

establishing separate depreciation classes for each rental building costing \$50,000 or more, is flagrantly discriminatory against owners of rental real estate. If the present law is regarded as creating unwarranted tax advantages (which we deny), it is equally incongruous that the owner of, say, two very substantial paper mills with equipment costing many millions of dollars can defer recapture of capital cost allowances on the sale of one of his plants as long as he continues to own the other. If the principle of establishing separate classes for property costing over \$50,000 is sound, equity requires that it would have to be applied without discrimination to all classes of depreciable property rather than being confined to building held for rental.

In addition, there are a number of adverse economic effects which would result from implementation of this proposal. It is obvious that the actual economic depreciation of each rental property does not occur at the same rate. In fact, some properties depreciate in value while others do not, or may even appreciate because of inflationary pressures, increased building costs, increased interest rates, etc. If only buildings that have diminished in value can be sold without adverse tax consequences, there will be a pronounced tendency for the owners of other properties to hold them indefinitely, rather than offering them on the market, creating an undesirable illiquidity in the real estate market. It is a normal pattern for investment properties to be sold and replaced by other real estate investments and the depreciation rules proposed in paragraph 5.17 of the White Paper will restrain this normal activity.

Nor can there be any doubt that the proposal would destroy some existing incentives for the ownership of rental housing. In view of the current housing situation, the importance of establishing appropriate incentives to increase the supply of housing must be considered of paramount importance, overriding minor considerations of tax equity. As the White Paper points out in paragraph 1.10:

"The second main objective of tax reform is to see that the tax system does not interfere seriously with economic growth and productivity. Taxes by their nature cannot always promote all our economic goals but they should interfere as little as possible with incentives to work and invest and with the directions our economy follows in meeting demands of consumers and foreign markets."

solution proposée, qui veut l'établissement de catégories distinctes pour chacun des immeubles locatifs d'un coût de \$50,000 ou plus, constitue une mesure de discrimination flagrante contre les propriétaires d'immeubles locatifs. On considère peut-être que la loi actuelle donne droit à des avantages fiscaux injustifiés (ce avec quoi nous ne sommes pas d'accord), mais il est également inadmissible que le propriétaire de, disons, deux usines de papier importantes munies d'un équipement d'une valeur de plusieurs millions de dollars puisse différer la récupération de l'allocation du coût en capital sur la vente de l'une de ses usines tant et aussi longtemps qu'il demeure propriétaire de l'autre. Si le principe voulant l'établissement de catégories distinctes pour les biens d'une valeur supérieure à \$50,000 est sensé, l'équité exige qu'il s'applique sans discrimination à chacune des catégories de biens amortissables plutôt que de n'affecter que les immeubles locatifs.

De plus, la mise en vigueur de cette proposition entraînerait un certain nombre de conséquences économiques néfastes. Il est bien évident que le taux véritable de dépréciation des biens amortissable varie avec chaque immeuble. En fait, certains biens perdent de leur valeur alors que d'autres restent stationnaires ou même reprennent de la valeur à cause des pressions de l'inflation, de la hausse des coûts de construction, des taux d'intérêt, etc. Si seuls les immeubles qui ont perdu de la valeur peuvent se vendre sans conséquences fiscales néfastes, les propriétaires vont conserver leur bien indéfiniment au lieu de le mettre sur le marché, immobilisant ainsi le marché immobilier, ce que personne ne souhaite. Il est normal que les biens à investissement se vendent et se remplacent par d'autres investissements immobiliers, et les règlements concernant l'amortissement proposés au paragraphe 5.17 du Livre Blanc retarderont le cours normal de cette activité.

Il ne fait aucun doute non plus que cette proposition détruirait certains facteurs encourageant la possession d'immeubles locatifs. La pénurie actuelle du logement devrait nous pousser à encourager la possession d'immeubles locatifs plutôt qu'à ergoter sur des questions mineures d'équité fiscale. Comme le fait remarquer le Livre Blanc au paragraphe 1.10:

«Le second objectif principal de la réforme est de veiller à ce que le régime fiscal n'entrave pas gravement le développement économique et la productivité. Les impôts, en raison de leur nature, ne peuvent pas toujours promouvoir l'ensemble de nos buts économiques, mais ils doivent s'opposer le moins possible aux incitations au travail et à l'investissement et aux directions que suit notre économie pour satisfaire à la demande des consommateurs et des marchés étrangers.»