

## Submission

This submission is being made in respect of some of the proposals for tax reform contained in the Government White Paper presented on November 7th, 1969. The submission is being made by Cadillac Development Corporation Limited (Cadillac), an integrated real estate company with operations centred mainly in the Province of Ontario. Cadillac is a public company whose shares trade on The Toronto Stock Exchange.

It is intended here to deal only with certain specific proposals in the White Paper. These are proposals which in our view should not be implemented into law. It should be pointed out that those proposals with which the company agrees obviously need not be commented upon here.

## The main areas to be dealt with here are:

1. The tax treatment of profits arising on the sale of principal residences.
2. Changes in tax treatment of income derived from real estate.
3. The deemed realization every five years of holdings of shares in Canadian widely-held corporations.
4. The effect of integration of personal and corporate income taxes on capital cost allowance (and other similar deductions).
5. General effect of the White Paper proposals on public real estate companies and on real estate development in Canada.

## 1. Treatment of Profits from Sale of Principal Residences

## THE PROPOSAL

1. When a taxpayer sells his principal residence the profit in excess of \$1,000 per year of occupancy would be taxed at full marginal rates. (3.19)
2. Losses incurred on the sale of a taxpayer's residence other than a farmhouse sold with the farm, would not be deductible from income for tax purposes. (3.19)
3. The cost of improvements made by a taxpayer to a principal residence would be deductible from income for tax purposes and a minimum home improvement

## Mémoire

Ce mémoire traite de certains aspects du projet de réforme fiscale publié sous forme de Livre Blanc par le Gouvernement le 7 novembre 1969. Il est présenté par Cadillac Development Corporation Ltd., société immobilière dont les activités se placent surtout en Ontario. Cadillac est une entreprise à capital public dont les actions sont cotées à la bourse de Toronto.

L'objet de ce mémoire est limité à certains points particulier du Livre Blanc, ceux qui, à notre avis, ne devraient pas être érigés en loi. Il convient de remarquer que les points du Livre Blanc que la société ne conteste pas n'appellent évidemment aucun commentaire de notre part.

## Principaux aspects étudiés

1. RÉGIME FISCAL DES PROFITS RÉSULTANT DE LA VENTE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES.
2. MODIFICATIONS DU RÉGIME FISCAL DES REVENUS PROVENANT DE L'IMMOBILIER.
3. RÉALISATION THÉORIQUE, TOUS LES CINQ ANS, DES ACTIONS MAJORITAIRES DES SOCIÉTÉS CANADIENNES «OUVERTES».
4. EFFETS DE L'INTÉGRATION DE L'IMPÔT SUR LES PARTICULIERS ET DE L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉ SUR «L'ALLOCATION DE COÛT EN CAPITAL» ET AUTRES DÉDUCTIONS.
5. EFFETS DU PROJET DE RÉFORME FISCALE SUR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES ET SUR L'ACTIVITÉ DU SECTEUR IMMOBILIER EN GÉNÉRAL.

## 1. Régime des profits réalisés sur la vente des résidences principales

## D'APRÈS LE PROJET

1. Si un contribuable vend sa résidence principale et réalise un profit dépassant \$1,000 par année d'occupation, il sera imposé sur cet excédent au taux maximum. (3.19)
2. Les pertes subies par un contribuable sur la vente de sa résidence, sauf s'il s'agit d'une maison de ferme vendue avec la ferme, ne seraient pas déductibles de ses revenus imposables. (3.19)
3. Les frais d'amélioration domiciliaire à une résidence principale seraient déductibles des revenus imposables du contribuable, un minimum de \$150 par