

cent declining-balance method and any other consistent method which does not give greater allowances in the first two-thirds of useful life than the 150 per cent declining-balance method. However, the 200 per cent declining-balance and the sum of the year digits methods are still applicable to *new residential rental property*.

In the case of used realty, the only methods now allowable are the straight-line method or any other method determined by the Commissioner which would result in a reasonable allowance. Again, residential rental property is treated differently and a 125 per cent declining-balance method may be employed to depreciate used residential property with a useful life of 20 years or more at acquisition. Used residential rental property with a less-than-20-year life and other realty must be depreciated under the straight-line method unless the Commissioner permits otherwise.

Recapture of Depreciation under Tax Reform Act

The treatment of amounts of depreciation recaptured on the disposition of realty has been changed slightly. Now if the property is held for 12 months or less all amounts recaptured are taxed at ordinary rates. Further, after the 12-month period, all amounts of depreciation recaptured that represent the excess of accelerated depreciation over straight-line depreciation will be taxable at full rates regardless of the period of holding. Again, special rules apply to residential rental property and here the amount of the excess of accelerated depreciation over straight-line depreciation that would be taxable at full rates is reduced proportionately in accordance with the period of holding and after 16 years and 8 months no part of the amount recaptured would be taxed at ordinary rates.

It should also be noted that a special 10 per cent tax (in addition to other taxes, but subject to large exemptions) has been imposed on certain tax preference items including the accelerated depreciation on real property claimed by an individual taxpayer. *The 10 per cent tax does not apply to corporations.*

Interest Deduction Limited on Investment Realty

Changes have also been made under the Tax Reform Act with respect to the deductibility by *individuals only* of investment interest. A special 10

immeubles neufs sont la méthode à décroissance de 150% («150% declining-balance method») et les autres méthodes qui ne permettent pas de déductions plus importantes que cette dernière dans les deux premiers tiers de la vie utile de l'immeuble. Mais la méthode à double décroissance («200% declining-balance») et celle qui consiste à additionner les chiffres de l'année sont encore applicables aux *immeubles résidentiels locatifs neufs*.

Dans le cas des immeubles anciens, les seules méthodes aujourd'hui permises sont celles de l'amortissement constant ou n'importe quelle autre méthode déterminée par le Commissaire et susceptible de produire un résultat raisonnable. Les locatifs résidentiels sont, eux aussi, traités différemment; l'amortissement décroissant de 125 p. 100 peut s'appliquer aux résidences anciennes ayant une durée utile de 20 ans et plus à leur acquisition. Les locatifs résidentiels anciens d'une durée de moins de 20 ans et les autres immeubles ressortissent à l'amortissement constant, sauf permission contraire du Commissaire.

Récupération de l'amortissement sous le régime de la *Tax Reform Act*

Le traitement de l'amortissement récupéré à la cession des immeubles a changé un peu. Aujourd'hui, si l'immeuble est détenu au plus 12 mois, toutes les sommes récupérées sont imposées aux taux ordinaires. En outre, après la période de 12 mois, toutes les sommes récupérées qui représentent l'excédent de l'amortissement accéléré sur l'amortissement constant sont imposables aux pleins taux, indépendamment de la durée de la possession. Des règles spéciales s'appliquent au locatif résidentiel; l'excédent de l'amortissement accéléré sur l'amortissement constant qui serait imposable aux pleins taux est proportionnellement réduit selon la période de possession; après 16 ans et 8 mois, aucune partie de la somme récupérée n'est imposée aux taux ordinaires.

Il faut également noter qu'un impôt spécial de 10 p. 100 (en plus d'autres impôts, mais sauf fortes exemptions) frappe sur certains éléments bénéficiant d'un traitement fiscal préférentiel, y compris l'amortissement accéléré d'un immeuble déduit par le contribuable. *L'impôt de 10 p. 100 ne s'applique pas aux sociétés.*

Déduction limitée de l'intérêt connexe aux investissements immobiliers

Des changements sont aussi intervenus, aux termes de la *Tax Reform Act*, en ce qui concerne la deductibilité, *quant aux seuls particuliers*, de l'intérêt