

[Texte]

know, if you want subsidized housing schemes there might be better and more direct ways of doing it. You have not done anything yet to allay my fears in this regard. The provisions do appear to single out one particular group of people for special treatment because not only can they avoid tax by doing what you have suggested they do, but they do not have to go on and buy another one as soon as it becomes profitable they can sell it as a capital gain. They can terminate the process at any point they like and if they get a capital gain, up until now, it has been tax free. So it seems to me these provisions really have been subsidizing a particular group rather than your particular wish to see the housing system itself assisted. Could you comment on this?

Le président: L'important n'est pas de savoir si vous avez apporté des idées très précieuses. Vous avez apporté certaines remarques au sujet de la distinction entre les personnes qui achètent des maisons et les personnes qui achètent des actions de sociétés de construction et je pense qu'il est possible d'être plus précis à cet égard. Je ne suis pas sûr de la façon dont on pourrait mieux distinguer ces deux catégories de personnes et vous avez apporté des idées très précieuses.

Mr. Shipp: I would be very pleased to. I am glad you asked this question because we had some discussion on this over lunch.

First of all, I do not think we can alleviate the thought from our mind that they are providing a useful vehicle of providing private capital that results in more housing being built than would have to be built from other available capital sources.

The Chairman: Do you think this is the most efficient way of doing it, that there are not other ways?

Mr. Shipp: No, this is one benefit that comes from that. From my investigations into the marketplace, I think these professional people, doctors, lawyers and the like, who are two of the main groups that we hear are doing this, the people in very high personal income rates who avail themselves of this opportunity, go out and acquire more housing to create more depreciable investments to use up the income producing...

The Chairman: I recognize that point, you made it earlier.

Mr. Shipp: All right.

The Chairman: What I am trying to get at is if we want to promote housing, surely we

[Interprétation]

être aussi le rédacteur du Livre blanc, et il est probable que ces derniers ont craint qu'il s'agissait là principalement d'une subvention aux professionnels plutôt qu'une subvention aux logements. Vous savez que si vous voulez subventionner un des programmes d'habitations, il existe des façons meilleures et plus directes de le faire. Par conséquent, dans ce domaine, vous n'avez pas à peser toutes mes craintes. Il semble que les stipulations désignent un groupe particulier de personnes qui bénéficieront d'un traitement spécial car non seulement ces dernières peuvent éviter les impôts en faisant ce que vous avez indiqué qu'elles font, en fait, elles ne sont pas obligées de continuer de s'acheter d'autres maisons dès que l'opération devient profitable, ces personnes peuvent vendre les immeubles en réalisant un gain de capital. Elles peuvent mettre fin à ces opérations n'importe quand et si elles obtiennent un gain de capital, jusqu'à présent, jusqu'à aujourd'hui, ce dernier a été exempté d'impôt. Il me semble donc que ces stipulations sont en fait une subvention à un groupe particulier plutôt qu'une façon d'aider le système de logements lui-même alors que c'est là votre désir. Pourriez-vous nous apporter des remarques à ce sujet?

M. Shipp: Je serais très heureux de le faire. Je suis heureux que vous ayez posé cette question car nous en avons parlé au moment du dîner.

Tout d'abord, je ne crois pas que nous puissions ignorer que ces stipulations sont un moyen utile de fournir du capital privé qui permettra de bâtir plus d'habitations que celles qui résulteraient des autres sources de capitaux disponibles.

Le président: Est-ce que vous croyez que c'est là le moyen le plus efficace d'en arriver là, qu'il n'existe pas d'autres moyens?

M. Shipp: Non, il s'agit là d'un des avantages qui en découlent. D'après mes recherches sur le marché, je crois, que ces professionnels, docteurs, avocats, etc qui constituent les groupes principaux de personnes qu'on dit procéder à ces opérations, soient des personnes disposant de taux personnels de revenus très élevés qui peuvent pour profiter de cette occasion acheter plus de maisons pour créer des investissements amortissables pour utiliser ce... producteur de revenu...

Le président: Je reconnais qu'il en va ainsi, vous l'avez dit plutôt.

M. Shipp: Très bien.

Le président: Ce que je voudrais éprouver c'est que si vous voulez promouvoir les loge-