de la vente d'une résidence principale ne soit pas imposée.

Sinon, dans la mesure où le Gouvernement ne désire pas exonérer totalement cette plus-value, elle ne devrait être imposée qu'après déduction d'une somme de \$2,500 à laquelle s'ajouterait l'exemption de \$150 et ceci, pour chaque année d'occupation. De plus, il faudrait prévoir des clauses dans le cas d'opérations subséquentes comme celles qui ont été adoptées aux États-Unis («roulement»).

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

D'après le projet

1. Toute personne qui hérite d'un bien hériterait des obligations fiscales du défunt pour ce bien. (5.17)
2. Un contribuable ne pourrait déduire de ses revenus autres une perte résultant d'un bien si cette perte découle de l'«allocation de coût en capital». des intérêts ou des impôts frappant le bien. (5.17)
3. Une catégorie distincte d'amortissement serait créée pour tout immeuble locatif de \$50,000 ou plus. (5.17)
4. Les contribuables seraient autorisés, à tout moment, à ramener une catégorie de biens au niveau du prix global des biens du même genre encore en leur possession. Les sociétés devraient en faire autant au cours de l'année où le contrôle de la société passerait en d'autres mains. (5.18, 5.19)

La Commission Royale sur la fiscalité proposait:

1. Le principe de l'allocation de coût en capital pour les biens amortissables et l'échelle prévue à cet effet doivent demeurer. (Vol. 4, par. 240)
2. L'allocation de coût en capital ne doit pas être autorisée pour un bien qui n'est pas en service. (Vol. 4, par. 240)