

In the Appendix to this study there is shown a typical example of the hardship which the proposals set out in paragraph 3.19 could bring about.

There is some indication that the government might be prepared to liberalise the formula to some extent by increasing the annual amount which may be added to the cost basis of a private house from the \$1,000 suggested in paragraph 3.19 to some higher figure. Such an increase would, of course, lessen the inequity of the proposal as it stands but such an approach is not really the most appropriate.

The most appropriate modification of the proposal is to exempt from tax all gains made on the sales of private homes except under certain narrowly defined circumstances. At a minimum, there should be granted an exemption from tax where the proceeds from the sale of a private home are applied in the purchase of another private home in which the taxpayer lives. Such an application should be made within a period of, say, 12 months from the sale of the former home.

The narrow circumstances under which it would be appropriate to tax gains made on the sale of a home, if an overall tax on capital gains were to be implemented, would be where a private home was built on or contiguous to substantial land holding other than farm land. If gains made under these circumstances were not taxed, a loophole for land speculation might arise. Such a loophole would be avoided if it was provided that no exemption or roll-over provision would be permitted with respect to gains made on the sale of a private house situated on or contiguous to a land holding of more than say five acres other than farm land.

En appendice à cette étude nous présentons un exemple typique de la misère que créeront les propositions énoncées au paragraphe 3.19.

Il semble que le gouvernement soit prêt à libéraliser la formule jusqu'à un certain point en augmentant la somme annuelle qui peut être ajoutée au coût de base d'une maison privée à partir du \$1,000 suggéré à l'article 3.19 pour atteindre un chiffre plus élevé. Une telle hausse, bien entendu, affaiblirait le caractère injuste de la proposition telle qu'elle se présente mais cette approche n'est réellement pas la plus appropriée.

La modification qu'il convient le plus d'apporter à la proposition c'est d'exempter de l'impôt tous les gains réalisés par la vente de maisons particulières sauf dans certaines circonstances très exceptionnelles. Il faudrait au minimum accorder une exemption d'impôt là où le produit de la vente d'une maison particulière est appliqué à l'achat d'une autre maison particulière dans laquelle le contribuable habite lui-même. Il faudrait que ce produit soit ainsi utilisé dans une période, mettons, de 12 mois de la vente de la première maison.

Les circonstances très exceptionnelles dans lesquelles il serait à propos d'imposer les gains réalisés par la vente d'une maison, advenant l'institution d'un impôt général sur les gains de capital, seraient celles où une maison particulière aurait été construite sur une parcelle, ou dans le voisinage immédiat, d'un grand terrain qui ne serait pas le terrain d'une exploitation agricole. En l'absence d'un impôt sur les gains réalisés dans de telles circonstances, il pourrait y avoir là une échappatoire pour celui qui voudrait spéculer sur le terrain. Pour éliminer cette échappatoire, il faudrait stipuler qu'aucune exemption ou clause de «roulement» ne serait permise à l'égard des gains réalisés par la vente d'une maison particulière construite sur une parcelle, ou dans le voisinage immédiat, d'un terrain mettons de plus de cinq acres qui ne serait pas le terrain d'une ferme.

APPENDIX

| | |
|--|-----------|
| A taxpayer is married and had one child when he purchased a 1,000 sq. ft., 2 bedroom house for a total price of..... | \$14,000* |
| (applying \$4,000* as a down payment) | |
| He occupies it for 6 years: | |
| Add to cost base: Cost of improvements— | |
| say..... | 1,000 |
| \$1,000 for each year of occupancy..... | 6,000 |
| | \$21,000 |

ANNEXE

| | |
|--|-----------|
| Un contribuable est marié et avait un enfant lorsqu'il a acheté une maison de deux chambres à coucher ayant une superficie totale de 1,000 pieds carrés, pour un prix global de..... | \$14,000* |
| (appliquant \$4,000 comme paiement initial) | |
| Il l'habite pendant 6 ans: | |
| Ajouter au prix de base: | |
| coût des améliorations, mettons..... | 1,000 |
| \$1,000 pour chaque année d'habitation..... | 6,000 |
| | \$21,000 |