

per cent tax is levied until 1972 and after 1972 the deduction for interest paid or accrued on indebtedness incurred or continued to purchase or carry property held for investment is to be limited.

Comparison of Canadian and U.S. Approach

The following general comparison can be made between the U.S. and Canadian approach to the taxation of income derived from real estate:

1. The U.S. rates of depreciation have in the past been and continue to be at least as generous as the existing Canadian rates.
2. Tax treatment of amounts of depreciation recaptured has in the past been, and after the Tax Reform Bill continues to be considerably more generous in the United States than in Canada. (It should be noted, however, that in the United States depreciable assets of the same type are not aggregated and treated as a class.)
3. Care was taken in the Tax Reform Bill to continue very generous treatment of residential rental property.
4. Limitations on the right to deduct excess investment interest in the United States have been imposed only on individuals and not on corporations.
5. No limitation has been imposed in the United States on the deductibility by corporations of excess depreciation. A special tax has been imposed in certain circumstances on individuals deriving a benefit from accelerated depreciation.

It is apparent from the Tax Reform Bill that the United States government has seen fit to limit the availability to individuals of real estate as a tax shelter. However, similar limitations were not considered necessary in the case of corporations.

It is submitted that the United States' approach is a sound one. An individual may have different kinds of income and income from, for instance, an office or employment is subject only to certain deductions. To allow excess capital cost allowance or interest expenses or property taxes to reduce the earned income of some individual may be inequitable.

But corporations do not earn income from an office or employment, and, at least in the case of an active corporation, such as an integrated real estate company, virtually all income is income from business and all proper expenses are deductible. To

connexe aux investissements. Un impôt spécial de 10 p. 100 est perçu jusqu'en 1972; après 1972, la déduction de l'intérêt payé ou couru sur les dettes contractées ou maintenues pour acheter ou financer des immeubles gardés à des fins d'investissement doit être limitée.

Comparaison de l'approche canadienne et américaine

On peut faire la comparaison générale suivante de l'approche américaine et canadienne de l'imposition du revenu immobilier;

1. Les taux d'amortissement américains ont toujours été et demeurent au moins aussi généreux que les taux canadiens.
2. Le traitement fiscal de l'amortissement recouvré a été dans le passé et demeure depuis, le *Tax Reform Bill*, beaucoup plus généreux aux États-Unis qu'au Canada. (Il faut noter, cependant, que les biens amortissables de la même catégorie ne sont pas groupés et traités ensemble aux États-Unis.)
3. Le *Tax Reform Bill* a maintenu le traitement très généreux des locatifs résidentiels.
4. Les limitations au droit de déduire l'excédent d'intérêt sur les investissements aux États-Unis ne frappent que les particuliers.
5. Il n'est pas imposé de limitation, aux États-Unis, à la déduction par les sociétés de l'excédent d'amortissement. Un impôt spécial est perçu dans certaines circonstances des particuliers qui bénéficient de l'amortissement accéléré.

Il est manifeste, à la lumière de sa réforme fiscale, que le gouvernement des États-Unis a jugé bon de limiter les possibilités d'«abri fiscal» que constitue l'immobilier pour les particuliers. De telles limitations n'ont pas semblé nécessaires pour les sociétés.

Nous estimons que l'attitude américaine est saine. Un individu peut avoir plusieurs sources de revenus, et, des revenus de son travail (indépendant ou salarial), il ne peut faire que certaines déductions. Permettre la réduction du revenu de certaines personnes par une allocation de coût en capital excessive ou des charges d'intérêt ou encore des impôts fonciers serait injuste.

Mais les sociétés ne tirent aucun revenu d'un emploi et, au moins dans le cas d'une société active, telle une société immobilière intégrée, presque tous les revenus proviennent de l'exploitation et les dépenses qui s'y rattachent sont entièrement déductibles. Restreindre