

While it is true that for unincorporated farmers and small businessmen, only one half of the capital gains from the disposition of their business would be brought into income and capital reserves can be deferred up to five years, they nevertheless are required to forego a portion of that income in taxes before it can be invested to provide them with a stream of retirement income.

Were farmers and small businessmen to contribute towards a RRSP throughout their working life, they too could enjoy the tax benefit conferred to ordinary employees, but at the expense of their business. In this regard the tax system was said to favour investment in financial assets rather than real business assets.

Technically, both farmers and small businessmen can, through incorporation, be employees of their own corporation and would thus also be entitled to a tax-free rollover of their retiring allowance into a RRSP. In reality, this approach is not necessarily desirable because personal retirement considerations then rank ahead of the real business considerations for incorporation.

The proposed reserve rules were considered by all business groups who appeared before the Committee to have an adverse effect on instalment sales because the arbitrary time limitation placed on reserves was said not to correspond to commercial reality. In most arm's length transactions, they maintained that vendors seldom delay receipt of payment to avoid tax. Instalment arrangements are usually necessitated by a shortage of cash. To place a limit on the deferral was said to unduly restrict the potential terms of transaction. This would further reinforce the bias in favor of buyers with cash vis-à-vis those using credit.

The Canadian Petroleum Association raised the curious point that the proposed reserve rules exclude instalment sales of resource properties.

### SOFT COSTS

Some concern was expressed that ending the Multiple Unit Residential Building (MURB) program may adversely affect the availability of rental units in certain large urban centres such as Toronto, Vancouver and Calgary. There seems to be some evidence to suggest that the MURB program has encouraged real estate investment but also has resulted in increased land prices. Moreover, the MURB program represented an opportunity for certain groups of people to reduce their taxes in a significant way. Because soft costs were allowed to be deducted against income in the year the investment was made, it was possible for the investor to achieve a net tax deduction even if the investment was ultimately sold for the same amount as the purchase price. The application of

En ce qui concerne les agriculteurs et les petits entrepreneurs non constitués en sociétés, il est peut-être vrai que seulement la moitié des gains en capital obtenus grâce à l'aliénation de leur entreprise serait intégrée à leurs revenus et que leurs réserves en capital pourraient être déferées sur une période pouvant aller jusqu'à cinq ans, mais ils doivent renoncer à une partie de ce revenu en impôts avant de pouvoir l'investir, s'assurant ainsi un revenu de retraite.

Si les agriculteurs et les petits entrepreneurs devaient contribuer à un REER pendant toute la durée de leur vie de travail, eux aussi pourraient profiter des avantages fiscaux conférés aux employés ordinaires, mais aux dépens de leur entreprise. À cet égard, on a dit que le régime fiscal favorisait l'investissement dans les actifs financiers plutôt que dans les véritables actifs commerciaux.

D'un point de vue technique aussi bien les agriculteurs que les petits entrepreneurs peuvent, en se constituant en société, devenir des employés de leur propre entreprise et être ainsi également admissibles au roulement, libre d'impôt, des allocations de retraite investies dans un REER. En réalité, cette approche n'est pas nécessairement souhaitable, car les considérations concernant la retraite personnelle priment alors les considérations relatives à la constitution en société.

Selon tous les groupements d'affaires qui ont comparu devant le comité, les règles proposées en ce qui concerne les réserves sont préjudiciables aux ventes à tempérament, car la limite de temps arbitraire qui est imposée à l'égard des réserves ne correspond tout simplement pas à la réalité commerciale, a-t-on affirmé. Dans la plupart des transactions sans lien de dépendance, on a soutenu qu'il était rare que les vendeurs retardent la réception du paiement pour éviter l'impôt. Habituellement, ils feront crédit à un client parce que celui-ci n'a pas assez d'argent comptant. Il a été dit que limiter les reports aurait pour effet de restreindre indûment les conditions éventuelles des transactions. En outre, des versements partiels égaux sont attribués chaque année au revenu du contribuable pour fins d'imposition, que le paiement réel ait été reçu ou non, ce qui renforcerait le parti pris en faveur des acheteurs qui disposent de l'argent comptant par opposition à ceux qui utilisent le crédit.

L'Association pétrolière du Canada soutient curieusement que les règles proposées à l'égard des réserves excluent les ventes de ressources à tempérament.

### FRAIS ACCESSOIRES

D'aucuns se préoccupent de ce que la suppression du programme des immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM) puisse entraîner une diminution des logements disponibles dans certains grands centres urbains comme Toronto, Vancouver et Calgary. Il semble y avoir des preuves montrant que le programme des IRLM a favorisé l'investissement dans l'immobilier et entraîné une augmentation du prix des terrains. En outre, ce programme permettait à certains groupes de personnes de réduire sensiblement leurs impôts. Comme les frais accessoires pouvaient être déduits du revenu dans l'année de l'investissement, il était possible à l'investisseur de réaliser une déduction fiscale nette même si le bien était finalement vendu au même prix que le prix d'achat. L'application de ce