

of the economy has not been keeping pace with current construction requirements. The White Paper proposals will curtail the flow of resources and management efforts into this industry precisely at a time when the industry requires greater efforts rather than less.

#### Treatment in the United States of Income Derived from Real Estate

It is instructive to examine the treatment in the United States of income derived from real estate. Reform was considered essential in the United States, as it now is in Canada, and the Tax Reform Act of 1969 brought about some significant changes in the United States.

Prior to the Tax Reform Act, the U.S. tax treatment of income derived from real estate was considerably more generous than in Canada. Rates of depreciation for virtually all capital assets were based upon the estimated economic life of the asset.

However, accelerated depreciation methods were allowed for real property used in a trade or business or held for the production of income. For new realty the taxpayer could elect to use either the double declining-balance method or the sum of the years-digits methods. For used realty, the only accelerated method allowed was the 150 per cent declining-balance method.

Furthermore, although all recapture of depreciation on the disposition of personalty had been taxed at ordinary income rates since 1962, recapture of depreciation on the disposition of realty was only partially taxed at ordinary income rates. Only the recapture of the excess of depreciation claimed as a result of using accelerated depreciation methods over what could have been claimed using standard methods, was taxable at ordinary income rates. Further, there was a proportionate reduction of the amount of recapture taxable at ordinary rates depending on the period of holding. Where the property had been held for 10 years or more all amounts recaptured were treated as capital gains and consequently taxed at reduced rates.

#### Rules Under Tax Reform Act

New rules are now applicable in the United States to real property. The only accelerated depreciation methods allowed for new real estate are the 150 per

Blanc réduira le courant de ressources et les efforts des dirigeants de ce secteur au moment précis où ces efforts sont plus nécessaires que jamais.

#### Régime fiscal des revenus provenant de l'immobilier aux États-Unis

Il est intéressant d'étudier le régime appliqué aux États-Unis aux revenus provenant de l'immobilier. Dans ce pays également s'était fait sentir la nécessité d'une réforme et la Loi de réforme fiscale de 1969 (Tax Reform Act) apporta des changements notoires.

Avant l'adoption de cette loi, le régime américain était beaucoup plus généreux que celui du Canada. Les taux d'amortissement de presque tous les éléments d'actif étaient basés sur la vie utile présumée de chacun d'eux.

On permettait toutefois l'amortissement accéléré pour les immeubles utilisés dans le cadre des activités d'une société ou des immeubles constituant une source de revenus. Pour les immeubles neufs, le contribuable avait le choix entre la méthode de l'amortissement à décroissance double («double declining-balance») et la méthode qui consiste à additionner les chiffres de l'année («years-digits methods»). Pour les immeubles usagés, l'amortissement accéléré n'était permis que selon la méthode à décroissance de 150% («150% declining-balance»).

D'autre part, si le «rappel» d'amortissement sur les biens mobiliers au moment de la vente a été imposé aux taux normaux depuis 1962, ce rappel d'amortissement sur les biens immobiliers au moment de leur vente, n'était imposé aux taux normaux que partiellement. Seul l'excédent d'amortissement résultant de l'application de l'amortissement accéléré était imposable aux taux normaux. Et même, on appliquait au rappel imposable aux taux normaux une réduction proportionnelle en fonction de la durée de possession de la propriété. Si la propriété avait été possédée 10 ans ou plus, tous les rappels d'amortissement étaient considérés comme des plus-values et imposés à des taux réduits.

#### Depuis la réforme fiscale

De nouvelles règles ont été introduites aux États-Unis qui s'appliquent à la propriété immobilière. Les seules méthodes d'amortissement accéléré pour les