

Recognition is given in paragraph 1.11 of the White Paper to the fact that tax laws have long been used to provide incentives and the White Paper states:

“The government believes they should continue to be so used in a number of specific ways that are clearly understood and justified.”

The provision of adequate rental housing for Canadians must be given high priority through appropriate incentives. In any event, this proposal and the other matters dealt with in paragraph 5.17 should, in our view, apply only to newly-acquired property. It seems unfair to impose these restrictions retroactively.

B) Restrictions on Off-Setting Losses on Revenue-Producing Properties Against “Other Income”

The second proposal, prohibiting a taxpayer from deducting from other income a loss from holding property if that loss is created by capital cost allowance, is somewhat ambiguous and unclear. There are at least three possible interpretations of the expression “other income,” as used in paragraph 5.17.

(i) It may refer to income from other income-producing real estate, so that an investor holding a number of buildings for rental purposes would be precluded from deducting the losses suffered in respect of some of these buildings from the profits realized on the others. We see no reason whatever why investors in real estate should be discriminated against in this manner and we presume that it is not the government's intention to deny investors in real estate the right to aggregate gains and losses in this manner.

(ii) It may apply to income from other real estate sources, such as profits from the construction and sale of houses, sale of vacant land, either en bloc or as serviced building lots, or from contracting businesses. Since these activities are an integral part of many large real estate operations, we believe that any losses suffered in real estate investment should be off-set currently against profits from these activities, in order to arrive at a fair determination of the annual income upon which tax should be levied.

(iii) The comments in paragraph 5.16 of the White Paper suggest that the reference to “other income” is intended to refer to income from sources which are

Le Livre Blanc reconnaît, au paragraphe 1.11, que les lois fiscales sont depuis longtemps utilisées comme moyen d'encouragement et déclare que:

«Le gouvernement estime que l'on devrait continuer de s'en servir dans des cas déterminés, lorsqu'une intervention de ce genre est bien comprise et pleinement justifiée.»

La disposition sur la quantité adéquate d'immeubles locatifs pour les Canadiens devrait revêtir une importance primordiale en insistant sur des façons appropriées d'en encourager la réalisation. De toute façon, cette proposition et les autres sujets traités au paragraphe 5.17 devraient, à notre avis, ne s'appliquer qu'aux biens nouvellement acquis. Il semble injuste d'imposer ces restrictions rétroactivement.

B) Restrictions sur la compensation des pertes subies sur des biens rentables à l'aide des «autres revenus»

La deuxième proposition, qui interdit au contribuable de déduire de ses autres revenus une perte résultant de la possession d'un bien lorsque cette perte serait imputable à l'allocation du coût en capital, est assez ambiguë et imprécise. L'expression «autres revenus», telle qu'employée au paragraphe 5.17, peut s'interpréter d'au moins trois manières différentes.

(i) Elle peut renvoyer à un revenu gagné d'une autre possession immobilière rentable, de sorte qu'un acheteur possédant un certain nombre d'immeubles pour fins de location n'aurait pas le droit de déduire les pertes subies à l'égard de certains immeubles des bénéfices réalisés sur les autres.

Nous ne voyons aucune raison pour que se fasse une telle discrimination contre les acheteurs de biens immobiliers, et nous présumons que le gouvernement n'a pas l'intention de priver les acheteurs de biens immobiliers du droit d'accumuler ainsi leurs gains et leurs pertes.

(ii) Elle peut renvoyer au revenu provenant d'autres sources immobilières comme les bénéfices sur la construction et la vente de maisons, la vente de terrains vacants, en bloc ou en lopins individuels, ou d'activités d'entrepreneur. Puisque ces activités forment une partie intégrante de plusieurs grandes opérations immobilières, nous sommes d'avis que toute perte subie dans les investissements en biens immobiliers devrait normalement être compensée par les bénéfices provenant de ces activités, de manière à ce que l'on puisse arriver à déterminer de façon équitable le revenu annuel sur lequel l'impôt devrait être levé.

(iii) Les commentaires du paragraphe 5.16 du Livre Blanc semblent indiquer que l'expression «autres revenus» est censée renvoyer à des revenus qui n'ont