

teurs auront tendance à les garder indéfiniment et à ne jamais les mettre sur le marché. Évidemment, cela freinera considérablement l'industrie immobilière; en effet, les immeubles sont souvent construits ou achetés à des fins d'investissement mais ne le seront pas s'il est impossible de les vendre.

Si l'article 5.17 du Livre blanc s'applique à tous les contribuables, on ne réunira plus un grand nombre de biens aux fins d'amortissement. Les sociétés comme la Trizec se trouveront donc dans une position pour le moins délicate puisque toute récupération de l'amortissement (et des gains en capital) serait immédiatement imposable lors de la réalisation, même si cette société a enregistré des pertes dont elle ne peut se servir pour compenser le gain.

La Trizec recommande que, tout du moins en ce qui concerne les sociétés travaillant dans le secteur de l'immobilier, l'on supprime la catégorie distincte d'amortissement qui doit être créée pour chaque immeuble locatif d'un coût de \$50,000 ou plus et que l'on garde l'ancien système permettant de grouper les biens amortissables. En outre, les gains et les pertes en

capital devraient également faire partie d'un ensemble, puisqu'il n'est pas logique, si les gains en capital et les revenus doivent être imposés selon le même taux, de diviser le gain provenant d'une vente entre deux éléments: la récupération de l'amortissement d'une part et le bénéfice du gain en capital, d'autre part.

d) *L'allocation du coût en capital—Les nouveaux biens*

Quel que soit le résultat final du Livre blanc, la Trizec voudrait que les procédures proposées ne s'appliquent qu'aux biens qui viennent d'être acquis. Toute la structure des sociétés, la capacité de financement, les dispositions financières et autres des sociétés comme la Trizec ont été adaptés au système actuellement en vigueur. Étant donné les règles actuelles, on s'est largement servi du revenu total pour payer les frais d'exploitation, les impôts sur les biens immobiliers et l'intérêt sur les fonds empruntés pour le financement de base. Si l'on impose ce nouveau système à tous, les répercussions peuvent être très graves.

Il est important de noter que le Livre blanc propose de limiter le montant de l'allocation du coût en capital à 10% du coût de l'immobilier. Cette mesure est destinée à réduire le montant des pertes fiscales que les sociétés immobilières peuvent enregistrer. Cependant, elle peut avoir des conséquences négatives sur le secteur de l'immobilier, en particulier pour les sociétés qui ont investi dans des biens immobiliers à long terme. Ces sociétés peuvent être contraintes de vendre ces biens à un moment où le marché est faible, ce qui peut entraîner des pertes financières importantes. De plus, cette mesure peut réduire l'attrait de l'investissement dans l'immobilier, ce qui peut entraîner une baisse des prix des biens immobiliers et une réduction de la liquidité du marché. Il est donc essentiel de prendre en compte ces conséquences lors de l'élaboration de la politique fiscale.