

wholly unconnected with real estate, such as the income earned by a doctor from his professional practice. The government apparently considers that the right of such a person to off-set his losses from real estate investment from his professional income constitutes a "loophole," but it is not at all clear why it should be so regarded. With the exception of hobby farmers, for whom special provision is made in Section 13 of the Income Tax Act, all other taxpayers are taxed annually upon their net income, calculated after aggregating profits and losses from all sources, which is in accordance with taxation based on their ability to pay, and it is submitted that this the only fair basis upon which tax should be levied.

This proposal seriously violates one of the fundamental principles of both the existing and the proposed tax systems, namely, the principle that each taxpayer is required to pay tax on his net gain or loss each year from all sources of income or profit motivated activities. The rule as proposed seems to be based on the assumption that any property loss, including a loss arising from the deduction of depreciation or capital cost allowances, is somehow contrived by the person who suffers the loss and it is an illusion that exists only for tax purposes. However, the development and rental of real estate very often does result in true economic losses which it would be unreasonable not to recognize for tax purposes. To deny deduction of losses resulting from real estate rental operations, while similar losses are allowed in respect of other businesses and investments, is to impose an unreasonable penalty on the real estate industry by applying a double standard. In addition, viewed in terms of investment incentives, a regular allowance of depreciation to persons who invest capital in real estate developments must be regarded as an important method of promoting an adequate investment response. In particular, the importance of providing rental housing over the next decade requires the preservation of the existing incentives to investment whether by individuals or corporations primarily engaged in the real estate industry or by individuals who derive the bulk of their incomes from sources unconnected with real estate. Indeed, the existence of such individuals as potential investors in rental real estate is a major force in expanding the supply of rental housing for the benefit of the whole country.

absolument rien à voir avec les biens immobiliers, tel que le revenu qu'un médecin tire de sa pratique professionnelle. Il semblerait que le gouvernement considère que le droit qu'a une personne de compenser ses pertes en investissements en biens immobiliers par un revenu provenant de son travail professionnel constitue l'une des échappatoires», mais on ne sait pas trop bien pourquoi le gouvernement pense ainsi. A l'exception des cultivateurs dilettantes, à l'intention desquels une disposition spéciale est prise à la section 13 de la Loi de l'impôt sur le revenu, tout contribuable paie un impôt annuel sur son revenu net calculé une fois que les gains et les pertes de toutes sources ont été accumulés, ce qui veut dire une imposition basée sur son aptitude à payer, ce qui, à notre avis, constitue la seule manière équitable de lever les impôts.

Cette proposition déroge gravement à l'un des principes fondamentaux du régime fiscal actuel et de celui que l'on propose, le principe selon lequel tout contribuable est censé payer chaque année un impôt sur tout gain ou perte net provenant de chacune de ses sources de revenu ou de ses activités à but lucratif. La règle proposée semble reposer sur l'idée que toute perte de bien, y compris une perte provenant de la déduction d'un amortissement ou de l'allocation du coût en capital, est en quelque sorte inventée de toute pièce par la personne qui la subit et constitue une illusion qui n'existe que pour fins d'impôts. Cependant, la construction et la location de biens immobiliers locatifs entraînent très souvent des pertes d'argent réelles qu'il serait déraisonnable de ne pas reconnaître pour fins d'impôts. Refuser les déductions sur les pertes résultant de la location réelle de biens immobiliers, alors que des pertes semblables sont prises au sérieux dans d'autres genres de commerce et d'investissement revient à imposer une pénalité déraisonnable à l'industrie immobilière en appliquant des mesures doubles. De plus, considérée au point de vue de l'encouragement de l'investissement, une indemnité régulière sur l'amortissement en faveur de ceux qui investissent des capitaux dans la construction immobilière devrait être considérée comme une façon importante d'obtenir la quantité d'investissement requise. D'une façon plus particulière, si l'on veut s'assurer une quantité suffisante d'immeubles locatifs pour la prochaine décennie, il faudra préserver les méthodes actuelles d'encouragement de l'investissement des individus ou des corporations impliqués d'abord et avant tout dans l'industrie immobilière ou encore des individus dont les sources principales de revenu n'ont rien à voir avec l'immeuble. En fait, l'existence de ces individus susceptibles de devenir actionnaires de l'industrie immobilière locative constitue l'un des principaux facteurs qui nous permettent d'augmenter le nombre des logements pour le plus grand bien du pays entier.