

this program thus conferred benefits to land developers and investors greater than the incentive originally intended.

The proposal requires that such costs be capitalized into the value of the land or building to which they relate. It allows corporations whose principal business is real estate development to continue to deduct such costs in the year incurred.

The Canadian Chamber of Commerce (C.C.C.) considers capitalizing soft costs would add significantly to the costs of building and renovating. While the object of the "principal business" rule is to preserve the position of companies in the real estate development business, there is a possible detrimental impact on other businesses that want to construct or renovate a building for their own use. The C.C.C. thus advocated that taxpayers building for their own use in an active business be exempt from this rule. It was pointed out however that the treatment proposed puts a person who constructs a building for his own use in the same position as one who had a developer construct the building and then purchased it from the developer.

#### TERMINAL LOSSES ON DISPOSITION OF BUILDINGS

An underlying principle of the *Income Tax Act* is to allow a deduction for the capital cost of a building in the form of depreciation against income from an active business. On disposition of the asset, the undepreciated amount is allowed as a terminal loss and is deductible in computing income.

Fearing that the existing law might have served as an incentive to demolish heritage buildings, the government proposed to restrict the deductibility of a terminal loss when the building is sold or demolished. Instead, the unclaimed capital cost allowances is to be added to the capital cost of another building owned by the taxpayer or to the cost of land if the taxpayer does not own another building. This also ensures that when real property is sold, loss on a building will be offset by any gain on the land. This addresses the difficulty of separating the proceeds of sale between the land and building.

The difficulty of this proposal as viewed by the Canadian Chamber of Commerce is that capitalizing the unclaimed capital cost allowance would result in only one half of the balance remaining being allowed as a deduction from income. The Chamber indicated that the proposed legislation is sweeping in scope and suggested that heritage properties could be preserved by a specific prohibition. Therefore, the Canadian Chamber of Commerce concludes that loss on the disposition of a building should continue to be allowed as a terminal loss so long as the proceeds of disposition are not less than the fair market value of the building.

#### WORK IN PROGRESS

Under existing tax legislation, professionals' work in progress is taxed on a cash basis. Related deductible costs are treated as current operating expenses and are deductible when incurred. However, proceeds from the work are only added to income when they are later received. From the standpoint of

programme accordait donc aux promoteurs et aux investisseurs immobiliers des avantages plus grands que ce qu'on avait prévu à l'origine.

Aux termes de la proposition, ces coûts doivent être capitalisés dans la valeur du terrain ou du bâtiment auxquels ils se rapportent. Ainsi, les sociétés dont l'activité principale est la promotion de la construction peuvent continuer de déduire ces dépenses dans l'année où elles ont été engagées.

La Chambre de commerce du Canada (C.C.C.) estime que la capitalisation des frais accessoires ajouterait sensiblement aux frais de construction et de rénovation. Bien que la règle de l'«activité principale» vise à préserver la position des sociétés de promotion de la construction, on dit qu'elle pourrait être préjudiciable aux autres entreprises et en particulier aux fabricants qui veulent construire ou rénover un bâtiment pour leur propre usage. La C.C.C. a donc préconisé que ces derniers soient exemptés de cette règle. Il a toutefois été signalé que le traitement proposé place une personne qui veut construire un bâtiment pour son propre usage dans la même position que la personne qui a fait construire le bâtiment par un promoteur puis le lui a acheté.

#### PERTES FINALES RELATIVES A UN BÂTIMENT

Un principe sous-jacent à la *Loi de l'impôt sur le revenu* autorise une déduction pour le coût en capital d'un bâtiment, sous forme de dépréciation à l'égard du revenu d'une entreprise active. Au moment de l'aliénation du bien, le montant non amorti est admissible à titre de perte finale et déductible du revenu.

Par crainte que la loi existante ait pu favoriser la démolition de bâtiments historiques, le gouvernement a proposé de limiter la deductibilité d'une perte finale au moment de la vente ou de la démolition du bâtiment. Toutefois, l'A.C.C. non réclamée doit être ajoutée au coût en capital d'un autre bâtiment appartenant au contribuable ou au coût du terrain s'il n'en détient pas d'autre, ce qui assure que lorsqu'un bien immobilier est vendu, une perte relative à un bâtiment sera compensée par tout gain sur le terrain. Ainsi règle-t-on la difficulté de séparer le produit de la vente entre le terrain et le bâtiment.

Mais selon la Chambre de commerce du Canada, en capitalisant l'A.C.C. non réclamée, seulement la moitié du solde pourrait être déduite du revenu. Toujours selon elle, le projet de loi a une portée très vaste et les biens historiques pourraient être préservés au moyen d'une interdiction précise. La Chambre de commerce du Canada conclut donc que les pertes enregistrées sur un bâtiment devraient continuer de pouvoir être déduites comme pertes finales dans la mesure où le produit de l'aliénation n'est pas inférieur à la juste valeur marchande du bâtiment.

#### TRAVAUX EN COURS

Aux termes de la législation fiscale actuelle, les travaux en cours de membres d'une profession libérale sont imposés sur la base des paiements. Les frais déductibles connexes sont traités comme des dépenses d'exploitation courantes et sont déductibles dans l'année où ils ont été faits. Mais le produit du travail